

Satzung

über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)

der Stadt Ohrdruf (Neufassung)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.1991 aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des „Gemeinsamen Einführungserlasses zum Baugesetzbuch“ vom 03.10.1990 die folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen und des Erschließungsaufwandes
- § 3 Art und Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Abrechnungsgebiet
- § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 7 Anrechnung von Grundstückswerten
- § 8 Kostenspaltung
- § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 10 Beitragsbescheid
- § 11 Vorausleistungen und Ablösungen des Erschließungsbeitrages
- § 12 Inkrafttreten

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen und des Erschließungsaufwandes

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

I. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege in

bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, einschl. der Standspuren, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von

1.	Wochenendhausgebieten Campingplatzgebiete Sondergebiete gem. § 10 BauNVO	7,0 m
2.	Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m
3.	Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhaus- gebieten	8,5 m
a)	mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,8	14,0 m
	bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
b)	mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 bis 1,0	18,0 m
	bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
c)	mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
d)	mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6	23,0 m

- | | | |
|----|---|--------|
| 4. | Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten im Sinne des § 11 BauNVO | |
| | a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| | b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6 | 23,0 m |
| | c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis 2,0 | 25,0 m |
| | d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |
| 5. | Industriegebieten | |
| | a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| | b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 | 25,0 m |
| | c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |

Bei unterschiedlichem Nutzungsmaß gilt die größere Breite; für die Geschoßflächenzahl gelten die Regelungen des § 6 Abs. 2 bis 8 entsprechend.

- | | | |
|------|---|--------|
| II. | Für die öffentlichen Plätze, an jeder zum Anbau bestimmten Seite | 10,0 m |
| III. | Für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete , z. B. Fußwege, Wohnwege | 5,0 m |
| | (Für Fußgängerzonen, Spielstraßen und ähnlichen Verkehrsanlagen gelten die Nrn. 1 und 2). | |
| IV. | Für die nicht zum Ausbau bestimmten Sammelstraßen | 27,0 m |
| V. | Für Parkflächen, | |
| | a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5 m, | |
| | b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis IV genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der Geschossflächen (§ 6 Abs. 2 – 8) aller Grundstücke im Abrechnungsgebiet. | |

VI. Für Grünanlagen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4,0 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis IV genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der Geschossflächen aller Grundstücke im Abrechnungsgebiet.

VII. Für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.

VIII. Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Art und Umfang dieser Anlagen werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.

Die Breitenbeschränkungen der Nrn. I bis IV gelten nicht im Bereich von Straßeneinmündungen, Abbiegespuren, Omnibusbuchten, Wendeplätzen und ähnlichen Einrichtungen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen;
4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine;
5. die Radwege;
6. die Gehwege;
7. die Beleuchtungseinrichtungen;
8. die Entwässerungseinrichtungen für Erschließungsanlagen und zwar
 - a) die Kosten für Entwässerungseinrichtungen, die ausschließlich der Entwässerung der Erschließungsanlagen dienen sowie
 - b) anteilige Kosten der Entwässerungseinrichtungen, die nicht ausschließlich diesem Zweck dienen; für die Ermittlung dieses Kostenanteils gilt Abs. 5;
9. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen;
10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern;

11. eine Sonderausstattung, z. B. zur Verkehrsberuhigung;
 12. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
 13. die Begrünung und Ausstattung der Grünanlagen;
 14. die Immissionsschutzanlagen nach Abs. 1 Nr. VIII.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Verkehrswert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Fläche im Zeitpunkt der Bereitstellung; außerdem im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breite der anschließenden freien Strecken dieser Straßen hinausgehen.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. I angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das anderthalbfache, mindestens aber um 3,0 m.
- (6) Grundlage für die Ermittlung des Entwässerungskostenanteils nach Abs. 2 Nr. 8 b sind bei Neubaugebieten die Entwässerungsaufwendungen für das gesamte Neubaugebiet; im übrigen oder auf Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses die Entwässerungsaufwendungen für die Erschließungseinheit, die einzelne Erschließungsanlage oder den bestimmten Abschnitt einer Erschließungsanlage (§ 3 Abs. 2).

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Zuweisungen, die zur Verringerung des beitragsfähigen Aufwandes bestimmt sind, werden von diesem abgezogen. Zuweisungen zur Entlastung einzelner werden an deren Beitrag abgezogen.

§ 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet (§ 3 Abs. 2), so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach deren Beitragsfläche verteilt. Die Beitragsfläche des einzelnen Grundstücks besteht, soweit nachstehend nicht anders geregelt, aus der Grundstücksfläche und der Geschossfläche. Der Beitragssatz pro Quadratmeter Beitragsfläche (Grundbeitrag) wird ermittelt, indem der zu verteilende Aufwand durch die Beitragsfläche aller Grundstücke des Abrechnungsgebietes geteilt wird.
- (2) Grundlage für die Ermittlung der Geschossfläche der einzelnen Grundstücke ist die um die Zuschläge nach Abs. 9 erhöhte Geschosßflächenzahl (GFZ). Sie wird zur Erreichung der Geschossfläche mit der Grundstücksfläche multipliziert.
- (3) Für die GFZ ist der Bebauungsplan, bei Planreife der Entwurf nach § 33 BauGB maßgebend. Ist im Bebauungsplan oder im Entwurf eine GFZ nicht enthalten, so ist sie aus den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder des Entwurfs, insbesondere aus der Baugebietsart und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse abzuleiten; dabei ist
 1. von der GFZ der Tabelle des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen;
 2. für das besondere Wohngebiet nach § 4 a BauNVO die GFZ aus einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Anzahl der zulässigen oder vorhandenen Vollgeschosse zu ermitteln;
 3. für die sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO ersatzweise der Tabellenwert des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet zu verwenden;
 4. im Industriegebiet die GFZ mittels Teilung der Baumassenzahl durch 3,5 zu ermitteln.
- (4) In Gebieten, auf die § 34 BauGB Anwendung findet, gilt die nach § 17 BauNVO vorgesehene GFZ mit der Maßgabe, dass Baugebietsart und Vollgeschossezahl aus der in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhandenen Bebauung abzuleiten sind. Lässt sich ein Gebiet nach Satz 1 nicht einer der in § 17 BauNVO genannten Baugebietsarten zuordnen, so wird bei bebauten Grundstücken die nach § 20 Abs. 2 und 3 sowie § 21 a Abs. 4 BauNVO ermittelte tatsächliche Geschossfläche zugrunde gelegt; bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken wird die Geschossfläche zugrunde gelegt, die nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhandenen Nutzung zulässig ist. Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 bis 4 gilt entsprechend.

- (5) Die Geschossfläche wird aus dem überbaubaren Teil der Grundstücksfläche, der mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse vervielfältigt wird, errechnet, wenn dies für den Beitragsschuldner günstiger ist als die Errechnung mit der GFZ nach Absatz 3 oder 4.
- (6) Die tatsächliche nach § 20 Abs. 2 und 3 sowie 21 a Abs. 4 BauNVO ermittelte Geschossfläche im Zeitpunkt der Entstehung des Beitragsanspruchs wird zugrunde gelegt, wenn sie die mit der GFZ nach Absatz 3 oder 4 oder die nach Absatz 5 ermittelte überschreitet.
- (7) Für Grundstücke, die nicht oder nur untergeordnet baulich genutzt sind oder genutzt werden dürfen, wird als Geschosflächenzahl 0,5 zugrunde gelegt, wenn nicht der Bebauungsplan oder ein Entwurf nach § 33 BBauG ausdrückliche Festsetzungen enthält; dies gilt auch für Campingplätze und ausschließlich unterirdische Nutzungen.
- (8) Bei Gebäuden mit außergewöhnlichen Geschosshöhen gelten je angefangene 3,50 Meter Traufhöhe als Vollgeschoss, wenn nichts Abweichendes festgesetzt ist.
- (9) Der GFZ wird zugeschlagen:
 1. 0,4 bei Grundstücken im Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet;
 2. 0,2 bei Grundstücken in den übrigen Baugebieten der BauNVO, die im Sinne des Gewerberechts tatsächlich gewerblich genutzt werden oder für welche eine solche Nutzung im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Der Zuschlag erfolgt nicht bei der Erhebung von Beiträgen für selbstständige Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen.

- (10) Ist das Grundstück zu mehreren Erschließungsanlagen der gleichen Art (Eckgrundstück) heranzuziehen, so wird diesen Beiträgen folgende verminderte Beitragsfläche zugrunde gelegt:
 1. jeweils zwei Drittel bei zwei gleichartigen Erschließungsanlagen;
 2. jeweils die Hälfte bei mehr als zwei gleichartigen Erschließungsanlagen oder wenn an der gleichartigen Mehrfacherschließung eine Erschließungseinheit beteiligt ist;
 3. jeweils ein Drittel, wenn zu einer anderen gleichartigen Erschließungsanlage ein voller Betrag entrichtet worden ist.

Straßen, Wege und Plätze gelten untereinander als gleichartige Erschließungsanlagen, sofern es sich nicht um Sammelstraßen handelt.

§ 7 Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeiträge an den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

§ 8 Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Grunderwerb,
 2. die Freilegung,
 3. die Fahrbahn einschließlich Rinnen und Randbefestigung,
 4. die Radwege
 5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
 6. die Parkflächen,
 7. Grünanlagen,
 8. die Beleuchtungsanlagen,
 9. die Entwässerungsanlagen

gesondert und unabhängig von vorstehender Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

- (2) Über die Kostenspaltung nach Abs. 1 und 2 entscheidet der Magistrat oder der von ihm beauftragte Haupt- und Finanzausschuss im Einzelfall. Der Beschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen Straßen und Plätze und die Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen sowie ihre Parkflächen und Grünanlagen den nachstehend für jede dieser Teilanlagen festgelegten Herstellungsmerkmalen entsprechen und wenn sie an das übrige öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind.
- (2) Die öffentlichen Wege sind endgültig hergestellt, wenn ihre Oberfläche mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauart versehen ist, wenn ihre Entwässerungs- und Beleuchtungsanlage den nachstehend für sie festgelegten Herstellungsmerkmalen entspricht, wenn (bei Treppenwegen) die Treppenstufen eingebaut sind und wenn der Anschluss an das übrige öffentliche Verkehrsnetz hergestellt ist. Bei Wegen in öffentlichen Anlagen genügt als Decke ein Kies-, Splitt- oder ähnlicher Belag.
- (3) Fahrbahnen sind endgültig hergestellt, sobald eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauart sowie die Radeinfassung und die Straßenentwässerungsanlagen vorhanden sind.
- (4) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Beton, Asphalt oder einem ähnlichen Belag neuzeitlicher Bauart aufweisen.

- (5) Straßenentwässerungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie betriebsfertig sind und wenn der mögliche Anschluss an die Kanalisation erfolgt ist.
- (6) Beleuchtungsanlagen sind endgültig hergestellt, sobald sie betriebsfertig installiert sind.
- (7) Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Merkmale nach Abs. 3 vorliegen und (bei selbstständigen Parkflächen nach § 2 Abs. 1 Nr. V b) die vorgesehene Beleuchtung und Bepflanzung sowie ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz vorhanden sind.
- (8) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Bepflanzung ihrer Flächen abgeschlossen ist und (bei selbstständigen Grünanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. IV b) die Wege, die vorgesehene Ausstattung, Oberflächenbefestigung, Entwässerung und Beleuchtung vorhanden sind.
- (9) Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn sie nach § 2 Abs. I Nr. VII mit Spielgeräten ausgestattet sind.
- (10) Die Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.
- (11) Die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlagen (§ 3 Abs. 2) stellt der Magistrat oder der von ihm beauftragte Haupt- und Finanzausschuss durch Beschluss fest. Der Beschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

§ 10 Beitragsbescheid

- (1) Die Stadtverwaltung setzt die Höhe des Beitrages, der auf den einzelnen Beitragsschuldner entfällt, durch schriftlichen Bescheid fest.
- (2) Der Beitragsbescheid enthält
 1. den Namen des Beitragsschuldners,
 2. die Bezeichnung des Grundstücks,
 3. die Höhe des Beitrages,
 4. die Berechnung des Beitrages,
 5. die Festsetzung des Zahlungstermins,
 6. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück, dem Erbbaurecht, dem Wohnungs- und Teileigentum ruht,
 7. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

§ 11

Vorausleistungen und Ablösungen des Erschließungsbeitrages

- (1) Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 Satz 2 BauGB können bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden. Für den Vorausleistungsbescheid gilt § 10 sinngemäß. Die Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.
- (2) Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlichen Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 27.06.1991 in Kraft.

Ohrdruf, 13.09.1994

gez. Scheikel
Bürgermeister

Dienstsigel