

**+Satzung der Stadt Gera über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)**

<b>Bezeichnung, Rechtsgrundlage</b>	<b>Stadtratsbe- schluss vom (Nr., Datum)</b>	<b>Ausfertigung vom (Datum)</b>	<b>Bekanntma- chung (Datum, Nr.)</b>	<b>Inkrafttreten (Datum)</b>	<b>Anmerkungen/Änderungen</b>
Satzung, § 1 (1), § 2 (1), § 7 Thür- KAG, § 19 (1) Satz 1 ThürKO	471/92 vom 03.06.1993 (StVV)	keine	07.08.1993 Nr. 14/1993	Tag nach Be- kanntmachung 08.08.1993	mangels Ausfertigung kein Inkrafttreten
<b>Beschluss</b>	<b>145/2003 vom 10.07.2003</b>	<b>21.08.2003</b>	<b>29.08.2003 Nr. 34/2003</b>	<b>rückwirkend zum 8.08.1993</b>	<b>Aufgrund der nicht rechtswirksamen Veröf- fentlichung am 07.08.1993 wurde das rück- wirkende Inkrafttreten der Satzung be- schlossen und die Satzung erneut bekannt gemacht.</b>
1. Änderungssatzung	471/92, 1. Erg. vom 20.11.1997	12.01.1998	24.01.1998 Nr. 2/1998	01.01.1998	in § 1 (Erhebung von Erschließungsbeiträgen) - neue Formulierung der Überschrift, - Ergänzung um Satz 2
		<b>12.01.1998</b>	<b>07.11.2003 Nr. 44/2003</b>	<b>rückwirkend zum 01.01.1998</b>	<b>Aufgrund der nicht rechtswirksamen Veröf- fentlichung am 24.01.1998 wurde die Sat- zung erneut bekannt gemacht.</b>
2. Änderungssatzung	471/92, 2. Erg. vom 28.05.1998	06.07.1998	25.07.1998 Nr. 15/1998	Tag nach Be- kanntmachung 26.07.1998	Neufassung Abs. 4 des § 5 (Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes)
		<b>06.07.1998</b>	<b>07.11.2003 Nr. 44/2003</b>	<b>rückwirkend zum 26.07.1998</b>	<b>Aufgrund der nicht rechtswirksamen Veröf- fentlichung am 25.07.1998 wurde die Sat- zung erneut bekannt gemacht.</b>

Erschließungsbeitragssatzung Aga	307/97 vom 20.11.1997	12.01.1998	24.01.1998 Nr. 2/1998	01.01.1998	-----
		<b>12.01.1998</b>	<b>07.11.2003 Nr. 44/2003</b>	<b>01.01.1998</b>	<b>Aufgrund der nicht rechtswirksamen Veröffentlichung am 24.01.1998 wurde die Satzung erneut bekannt gemacht.</b>
Erschließungsbeitragssatzung Trebnitz	306/97 vom 20.11.1997	12.01.1998	24.01.1998 Nr. 2/1998	01.01.1998	-----
		<b>12.01.1998</b>	<b>07.11.2003 Nr. 44/2003</b>	<b>01.01.1998</b>	<b>Aufgrund der nicht rechtswirksamen Veröffentlichung am 24.01.1998 wurde die Satzung erneut bekannt gemacht.</b>

aktueller Stand:

11.11.2003

# **Satzung der Stadt Gera über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)**

## **§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen, Geltungsbereich dieser Satzung**

Die Stadt Gera erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB - §§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung. Diese Satzung gilt nicht für die Bereiche

- \* B-Plan Nr. B/57/91 „Der Breite Schleifenacker“ im Ortsteil Aga
- \* B-Plan Nr. B/50/90 „Beerenweinschänke I“ im Ortsteil Trebnitz.

## **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongresszentrum, an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongresszentrum mit einer Breite von 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlage (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m;
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m;
5. Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1,2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1,2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke;

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1, Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- 4) Die in Abs. 1, Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Er umfaßt die Kosten für die Erschließungsanlage bis zu der nach § 2 ermittelten Ausdehnung.
- (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 gemäß § 129 BauGB 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 45 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
  - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 45 m dazu verlaufenden Linie.  
Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) und b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit:
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss und für jedes weitere Vollgeschoss um 0,3 erhöht.
  - b) 0,5 bei sonstigen Grundstücken für den Gemeinbedarf, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
  - b) sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei die Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
  - c) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.  
  
Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - c) Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar.

- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht.
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßzentrum;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschoßfläche.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 6 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen (unselbständige)
7. die Grünanlagen (unselbständige)
8. die Entwässerungsanlagen
9. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

## **§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn:
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn:
- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
  - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 8**

### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch eine besondere Satzung abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§ 9**

### **Vorausleistungen**

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 10**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

Der Ablösebetrag gemäß § 133, Abs. 3 Satz 5 BauGB richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

## **§ 11 Zahlung des Beitrags**

- (1) Entsprechend § 135 Abs. 5 BauGB kann auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.
- (2) Gem. § 135 Abs. 2 BauGB kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zugelassen werden, daß der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird.

## **§ 12 Beitragsschuldner**

Der Beitragspflichtige bestimmt sich nach § 134 BauGB.

## **§ 13 Inkrafttreten**

...