

Satzung der Stadt Gera zur Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) für den Geltungsbereich des B-Planes Nummer B/57/91 „Der Breite Schleifenacker“ im Ortsteil Aga

**§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Gera erhebt für den Geltungsbereich des B-Planes Nummer B/57/91 „Der Breite Schleifenacker“ Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand.

1. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege in bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahn einschließlich der Gehwege, Radwege, Standspuren, Schutz- und Randstreifen) von

- | | | |
|------|---|-------------------|
| a) | Wochenendgebieten, Campingplätzen | 7,0 m |
| b) | Kleinsiedlungsgebieten | 10,0 m |
| | bei nur einseitiger Anbaubarkeit | 8,5 m |
| c) | Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten | |
| ca.) | mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8
bei nur einseitiger Anbaubarkeit | 14,5 m;
10,5 m |
| cb.) | mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0
bei nur einseitiger Anbaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |
| cc.) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 | 20,0 m |
| cd.) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 | 23,0 m |
| d) | Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten i. S. d. § 11 der Baunutzungsverordnung. | |
| da.) | mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| db.) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 | 23,0 m |
| dc.) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0 | 25,0 m |
| dd.) | mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |
| e) | Industriegebieten | |
| ea.) | mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| eb.) | mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 | 25,0 m |
| ec.) | mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |

2. Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m.
 3. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit einer Breite bis zu 27 m.
 4. Für Parkflächen;
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. d. Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzliche Breite von 5 m.
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 und 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.
 5. Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen.
 - a) Die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. d. Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4 m.
 - b) Die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.
 6. Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Endet eine Verkehrsfläche mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
 - (3) Erschließt eine Verkehrsfläche Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.
 - (4) Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.
 - (5) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
 - (6) Der Erschließungsaufwand umfasst insbesondere die Kosten für:
 1. Den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie den Wert der von der Stadt Gera aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
 2. Die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.
 3. Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.
 4. Die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt Gera stehenden Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Gera trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung von Grundstücksflächen

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefaßt für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. Im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist.
 2. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht.
 - a) Bei Grundstücken, die an eine Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m (Tiefenbegrenzung),
 - b) Bei Grundstücken, die - ohne an die Erschließungsanlage anzugrenzen - mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder in anderer rechtlich gesicherter Form verbunden sind, die Flächen von der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartigen (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt Gera (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (2) Die zulässige Geschossfläche eines Grundstückes wird nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 7 bis 10 unter Berücksichtigung der Nutzungsart (§ 11) ermittelt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12: Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 7

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche festsetzt

- (1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.
- (2) Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschossfläche fest, gilt diese als zulässige Geschossfläche.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 und 2 zulässige Geschossfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zulegen.
- (4) Bei Bauwerken mit Geschossen von mehr als 3,5 m gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5 mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 3 ermittelte Geschossfläche.

§ 8

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

- (1) Weist ein Bebauungsplan statt einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl aus der Teilung der Baumassenzahl durch 3,5.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung dieser Baumasse durch 3,5.

§ 9

Sonderregelung für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze hergestellt werden können, wird die Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl 0,5 vervielfacht. Ist nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Geschossflächenzahl für jedes weitere Garagengeschoss um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. d. BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Für Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), gilt eine Geschossflächenzahl von 0,3. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

§ 10

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i. S. d. §§ 7 bis 9 bestehen

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 9 entsprechende Festsetzungen enthält, beträgt die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
1. in Kleinsiedlungsgebieten	bei 1	0,3
	2	0,4
2. in reinen Wohngebieten allgemeinen Wohngebieten Mischgebieten und Ferien-Hausgebieten	bei 1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5 6 und mehr	1,1 1,2
3. in besonderen Wohngebieten	bei 1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 und 5	1,4
	6 und mehr	1,6
4. in Dorfgebieten	bei 1	0,5
	2 und mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe- und	bei 1	1,0

Industriegebieten	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
	6 und mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten	bei 1 und 2	0,2

- (2) Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nichts festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete geltenden Geschossflächenzahlen zugrundegelegt.
- (3) Der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse:
1. die in einem Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 2. soweit keine Geschoszahl festgesetzt ist,
 - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse zugrunde gelegt. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (4) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5.
- (5) Abweichend von den vorstehenden Bestimmungen finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung:
1. Auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können.
 2. Die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächen Grundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.
- (6) Ist in Fällen des Abs. 3 Satz 1 Nummer 1 im Einzelfall eine höhere Geschoszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zulegen.
- (7) Überschreiten Geschosse nach Abs. 3 und 6 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 3 und 6 ermittelte Geschossfläche.

§ 11 Artzuschlag

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsart sind die für Grundstücke in den durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten (z. B. Messegebiete, Ausstellungsgebiete, Gebiete für Einkaufszentren bzw. großflächige Handelsbetriebe) ermittelte Geschossflächen um 25 v. H. zu erhöhen. Dies gilt entsprechend für die überwiegend in ähnlicher Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulbauten) genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten.
- (2) Absatz 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbständiger Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b).

§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für die Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Stadt Gera stehende Erschließungsanlagen erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Geschossfläche bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils nur die Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt.
- (2) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

§ 13 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für:

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen

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

§ 14

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraße und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie:
- a) Eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen.
 - b) Betriebsfertige Entwässerungseinrichtungen aufweisen.
 - c) Betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen aufweisen und
 - d) Ihre Flächen im Eigentum der Stadt Gera stehen.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

- (2) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und ihre Flächen in Eigentum der Stadt Gera stehen.

§ 15

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend festgelegt.

§ 16

Vorausleistungen

Die Stadt Gera kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 17

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 18
Anwendung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes

Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im übrigen die §§ 2 bis 4 und 15 bis 21 des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (§ 1 Abs. 3 ThürKAG).

§ 19
Inkrafttreten

...