

## **Satzung der Stadt Greiz über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragsatzung) vom 26.07.1993**

### Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages.....	1
§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlage.....	1
§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.....	8
§ 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand.....	8
§ 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche.....	8
§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.....	9
§ 7 Mehrfach erschlossene Grundstücke.....	10
§ 8 Kostenspaltung.....	11
§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen.....	12
§ 10 Immissionsschutzanlagen.....	13
§ 11 Vorausleistungen.....	13
§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages.....	13
§ 13 Befreiung.....	13
§ 14 Inkrafttreten.....	14

Die Stadt Greiz erlässt auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und des § 5 Abs. 1 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen - VKO - vom 24.07.1992 (ThürGVBl. S. 383) die folgende, von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 30.06.1993 beschlossene Satzung.

### **§ 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 Erschließungsanlage**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege in  | bis zu einer<br>Straßenbreite<br>(Fahrbahn einschl.<br>der Gehwege,<br>Radwege,<br>Standspuren,<br>Schutz- und<br>Radstreifen) von |
| a)  | Wochenendhausgebieten, Campingplatzgebieten  | 7,0 m  |
| b)  | Kleinsiedlungsgebieten   | 10,0 m   |
|     | Bei einseitiger Anbaubarkeit   | 8,5 m  |
| c)  | Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten |  |
| ca) | mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8<br>bei einseitiger Anbaubarkeit  | 14,0 m<br>10,5 m   |

- |     |  |        |
|-----|--|--------|
| cb) | mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 - 1,0 |        |
|     |  | 18,0 m |
|     | bei einseitiger Anbaubarkeit                 | 12,5 m |
| cc) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 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 BauNVO
- |     |  |        |
|-----|--|--------|
| da) | mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0        | 20,0 m |
| db) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 23,0 m |
| dc) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 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 - 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 von 5 m
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m
  4. für Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlage i. S. von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen 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 Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
  - (3) Erschließt eine Verkehrsanlage 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 Gemeinde 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 gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende 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 Gemeinde 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. Über die Bildung eines Abschnittes oder einer Erschließungseinheit entscheidet die Gemeindevertretung im Einzelfall durch Beschluss.

### **§ 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Abweichend von Abs. 1 kann die Gemeinde an einen Erschließungsträger, auf der Basis der gesetzlichen Grundlagen, die Erschließung auch zu 100 v. H. übertragen, wenn die Stadtverordnetenversammlung einen solchen Beschluss fasst.

### **§ 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (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 Grundstücksflächen gilt
  1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen 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  
4

verbunden sind, die Fläche von der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

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

## § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfältigt werden, der im einzelnen beträgt:
  1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
  2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3.
- (3) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen (z. B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder oder Dauerkleingärten).
- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet bzw. auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.
- (5) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (7) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

Vollgeschosse maßgebend.
- (8) Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (9) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so

5

sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

## § 7 Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

## § 8 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 Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und 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 Gemeindevertretung im Einzelfall.

## § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen 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 Gemeinde 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 a) ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

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

### **§ 10 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.

### **§ 11 Vorausleistungen**

Die Gemeinde 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.

### **§ 12 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.

### **§ 13 Befreiung**

Eine Befreiung vom Erschließungsbeitrag ist nur in Ausnahmefällen und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung möglich. Der Beitrag ist als Anteil der Gemeinde zu berechnen.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Greiz, den 26. 07. 1993

gez. Walther  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde in vollem Wortlaut durch Veröffentlichung am 03.09.1993 im Amtsblatt der Stadt Greiz Nr. 09/1993 bekanntgemacht.