

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)

Beschluss-Nr. : 123-XV/91 vom 08. Mai 1991
ausgefertigt am : 24. April 2001
veröffentlicht : Amtsblatt der Stadt Apolda Nr. 07/01 vom 11. Mai 2001
in Kraft seit : 14. November 1991

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 253), geändert durch Art. 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) sowie der §§ 4 (1), 5 (1), 21 (38) der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (GBl. I Nr. 28 S. 255) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Apolda in ihrer Sitzung vom 08.05.1991 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Apolda erhebt 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 öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Bordsteine mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4 a, 5 a) von
 - 1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten 6,0 m
 - 1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten 10,0 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 7,0 m
 - 1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten 14,0 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 8,0 m
 - 1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten 18,0 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m
 - 1.5. Industriegebieten 20,0 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 14,5 m
 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Krafffahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwegen, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5 a) von 5,0 m
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4 a, 5 a) von 21,0 m
 4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, 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 Bestandteile der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen

- Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 20,0 m.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3, 4 a und 5 a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nrn. 1 und 3 mindestens aber um 8,0 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.1. bis 1.5. angegebenen Breiten.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für den in der Baulast der Stadt stehenden Teil der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße; bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

§ 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4 Anteil der Gemeinde an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Die Flächen der 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 Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist, wobei öffentlich-rechtliche Beschränkungen zu berücksichtigen sind,
 2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder der die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich wie wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch die Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10) und Art (§ 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 9 Abs. 2	0,50
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,00
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00.

§ 7 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt

- (1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl des Bauwerks die Baumasse geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5 mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 8 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 9 Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeindebedarf- oder Grünflächen Grundstücke 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), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z. B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

§ 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken

- (1) In unbebauten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 - 9 entsprechende Festsetzung enthält, 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 Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der BauNVO. Der § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. der BauNVO ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 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 Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
3. nur mit Nebenanlagen i. S. von § 9 Abs. 3 bebaut sind.

§ 11 Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe und Industriegebiet liegen sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in einer vergleichbaren Weise genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten, sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
- (2) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b und 6. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.
- (3) Für Grundstücke nach Abs. 1 mit der Nutzungsart Einkaufszentrum und großflächiger Handelsbetrieb, Messe, Ausstellung und Kongress sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 1,0 zu erhöhen.

§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 - 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 - 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen, jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt.

§ 13 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,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

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 Stadt im Einzelfall.

§ 14 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie
 1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 2. entwässert werden,
 3. beleuchtet werden.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und als

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

- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

- (3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 ausgebaut sind.
- (4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (5) Selbständige Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) sind endgültig hergestellt, wenn sie als Lärmschutzwall aufgeschüttet sind und gärtnerisch gestaltete und bepflanzte Böschungen aufweisen. Ist im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm statt eines Lärmschutzwalls oder zusätzlich zu einem Lärmschutzwall noch eine Lärmschutzwand vorgesehen, so ist die Immissionsschutzanlage endgültig hergestellt, wenn statt der in Satz 1 bzw. zusätzlich zu den im Satz 1 genannten Merkmalen die Lärmschutzwand ihrer Zweckbestimmung entsprechend errichtet worden ist.
- (6) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorhandenen Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

§ 15 Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach §§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 14.11.1991 in Kraft.

Apolda, den 24.04.2001
Stadt Apolda

gez. Michael Müller
Bürgermeister

Dienstsiegel