

Satzung der Gemeinde Gräfenroda über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragsatzung - EBS -) Vom 24. September 2013

Aufgrund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung und anderer Gesetze vom 23. Juli 2013 (GVBl. S. 194), und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), erlässt die Gemeinde Gräfenroda folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Gräfenroda erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 bis 135) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebenen Erschließungsanlagen:

1. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - a) in Gebieten, in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist
 - mit bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
 - mit bis zu vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
 - mit mehr als vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
 - b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;
2. öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als
 - a) Wohnwege bis zu einer Breite von 5m,
 - b) Fußwege bis zu einer Breite von 4 m,
 - c) Radwege bis zu einer Breite von 4 m,
 - d) gemeinsame Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 5 m;

3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18 m;
 4. Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 oder 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 15 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke;
 5. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) die nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), bis zu einer Fläche von 15 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.
 6. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 5 genannten Erschließungsanlagen sind.
- (2) Die Höchstbreiten gemäß Absatz 1 Nrn. 1 bis 3 sind durchschnittlich einzuhalten.
- (3) Die in Absatz 1 Nr. 1 festgelegten Höchstbreiten gelten nicht für Wendeanlagen.
- (4) Wenn sich aus Absatz 1 Nr. 1 unterschiedliche Höchstbreiten ergeben, ist für die gesamte Erschließungsanlage der größte Wert maßgeblich.

§ 3

Art und Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zu dem Erschließungsaufwand für die in § 2 genannten Anlagen gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen;
 2. die Freilegung der Grundflächen;
 3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Oberflächenbefestigung sowie notwendigen Erhöhungen oder Vertiefungen;
 4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine;
 5. die Radwege;
 6. die Gehwege;
 7. die Beleuchtungseinrichtungen;
 8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen;
 9. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen;
 10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern sowie Schutzgeländern,
 11. die erstmalige gärtnerische Gestaltung der Grünanlagen;
 12. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen für Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Der Erschließungsaufwand für Anlagen nach § 2 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes-, oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken dieser Straßen hinausgehen.

(4) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 als Sackgasse enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.

(3) Abweichend von Abs. 2 kann die Gemeinde den beitragsfähigen Erschließungsaufwand

1. für bestimmte, nach örtlichen erkennbaren Merkmalen oder rechtlichen Gesichtspunkten gebildete Abschnitte einer Erschließungsanlage gesondert oder
2. für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln. Die Ermittlung des Erschließungsaufwandes für Abschnitte oder Erschließungseinheiten bedarf der Beschlussfassung des Gemeinderates.

§ 5

Eigenanteil der Gemeinde

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

§ 6

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die vom Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. die von der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 7

Beitragspflichtige Grundstücksfläche

(1) Bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist die Grundstücksfläche beitragspflichtig, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist.

(2) Als beitragspflichtige Grundstücksfläche 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 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

b) soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Bebauung bzw. Nutzung die Abstände nach Buchstaben a) oder b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Bebauung bzw. Nutzung.

Dies gilt grundsätzlich für alle Grundstücke, die sowohl im unbeplanten oder beplanten Gebiet eines gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortes (Ortsteiles) liegen, als auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortes/Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen, jedoch bis in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB ragen.

(3) Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, gelten bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur zwei Drittel der Grundstücksfläche als beitragspflichtig.

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 und erhoben werden.
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen oder als solche gelten (§ 8 Abs. 5 Satz 2).

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Eigenanteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den beitragspflichtigen Grundstücksflächen (§ 7) verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, so wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Eigenanteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt, indem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen (§ 7) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:

- | | |
|---|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit: | |
| für jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich | 0,3 |

Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,00 m haben.

(3) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, ergibt sie sich aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

b) Setzt der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl fest, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,0. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- bzw. abgerundet.

c) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubar. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

d) Gewerblich oder sonstig nutzbare Grundstücke, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubar.

e) Wurde weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl bestimmt, so gilt die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, abgeleitet aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB.

f) Wurde die Zahl der Vollgeschosse gemäß Buchstaben a) bzw. e) oder die Baumassenzahl gemäß Buchstabe b) überschritten, gilt die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse oder die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte gemäß Buchstabe b).

(4) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes/Ortsteiles (§ 34 BauGB) ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, die wiederum sich aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB ergibt. Überschreitet die Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse dieses Maß, so gilt die tatsächlich vorhandene Anzahl der Vollgeschosse.

b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, die wiederum sich aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB ergibt.

c) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen zulässig sind, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene zu Grunde gelegt.

(5) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) außer überwiegend gewerblich genutzten oder nutzbaren Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch noch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die überwiegend gewerblich genutzten oder nutzbaren Grundstücke, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 25 v. H. zu erhöhen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch solche Grundstücke, die überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 9 Kostenspaltung

Der Erschließungsbetrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,

3. die Fahrbahn (auch Richtungsfahrbahnen),
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 10

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) entwässert werden,
- c) beleuchtet werden und
- d) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen.

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

- a) Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 ausgebaut sind,
- b) Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

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

§ 11

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 6 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12

Vorausleistungen

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

§ 13

Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 14

Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 15

Fälligkeit des Beitrages

Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 16

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).

§ 17

In-/Außerkräfttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen vom 25. Februar 2003 außer Kraft.

Gräfenroda, den 24. September 2013

Fiebig
Bürgermeister

- Siegel -