

*Erschließungsbeitragssetzung
der Stadt Berga/Elster*

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung hat die Stadt Berga/Elster am 21.01.1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt Berga/Elster erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 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 (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a., 5a von

<i>1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten</i>	<i>6</i>	<i>m</i>
<i>1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</i>	<i>10</i>	<i>m</i>
	<i>7</i>	<i>m</i>
<i>1.3 Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</i>	<i>14</i>	<i>m</i>
	<i>8</i>	<i>m</i>
<i>1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nr. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</i>	<i>18</i>	<i>m</i>
	<i>12,5</i>	<i>m</i>
<i>1.5 Industriegebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</i>	<i>20</i>	<i>m</i>
	<i>14,5</i>	<i>m</i>
<i>2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5 a) von</i>	<i>5</i>	<i>m</i>
<i>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</i>	<i>21</i>	<i>m</i>
<i>4. für Parkflächen,</i>		
<i>a) die Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von</i>	<i>6</i>	<i>m</i>
<i>b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1</i>		

und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietsj § 5 Abs. 1 u. 2 findet Anwendungj

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebiets, § 5 Abs. 1 u. 2 findet Anwendung.

6 m

- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs.1 Nrn. 1, 3, 4 a und 5 a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr.1 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

- (3) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der 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 gemeindeliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für in der Baulast der Stadt 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 Erschließungsaufwands

- (1) *Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.*
- (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 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 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 der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

- (2) *Als Grundstücksfläche gilt*

- a) *bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.*
- b) *wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,*
 1. *bei Grundstücken, die an Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m,*
 2. *bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der/den der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite(n) bis zu einer Tiefe von 50 m; Grundstücksteile, die sich lediglich als wegemäßige Verbindung zum*

eigentlichen Grundstück darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt, wenn sie an der breitesten Stelle 15,0 nicht überschreiten.

- (3) In den Fällen der Buchstaben e) und b) ist bei der über hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger (erschließungsbeitragsrechtlich relevanter) Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen, was auch dann gilt, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.*
- (4) Ist ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen an jeder dieser Erschließungsanlagen selbständig und ungefähr gleichwertig bebaubar, so daß es sich um zwei vollständig unabhängige Grundstücke handelt, so erstreckt sich die Erschließungswirkung der Erschließungsanlagen jeweils nur auf die entsprechende Teilfläche des Grundstückes, die durch die Mittellinie zwischen den Erschließungsanlagen gebildet wird.*

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstückes ergibt sich durch Fervielfältigung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor; dabei werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.*
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10) und Art (§ 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüberhinaus die Regelung des § 12.*
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung*

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

§ 7

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschößzahl festsetzt

- (1) Als Geschößzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl 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 Geschößzahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5 mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschößzahl; Bruchzahlen werden auf die nicht Eolgetide volle Zahl aufgerundet.*

§ 8

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

- (1) *Weist der Bebauungsplan statt einer Geschößzahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.*
- (2) *Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschößzahl 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 Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschöß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschößzahl 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 Gemeindebedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollten bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.*
- (3) *Beitragsrechtliche nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfaßt sind, gelten als zweigeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.*

§ 10

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

- (1) *In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 - 9 entsprechende Festsetzungen enthält, ist*

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend,

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der jeweils geltenden Bauordnung (BauO) des Landes Thüringen. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschöß i.S. der LBO ergibt sich die Geschößzahl aus der Teilung der tatsächlichen vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendungen,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können.
2. die als Gemeindebedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

§ 11

Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, 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. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

§ 12

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 - 5 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.

(2) Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe-, Industrie-Kern- und Sondergebieten i. S. d. § 11, BauNVO, sowie für Grundstücke in unbeplanten Gebieten, die überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschößflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden oder werden dürfen, wie dies in Kern-, bzw. Sondergebieten nach §§ 11, BauNVO, zulässig sind.

*(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwands-
ermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3, BauGB)
bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berück-
sichtigen.*

§ 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 unselbständigen Parkflächen,*
- 7. die unselbständigen Grünanlagen,*
- 8. die Beleuchtungseinrichtungen,*
- 9. die Entwässerungsanlagen,*

*gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, so-
bald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden
soll, abgeschlossen worden ist. über die Anwendung der Kostenspaltung
entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.*

§ 14

*Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschlie-
ßungsanlage*

*(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig her-
gestellt, wenn sie*

- 1. mit ihren Flächen im Eigentum der Stadt stehen und*
- 2. über eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-,
Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen, und*
- 3. über eine betriebsfertige Entwässerungsanlage und*
- 4. über eine betriebsfertige Beleuchtungseinrichtung verfügen*

*Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsan-
lage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a) oder Grün-
anlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a) vorgesehen, so sind diese endgültig her-
gestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls
gegeneinander haben und*

- Gehwege, Radwege und unselbständige Parkflächen entsprechend Satz 1
Nr. 1 ausgebaut sind,*
- unselbständige 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 ausgebaut sind.*
- (4) *Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.*
- (5) *Mischflächen in den befestigten Teilen und die unbefestigten Teile gemäß Abs. 1 hergestellt und gestaltet sind.*
- (6) *Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.*

§ 15

Forausleistungen

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 Erschließungsbeitrags

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

Immissionsschutzanlagen

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwands sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

§ 18

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Veröffentlichung in Kraft.

Berga/Elsler, den 22.02.1992


Bürgermeister

*Öffentliche Bekanntmachung durch Bergaer Zeitung Nr. 5/92 am
28.02.92.*

*Genehmigung der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Berga/Elster
gemäß § 132 BauGB*

*Die von der Stadtverordnetenversammlung am 21.01.1992 beschlossene
Erschließungsbeitragsatzung*

*wurde durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde Gera auf der Grundlage
der vorläufigen Zuständigkeitsverordnung der Thüringer Landesre-
gierung vom 25. Mai 1991 unter dem Aktenzeichen*

G/Gr/S 132-01/02.92

genehmigt.

*Die Erteilung der Genehmigung wird entsprechend § 246 a Abs. 1
Satz 1 Nr. 4 Satz 3 BauGB hiermit bekanntgemacht.*

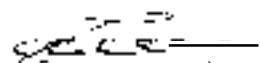
Berga/Elster, den 21.02.1992

gez.

*(J o n a s)
Bürgermeister*

*Öffentliche Bekanntmachung durch die Bergaer Stadtzeitung Nr. 5/92
am 28.02.1992.*

Berga/Elster, 29.02.1992

*
(J o n a s)
Bürgermeister*