

# Satzung der Stadt Suhl über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen - Erschließungsbeitragsatzung -

**vom 24.02.2004  
veröffentlicht am 03.03.2004**

Aufgrund des § 19 Absatz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) erlässt die Stadt Suhl folgende Satzung:

## § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Suhl Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB sowie nach dieser Satzung.

## § 2 Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. *die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Absatz 2 Nr. 1 BauGB)*

	in	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege und kombinierte Geh- und Radwege) von
1.1	Wochenendhaus- und Kleingartengebieten a) bei zweiseitiger Anbaubarkeit b) bei einseitiger Anbaubarkeit	7,0 m 6,0 m
1.2	Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten a) bei zweiseitiger Anbaubarkeit b) bei einseitiger Anbaubarkeit	10,0 m 8,0 m
1.3	Dorfgebieten, Mischgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 aa) bei zweiseitiger Anbaubarkeit bb) bei einseitiger Anbaubarkeit b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,0 aa) bei zweiseitiger Anbaubarkeit bb) bei einseitiger Anbaubarkeit c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	14,0 m 10,5 m 18,0 m 12,5 m 20,0 m 23,0 m

in		bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege und kombinierte Geh- und Radwege) von
1.4	Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten (§ 11 Baunutzungsverordnung) a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0 d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	20,0 m 23,0 m 25,0 m 27,0 m
1.5	Industriegebieten a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 c) mit einer Baumassenzahl über 6,0	23,0 m 25,0 m 27,0 m

2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, z. B. Fußwege, Wohnwege (§ 127 Absatz 2 Nr. 2 BauGB)

- bis zu einer Breite von 5,0 m,

3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Absatz 2 Nr. 3 BauGB)

- bis zu einer Breite von 27,0 m,

4. die Parkflächen (§ 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB),

4.1 die Bestandteil der in den Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind,

- bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m,

4.2 soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen)

- bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen,

5. die Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen (§ 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB)

5.1 die Bestandteil der in den Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind,

- bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m,

5.2 soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der

Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen),

- bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen,

6. *die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 bis 5 genannten Erschließungsanlagen sind (§ 127 Absatz 2 Nr. 5 BauGB).*

### **§ 3**

#### **Art und Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum Erschließungsaufwand für die in § 2 Nr. 1 bis 5 genannten Anlagen gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  2. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Oberflächenbefestigung sowie der notwendigen Erhöhungen oder Vertiefungen,
  3. die erstmalige Herstellung
    - der Rinnen und Randsteine,
    - der Radwege,
    - der Gehwege,
    - der kombinierten Geh- und Radwege,
    - der Beleuchtungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
    - der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
    - des Anschlusses an andere Erschließungsanlagen,
    - der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
    - der gärtnerischen Gestaltung der Grünanlagen,
  4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt 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- oder Landesstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken dieser Straßen hinausgehen.
- (4) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 als Sackgassen enden, ist für die erforderliche Wendeanlage der Aufwand bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

### **§ 4**

## **Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 3) wird nach den tatsächlichen Kosten für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt.
- (2) Abweichend von Absatz 1 kann die Stadt den beitragsfähigen Erschließungsaufwand
  1. für bestimmte, nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder rechtlichen Gesichtspunkten gebildete Abschnitte einer Erschließungsanlage gesondert (Abschnittsbildung)oder
  2. für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt

ermitteln. Über die Bildung eines Abschnitts oder einer Erschließungseinheit entscheidet der Stadtrat im Einzelfall durch Beschluss.

## **§ 5 Eigenanteil der Stadt**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Aufwandes.

## **§ 6 Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem 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 zu legen ist.
- (2) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, so ist die Grundstücksfläche beitragspflichtig, die baulich oder gewerblich genutzt werden darf. Überschreitet die vorhandene bauliche oder gewerbliche Nutzung die nach Satz 1 ermittelte Grundstücksfläche, so ist die Grundstücksfläche beitragspflichtig, die der tatsächlichen Nutzung zugrunde zu legen ist.

- (3) Bei Grundstücken, die ohne oder nur mit untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden dürfen, gelten nur 50 v. H. der Grundstücksfläche als beitragspflichtig.
- (4) Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Absatz 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, gelten bei der 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 oder 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 oder genutzt werden dürfen oder als solche gelten (§ 8 Absatz 8 Satz 2).

## **§ 8**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Bei gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Eigenanteiles der Stadt (§ 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 Eigenanteiles der Stadt (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt, indem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen (§ 7) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:
- bei eingeschossiger Bebaubarkeit: 1,0
  - bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit:  
für jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich 0,3
- (3) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl fest, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) 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.

- (5) Gewerblich oder sonst nutzbare Grundstücke, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubar.
- (6) In unbeplanten Gebieten und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist die Zahl der auf den bebauten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.
- (7) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, so wird je 3 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss angerechnet. Ein verbleibender Rest bis zu 2,3 m wird nicht, ein Rest von mehr als 2,3 m wird als weiteres Geschoss angerechnet.
- (8) 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 Absatz 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 Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die kombinierten Geh- und Radwege,
7. die Sammelstraßen,
8. die Parkflächen,
9. die Grünanlagen,
10. die Beleuchtungseinrichtungen,
11. 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 Stadt fest.

## **§ 10**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die im § 2 Nr. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie folgende Merkmale aufweisen:
1. den für die jeweilige Nutzung technisch notwendigen Unterbau,
  2. eine Oberflächenbefestigung mit Pflaster, Platten, Beton, Asphalt oder einer ähnlichen Decke in neuzeitlicher Bauweise,
  3. Oberflächenentwässerung und Beleuchtung,
  4. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

Für Gehwege und Radwege sind zusätzlich Abgrenzungen gegenüber der Fahrbahn und gegeneinander erforderlich; eine Erhöhung gegenüber der Fahrbahn ist nicht erforderlich.

- (2) Grünanlagen im Sinne des § 2 Nr. 5 sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung, der in den Absätzen 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## **§ 11**

### **Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 12**

### **Vorausleistungen**

Unter den Voraussetzungen des § 133 Absatz 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## **§ 13**

### **Ablösung eines Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Absatz 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbeitrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages.

## **§ 14 In-Kraft-Treten**

- (1) Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Erschließungsbeitragssatzung vom 25.05.1992 (Beschluss Nr. 457/92/92 vom 09.04.92) i. d. F. der Artikelsatzung vom 11.12.2001 (Beschluss Nr. 409/178/01 vom 21.11.2001) und die Erschließungsbeitragssatzung vom 16.10.2003 (Beschluss Nr. 685/80/2003 vom 24.09.2003) werden aufgehoben.

### **Anlage**

#### **Erläuterung zu § 2 der Erschließungsbeitragssatzung**

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beispiel:

Grundstücksfläche	=	1000 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl	=	0,7
1000 * 0,7	=	700 m <sup>2</sup> max. zuläss. Geschossfläche

##### **Baummassenzahl (BMZ)**

Die Baummassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beispiel:

Grundstücksfläche	=	1000 m <sup>2</sup>
Baummassenzahl	=	3,0
1000 * 3,0	=	3000 m <sup>3</sup> max. zulässige Baumasse