

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung-EBS)

Vom 28.07.1995

- LESEAusFERTIGUNG -

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - erlässt die Stadt Tirschenreuth folgende Erschließungsbeitragssatzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von

1.1 Wochenendhausgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2 7,0 m

1.2 Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,3 10,0 m bei einseitiger Bebaubarkeit 8,5 m

1.3 Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 1.2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten

a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
---	------------------

b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,7 - 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
--	------------------

c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6	20,0 m
--	--------

d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6	23,0 m
--	--------

bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von

1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten

a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0	20,0 m
---	--------

b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6	23,0 m
--	--------

- c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6 - 2,0 25,0 m
- d) mit einer Geschosßflächenzahl über 2,0 27,0 m

1.5 Industriegebieten

- a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,0 m
 - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 25,0 m
 - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,0 m
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 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 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27,0 m
4. Parkflächen,
- 4.1 die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m
 - 4.2 soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und Nr. 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- 5.1 die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis Nr. 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m
 - 5.2 soweit sie nicht Bestandteil der in Nr.1 bis Nr. 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
6. Immissionsschutzanlagen
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs.1 Nr. 1 bis Nr. 5 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 Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - (4) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,

- (5) die Radwege,
 - (6) die Bürgersteige,
 - (7) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - (8) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - (9) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - (10) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - (11) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - (12) die Herstellung von Grünanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgasse enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der gesamte Aufwand beitragsfähig.

§3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird mit Ausnahme des Straßenentwässerungsanteils (Abs. 2) nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den Straßenentwässerungsanteil (Kanäle und Regenentlastungsbauwerke) wird über einen Einheitssatz ermittelt, der den durchschnittlichen anteiligen Aufwendungen der Stadt für die Entwässerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ohne Straßensinkkästen mit Einläufen) entspricht.
Der Einheitssatz entspricht den Kosten für einen laufenden Meter Kanal (mittlerer Durchmesser, mittlere Verlegungstiefe) zuzüglich eines Zuschlages für Sonderbauwerke (Regenentlastungsbauwerke).
Für Erschließungsanlagen in Orten, die an die zentrale Entwässerungseinrichtung der Kernstadt nicht angeschlossen sind bzw. werden, ist der Einheitssatz unter Zugrundelegung der in diesen Orten üblichen Kosten für die Straßenentwässerung gesondert zu ermitteln.

Der Einheitssatz beträgt nach dem Stand vom März 2004 (maßgebend für das Jahr 2004):

Für die Kernstadt und die Orte, die an die zentrale Entwässerungseinrichtung der Kernstadt angeschlossen sind bzw. werden	78,60 €/lfdm
---	--------------

Dieser Einheitssatz erhöht oder vermindert sich nach dem jeweils maßgeblichen Preisindex für Ortskanalisationsanlagen. Grundlage ist der in den statistischen Berichten des Bayer. Statistischen Landesamtes unter der Kennziffer MI4 veröffentlichte Preisindex für die Gruppe "Ortskanalisationsanlagen".

Bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes für die Entwässerungseinrichtung ist der Einheitssatz für das Jahr zugrunde zu legen, in dem die Herstellungsarbeiten

der Entwässerungsanlage für die betreffende Erschließungsanlage abgeschlossen werden.

- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (4) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4.2) und für Grünanlagen (§ 2 Abs.1 Nr. 5.2) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung hergehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen oder Grünanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen oder Grünanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§4 Gemeindeanteil

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

§5 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. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Grundstücksflächen (§ 6a) verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche und sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Summen aus Grundstücksfläche (§ 6a) und zulässiger Geschoßfläche (§ 6b) verteilt.
- (3) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB erschlossen werden, ist die sich nach Absatz 1 oder Absatz 2 ergebene Maßstabsgröße bei der Beitragsberechnung für jede dieser Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen. Das gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge

für weitere Anlagen zu deren erstmalige Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,

- (4) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§6a Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab

Für den Ansatz der Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 1 und 2) gilt folgendes:

- (1) Bei Grundstücken im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gilt als Grundstücksfläche die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
- (2) Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die Fläche entsprechend der Nr. 1 nach dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.
- (3) Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, ist die tatsächliche Grundstücksfläche anzusetzen bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (4) Wenn aneinandergrenzende Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich wirtschaftlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen und die einzelnen Grundstücke für sich nicht bebaubar sind, so gilt der Flächeninhalt dieser Grundstücke; Nr. 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden.

§ 6b Geschoßfläche als Verteilungsmaßstab

- (1) Für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (§ 6 Abs. 2) gilt folgendes:
 1. Wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, bestimmt sich die zulässige Geschoßfläche nach dessen Festsetzungen, vorbehaltlich der Regelungen nach den folgenden Nummern 2 bis 5.
 2. Ist aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschoßfläche zugelassen, so ist diese anzusetzen.

3. Ist die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen (z.B. durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen) oder durch bauordnungsrechtliche Vorschriften (z.B. durch die Bestimmungen über die Einhaltung von Abstandsflächen) eingeschränkt, so ist nur die sich dadurch ergebende geringere Geschoßfläche anzusetzen.
4. Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeiten oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, wird als zulässige Geschoßfläche die halbe Grundstücksfläche angesetzt.
5. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so wird eine fiktive zulässige Geschoßfläche angesetzt, die sich errechnet nach der Formel: Grundstücksfläche mal Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen über 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und solche bis 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.
6. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die zulässige Geschoßfläche nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln; die Nummern 2 bis 5 gelten entsprechend.
7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die zulässige Geschoßfläche noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die tatsächlich vorhandene
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, die auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Geschoßfläche maßgebend.

Bei Grundstücken mit sonstiger Nutzung gilt Nr. 4 entsprechend.

- (1) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 1 ermittelten Geschoßflächen um 20 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 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,

7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. 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.

§8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich Wohn- und Fußwege sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder eine andere in der RSTO bzw. RAR (f. Parkflächen) zulässige Deckenbauart mit dem technisch notwendigen Unterbau.
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine andere in den RSTRG zulässige Deckenbauart mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 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.

§9

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Ermittlung, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch eigene Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, werden Vorausleistungen auf den Beitrag verlangt, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01. September 1995 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 29. März 1988 außer Kraft.

Tirschenreuth, den 28.07.1995
Stadt Tirschenreuth

gez.
Fink
Erster Bürgermeister

Änderungsverfolgung

Satzung/Änderung	vom	Wirkung ab	Änderung betrifft
Urspr. Satzung	28.07.1995	01.09.1995	---
1. Änderung	28.04.2004	01.05.2004	§ 3
2. Änderung	06.06.2011	01.06.2011	§ 2