

Satzung der Stadt Erlangen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages nach dem Baugesetz- buch – BauGB (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Erschließungsbeitrag	2
§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen	2
§ 3 Umfang des Erschließungsaufwandes	3
§ 4 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.....	4
§ 5 Art der Abrechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	5
§ 6 Gemeindeanteil und Abrechnungsgebiet.....	5
§ 7 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.....	5
§ 8 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen und Eckgrundstücke.....	6
§ 9 Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BauGB).....	6
§ 10 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 132 Nr. 4 BauGB)	6
§ 11 Vorausleistungen.....	7
§ 12 Ablösung.....	7
§ 13 Inkrafttreten	7
Anlage zu § 4 Abs. 1	8

Satzung der Stadt Erlangen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages nach dem Baugesetzbuch – BauGB (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

vom 26.06.1987 i. d. F. vom 07.03.2012 / In Kraft getreten am 01.05.2012
(Amtsblatt Nr. 25 vom 02.07.1987 und Die amtlichen Seiten Nr. 7 vom 29.03.2012)

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches folgende Satzung:

§ 1 Erschließungsbeitrag

- (1) Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erlangen einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung.
- (2) Die Erhebung von Beiträgen für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) wird in einer gesondert zu erlassenden Satzung geregelt.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Aufwand für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB, und zwar:
 1. Bei den zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen für:
 - a) Unselbständige Gehwege in voller Breite
 - b) Unselbständige Radwege in voller Breite
 - c) Unselbständige kombinierte Geh- und Radwege in voller Breite
 - d) Sicherheitsstreifen, Bankette und Entwässerungsmulden bis zu einer Breite von 1,50 m je Straßenseite
 - e) Fahrbahnen bis zu einer Breite von
 - 6,00 m bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) der erschlossenen Grundstücke bis zu 0,5
 - 7,50 m bei einer GFZ der erschlossenen Grundstücke von mehr als 0,5 bis 0,8
 - 9,00 m bei einer GFZ der erschlossenen Grundstücke von mehr als 0,8 bis 1,0
 - 12,00 m bei einer GFZ der erschlossenen Grundstücke von mehr als 1,0.
 - Die Maße gelten sinngemäß für Grundstücke in unbeplanten Gebieten entsprechend dem nach § 34 BauGB zulässigen Art und Maß der Bebauung.
 - f) Fahrbahnen zur Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie vergleichbaren Sondergebieten - abweichend von d) bis zu einer Breite von 15 m.
2. Für verkehrsberuhigte Wohnstraßen, insbesondere solche i.S. von Abschnitt 4 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO, in vollem räumlichen Umfang.

3. Für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) in vollem Umfang, auch dann, wenn sie vor dem 1. Juli 1987 endgültig hergestellt worden sind (§ 242 Abs. 4 BauGB).
 4. Bei den nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) neben den in Nr. 1 Buchstabe a) bis d) genannten Breiten für Fahrbahnen bis zu einer Breite von 15 m.
 5. Bei Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen neben den in Nr. 1 Buchstabe a) bis d) genannten Breiten für die Mehrbreiten der Fahrbahnen gegenüber der freien Strecke bis zu den in Nr. 1 und 4 genannten Breiten.
 6. Für Aufweitungen der Fahrbahnen im Einflussbereich von Kreuzungen und Einmündungen anderer Straßen in vollem Umfang.
 7. Für Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen in vollem Umfang.
- (2) Der Aufwand für Plätze ist in vollem Umfang beitragsfähig, wenn sie zum Anbau bestimmt sind.
 - (3) Die in Absatz 1 und 2 genannten Breiten umfassen nicht die Breiten der Randeinfassungen, Rinnen und Bordsteine.
 - (4) Der Aufwand für Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in Abs. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, ist in vollem Umfang beitragsfähig.
 - (5) Der Aufwand für Böschungen, Schutz- und Stützmauern ist beitragsfähig, wenn diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sind.
 - (6) Der Aufwand für Parkplätze, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkplätze für Kraftfahrzeuge), ist bis zu einer Fläche von 10 vom Hundert der Summe der sich nach § 7 für das erschlossene Gebiet ergebenden Geschossflächen beitragsfähig.
 - (7) Der Aufwand für Grünanlagen, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, ist bis zu 25 vom Hundert der Summe der sich nach § 7 für das erschlossene Gebiet ergebenden Geschossflächen beitragsfähig.
 - (8) Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Berechnung ist die Baunutzungsverordnung maßgebend.
 - (9) Ergeben sich für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen innerhalb eines Abrechnungsgebietes (§ 6) nach Abs. 1 aus den zulässigen Geschossflächenzahlen oder der Art der Nutzung verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig; bei verschiedenen Ausführungsarten ist der Aufwand für die jeweils höherwertige Ausführungsart beitragsfähig.
 - (10) Unberücksichtigt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage und Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3 Umfang des Erschließungsaufwandes

- (1) Zum Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
 2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
 3. erforderliche Erdarbeiten und -bewegungen,
 4. die Herstellung des Straßenkörpers,
 5. die Herstellung der Randeinfassungen, Rinnen und Bordsteine
 6. die Herstellung der Radwege,

7. die Herstellung der Gehwege,
 8. die Herstellung der kombinierten Geh- und Radwege,
 9. die Herstellung der Sicherheitsstreifen und Bankette sowie der sonstigen befestigten Flächen
 10. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 11. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen für die Erschließungsanlagen,
 12. die Verkehrseinrichtungen, die Möblierung und unterschiedliche Gestaltung der Oberfläche in Material, Struktur und Farbe einschließlich der Bepflanzung bei verkehrsberuhigten Bereichen, insbesondere solche im Sinne von Abschnitt 4 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO, bei Fußgängerbereichen und Fußgängererschäftsstraßen,
 13. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 14. die Herstellung der Parkflächen für Kraftfahrzeuge, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,
 15. die Herstellung der Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, sowie der gärtnerischen Gestaltung und der Einrichtungen bei selbständigen Grünanlagen,
 16. die Herstellung des Anschlusses an andere Erschließungsanlagen einschließlich Fahrbahnaufweitungen, Abbiegespuren und Kreuzungsbereiche,
 17. die Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Erlangen aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

§ 4 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen wird nach Einheitssätzen ermittelt. Die Einheitssätze ergeben sich aus der Anlage zu dieser Satzung.
- (2) Abweichend hiervon wird der beitragsfähige Aufwand für
 - a) den Grunderwerb und die Freilegung,
 - b) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - c) selbständige Parkflächen
 - d) selbständige Grünanlagen,
 - e) Grünanlagen, soweit die Bestandteil von Verkehrsanlagen sind,
 - f) Entwässerungsmulden,
 - g) Böschungen, Schutz- und Stützmauern und
 - h) Verkehrseinrichtungen und Möblierung bei verkehrsberuhigten Wohnstraßennach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand ist nach den Einheitssätzen zu ermitteln, die in dem Zeitpunkt gelten, zu dem die Erschließungsanlage oder bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage technisch endgültig hergestellt sind (Abnahme im Sinne der VOB/B). Dies gilt auch für die einzelnen Anlagen innerhalb einer Erschließungseinheit.
- (4) Soweit für bestimmte Maßnahmen in der Anlage keine Einheitssätze aufgeführt sind, werden die tatsächlich entstandenen Kosten zugrunde gelegt.

§ 5 Art der Abrechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bildet, ermitteln.
- (2) Die Bildung einer Erschließungseinheit (Abs. 1, Satz 2 zweiter Halbsatz) beschließt der Bauausschuss des Stadtrates.

§ 6 Gemeindeanteil und Abrechnungsgebiet

- (1) Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden ein Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit gebildet, sind die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke ein Abrechnungsgebiet.

§ 7 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 6 Abs. 1 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes zu verteilen. Die Verteilung erfolgt in dem Verhältnis, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 ist grundsätzlich die hinter der Straßenbegrenzungslinie tatsächlich liegende Fläche anzusetzen, soweit sie nach dem Baugesetzbuch als erschlossen gilt.
- (3) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger vergleichbarer Weise (z. B. Dauerkleingärten, Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze) genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (4) Die zulässigen Geschossflächen im Sinne des Abs. 1 ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt, so ergeben sich die zulässigen Geschossflächen aus den Grundstücksflächen vervielfältigt mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.
- (5) Bei Grundstücken, für die die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt ist, ergeben sich die zulässigen Geschossflächen aus dem nach § 34 BauGB zulässigen Art und Maß der Bebauung.
- (6) Hat die Stadt beschlossen, für Grundstücke, für die keine Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestehen, einen Bebauungsplan aufzustellen, so ergeben sich die zulässigen Geschossflächen aus den künftigen Festsetzungen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeit mit einer Verwirklichung dieser Festsetzung zu rechnen ist.
- (7) Bei Grundstücken, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit ganz oder überwiegend gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, ist als zulässige Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche anzusetzen. Bei sonstigen in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken ist die tatsächlich vorhandene Geschossfläche als zulässige Geschossfläche zu berücksichtigen.
- (8) In Abrechnungsgebieten mit einer unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzung sind die nach Abs. 4 bis 7 ermittelten Geschossflächen in Kern- und Gewerbegebieten und nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten mit 2,0, in Industriegebieten mit 2,5 zu vervielfältigen.
Dies gilt auch für Gebiete, für die die Art der baulichen Nutzung nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt ist und die nach der vorhandenen Bebauung einem Kern-, Gewerbegebiet oder nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebiet oder Industriegebiet entsprechen.
Bei Grundstücken, auch wenn sie untergeordnet bebaut sind, die überwiegend gewerblich oder in sonstiger

vergleichbarer Weise genutzt werden, sind die ermittelten Geschossflächen mit 2,0 zu vervielfältigen. 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.

Abweichend von den Sätzen 1 bis 3 sind bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 7) die ermittelten Geschossflächen in Kern- und Gewerbegebieten und nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten sowie bei überwiegend gewerblich oder in sonstiger vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken um 50 v. H., in Industriegebieten um 75 v. H. zu ermäßigen.

§ 8 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen und Eckgrundstücke

Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen mit gleichartiger Erschließungsfunktion erschlossen werden oder erschlossen werden sollen, sind zu jeder dieser Anlagen nur mit 2/3 ihrer Grundfläche und zulässigen Geschossfläche heranzuziehen.

Bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) sind mehrfach erschlossene Grundstücke innerhalb der Erschließungseinheit nur einmal voll in der Aufwandsverteilung zu berücksichtigen.

§ 9 Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BauGB)

Der Erschließungsbeitrag kann selbständig erhoben werden für:

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die Herstellung
 - a) der Fahrbahn
 - b) des Gehweges
 - c) des Radweges
 - d) des kombinierten Geh- und Radweges
 - e) der Grünanlagen
 - f) der Parkflächen
 - g) der Entwässerungseinrichtungen
 - h) der Beleuchtungseinrichtungen.

§ 10 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 132 Nr. 4 BauGB)

- (1) Die Straßen, Wege, Plätze, verkehrsberuhigte Wohnstraßen, nicht befahrbare Verkehrsanlagen und Parkflächen sind hergestellt, wenn sie
 - a) mit einem technisch notwendigen Unterbau sowie mit einer Pflasterung, einer Asphalt-, Teer- oder Betondecke oder einer ähnlichen Decke neuzeitlicher Bauweise versehen sind – bei Parkflächen genügt auch eine Ausführung mit Rasenpflaster –.
 - b) eine Straßenentwässerung und eine betriebsfertige Beleuchtung besitzen.
- (2) Verkehrsberuhigte Bereiche müssen zusätzlich mit Verkehrseinrichtungen versehen, funktionsgemäß möbliert und gekennzeichnet sein.
- (3) Grünanlagen und Mittelstreifen müssen gärtnerisch angelegt sein. Die Gehwege in Grünanlagen müssen mindestens mit einer wassergebundenen Decke versehen sein.

- (4) Die in den Absätzen 1 - 3 genannten Erschließungsanlagen sind nur dann endgültig hergestellt, wenn die hierfür erforderlichen Flächen von der Stadt erworben sind.

§ 11 Vorausleistungen

Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können in Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages erhoben werden. Die Vorausleistungen werden nicht verzinst.

§ 12 Ablösung

- (1) Eine Ablösung des Erschließungsbeitrages im Sinne des § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB kann auf Antrag durch Ablösungsvertrag erfolgen.
- (2) Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung besteht nicht.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Juli 1987 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Erlangen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages nach dem Bundesbaugesetz vom 5. August 1981 i.d.F. vom 2. April 1985 (Amtsblatt Nr. 32 vom 13. August 1981 und Nr. 16 vom 18. April 1985) außer Kraft.

Anlage zu § 4 Abs. 1

Einheitssätze für die Herstellung von Erschließungsanlagen

1.	selbständige Geh- und Radwege, kombinierte Geh- und Radwege	1.1	Asphaltdecke	60,20	€/qm
		1.2	Betonpflasterdecke	73,21	€/qm
2.	unselbständige Geh- und Radwege, kombinierte Geh- und Radwege	2.1	Betonpflasterdecke	62,25	€/qm
		2.2	Betonpflasterdecke mit verstärktem Unterbau	73,81	€/qm
3.	Parkflächen i. S. d. § 2 Abs. 4	3.1	Betonpflasterdecke	73,82	€/qm
		3.2	Asphaltdecke	60,12	€/qm
		3.3	Rasenpflaster	73,10	€/qm
4.	Fahrbahn, Bauklasse IV i. S. d. RStO 01	4.1	Asphaltdecke	75,28	€/qm
		4.2	Betonpflasterdecke	93,12	€/qm
5.	Fahrbahn, Bauklasse III i. S. d. RStO 01	5.1	Asphaltdecke	87,59	€/qm
6.	Verkehrsanlagen mit verstärktem Unterbau i. S. d. § 2 Abs. 1 Nr. 2 und 3	6.1	Asphaltdecke	75,28	€/qm
		6.2	Betonpflasterdecke	93,12	€/qm
7.	Entwässerungseinrichtungen			16,68	€/qm
8.	Sicherheitsstreifen	8.1	befestigt	82,07	€/qm
		8.2	unbefestigt	23,14	€/qm
9.	Randbefassungen; Rinnen und Bordsteine	9.1	Graniteinzeiler	38,87	€/qm
		9.2	Granitzweizeiler	68,11	€/qm
		9.3	Granitdreizeiler	96,73	€/qm
		9.4	Betoneinzeiler	28,17	€/qm
		9.5	Betonzweizeiler	41,27	€/qm
		9.6	Granitbordstein	50,48	€/qm
		9.7	Betonbordstein	36,49	€/qm
		9.8	Betoneinfassstein	24,87	€/qm
10.	Leuchtstellen				
	a) bis 4,5 m Höhe ohne Ausleger			2.056,17	€/Leuchtstelle
	b) bis 6,00 m Höhe ohne Ausleger			2.189,46	€/Leuchtstelle
	c) bis 7,50 m Höhe ohne Ausleger			2.498,40	€/Leuchtstelle
	d) bis 10,00 m Höhe ohne Ausleger			2.801,15	€/Leuchtstelle
	e) bis 6,00 m Höhe mit Einfachausleger			2.487,04	€/Leuchtstelle
	f) bis 8,00 m Höhe mit Einfachausleger			2.901,37	€/Leuchtstelle
	g) bis 10,00 m Höhe mit Einfachausleger			3.075,99	€/Leuchtstelle
	h) bis 12,00 m Höhe mit Einfachausleger			3.369,44	€/Leuchtstelle
	i) bis 10,00 m Höhe mit Doppelausleger			3.377,70	€/Leuchtstelle
	j) bis 12,00 m Höhe mit Doppelausleger			3.789,97	€/Leuchtstelle
	k) dekorative Leuchte (bis 4,00 m Höhe)			2.225,63	€/Leuchtstelle