

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hof (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Vom 28. September 2021

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) in Verbindung mit Art. 5 a Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Februar 2021 (GVBl. S. 40) und den §§ 132, 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), erlässt die Stadt Hof folgende

Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Hof Erschließungsbeiträge nach Art. 5 a Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) 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 (Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

**bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege,
Gehwege, kombinierte
Geh- und Radwege) von**

- | | |
|--|--------|
| a) Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebieten | 7,0 m |
| b) Kleinsiedlungsgebieten | 10,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 8,5 m |

**bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege,
Gehwege, kombinierte
Geh- und Radwege) von**

- c) Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Buchstabe b) fallen, Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, urbanen Gebieten
- | | | |
|-----|--|--------|
| aa) | mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 | 14,0 m |
| | bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,5 m |
| bb) | mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,0 | 18,0 m |
| | bei einseitiger Bebaubarkeit | 12,5 m |
| cc) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 | 20,0 m |
| dd) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 | 23,0 m |
- d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
- | | | |
|-----|--|--------|
| aa) | mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| bb) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 | 23,0 m |
| cc) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0 | 25,0 m |
| dd) | mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |
- e) Industriegebieten
- | | | |
|-----|--|--------|
| aa) | mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| bb) | mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 | 25,0 m |
| cc) | mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), bis zu einer Breite von 27 m,

4. für Parkflächen (Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und Nr. 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) 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 (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis Nr. 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) 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 (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,
 6. für Immissionsschutzanlagen (Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 6 gehören insbesondere die Kosten für
- den Erwerb der Grundflächen,
 - die Freilegung der Grundflächen,
 - die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - die Herstellung von Radwegen,
 - die Herstellung von Gehwegen,
 - die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
 - die Herstellung von Mischflächen,
 - die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
 - die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
 - den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,

- die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
 - die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen,
 - die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Hof aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung der Einrichtung.
- (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 Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) ¹Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. ²Die Stadt Hof 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 (Erschließungseinheit) bilden, ermitteln.
- (3) ¹Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. ²Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

¹Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. ²Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Anteil der Stadt Hof

Die Stadt Hof trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 3).

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt Hof (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt Hof (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:
 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. ¹bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. ²Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
 2. ¹bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche

Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. ²Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstücks-tiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) ¹Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. ²Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. ³Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. ⁴Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. ⁵Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. ⁶Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse, noch eine Baumassenzahl, noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) ¹Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. ²Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) ¹In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend
1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- ²Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ³Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (9) ¹Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. ²Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. ³Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
- (10) ¹Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) 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 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. ²Als 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

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

- (1) ¹Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. ²Dies gilt nicht,
1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
 2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gemäß § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8

Kostenspaltung

¹Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,

10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. ²Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt Hof fest.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße.
- (2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise 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 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt Hof das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

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

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

¹Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. ²Im Falle des Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Stadt Hof.

§ 12

Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13

Beitragspflichtiger

¹Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. ²Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. ³Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. ⁴Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück im Sinne von Satz 1 oder Erbbaurecht im Sinne von Satz 2 sowie auf dem Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne von Satz 3 (Art. 5 a Abs. 2 KAG i. V. m. § 134 BauGB).

§ 14

Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorleistungsbescheids fällig.

§ 15

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) ¹Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5 a Abs. 2 KAG in Verbindung mit § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). ²Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. ³Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.
- (2) ¹Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn die Grenze, bis zu der ein Auseinanderfallen von Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag hinzunehmen ist, überschritten ist. Dies bestimmt sich im Einzelfall nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anhand einer Abwägung aller sich im Zusammenhang mit Ablöseverträgen ergebenden Umständen und gegenläufigen Interessen. ²In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 16

IN-KRAFT-TRETEN

- (1) Die Satzung tritt am 01.10.2021 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hof (Erschließungsbeitragssatzung- EBS) vom 21. Dezember 2016 außer Kraft.