

# **Satzung der Stadt Tambach-Dietharz über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Auf Grund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 14. April 1998 (GVBl. S. 73) in der heute gültigen Fassung und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil 1 Nr. 61 S. 2141) inkl. Berichtigung der Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. 1998 Teil 1 Nr. 5 S. 137) in der heute gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Tambach-Dietharz in seiner Sitzung am 24.04.2003 folgende Satzung beschlossen.

## **§ 1**

### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Tambach-Dietharz erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 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 (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde, Schutz- und Randstreifen mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von

- |      |   |        |
|------|---|--------|
| 1.1. | Wochenendhausgebieten,<br>Campingplatzgebieten  | 7,0 m  |
| 1.2. | Kleinsiedlungsgebieten und<br>Ferienhausgebieten  | 10,0 m |
|      | bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 8,5 m  |
| 1.3. | Dorfgebieten, reinen Wohngebieten,<br>allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten und<br>Mischgebieten | 14,0 m |
|      | bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 8,0 m  |
| 1.4. | Kerngebieten, Gewerbegebieten<br>und sonstigen Sondergebieten   | 18,0 m |
|      | bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 12,5 m |

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. 5a) von 5,0 m
3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von 21,0 m
4. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 3 und § 5 findet Anwendung
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen,
  - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke; § 3 und § 5 findet Anwendung
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (3) Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.1. bis 1.4. angegebenen Breiten.
- (4) Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.
- (5) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (6) Zum Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
  1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie den Wert der von der Stadt 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 gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehenden 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 Erschließungsaufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt.

Die Stadt kann abweichend von Satz 1 entweder 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 Erschließungsaufwandes.

## § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke (berücksichtigungspflichtige Grundstücke) verteilt. Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit den nach § 6 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.
- (2) Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,
  1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;
  2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
  3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
  4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Nr. 6 fallen,
    - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
    - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 30 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 30 m zu ihr verläuft;
  5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Nr. 4 b) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
  6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

## § 6 Nutzungsfaktoren

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind Geschosse i. S. des § 2 Abs. 5 ThürBO. Abweichend hiervon zählen bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes als Vollgeschosse alle Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 1,80 m haben.  
Satz 3 gilt auch für Grundstücke in Gebieten, in denen der Bebauungsplan keine Festsetzungen lt. Abs. 3 1. a) bis c) enthält.  
Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 5 Abs. 2 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,
  1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2),
    - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
    - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen aufgerundet,
    - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,
    - d) auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgaragenanlage errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
    - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
    - f) für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
    - g) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach a) – c);

2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 a) bzw. d) – g) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 b) bzw. c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 b) bzw. c);
  3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie
    - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
    - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit
1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird.
  2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.
  3. Die vorstehenden Regelungen zu Nr. 1 und Nr. 2 gelten nicht für die Abrechnung von selbstständigen Grünanlagen.
- (5) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (§ 5 Abs. 2 Nr. 6) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, beträgt 0,5.

## § 7

### Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebietes nur für Wohnzwecke genutzt, so wird die nach § 5 Abs. 2 i. V. mit § 6 ermittelte und bei der Verteilung nach § 5 Abs. 1 zu berücksichtigende Nutzfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 5 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche des berücksichtigungspflichtigen Grundstücks größer als 900 m<sup>2</sup>, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn für das Grundstück § 6 Abs. 4 Nr. 1 oder Nr. 2 anzuwenden ist.

## **§ 8 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die unselbstständigen Parkflächen
7. die unselbstständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Stadtrat im Einzelfall.

## **§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
- a) eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
  - b) entwässert werden,
  - c) beleuchtet werden und
  - d) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

- (2) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

- (3) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend festgelegt.

## **§ 11 Vorausleistungen**

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13 Anwendung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes**

Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im übrigen die §§ 2 bis 4 und 15 bis 21 des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (§ 1 Abs. 3 ThürKAG).

## **§ 14 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tambach-Dietharz, den 30.05.2003

Dr. Stötzer  
Bürgermeister

Siegel