

# **S a t z u n g**

## **der Stadt Steinbach-Hallenberg**

### **über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat der Stadt Steinbach-Hallenberg in seiner Sitzung am 05.12.2002 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Steinbach-Hallenberg 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 zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege in  
bis zu einer **Straßenbreite**  
(Fahrbahn einschließlich der  
Gehwege, Radwege,  
Standspuren, Schutz- und  
Randstreifen) von
- |   |         |
|---|---------|
| a) Wochenendhausgebieten, Campingplatzgebieten  | 7,0 m;  |
| b) Kleinsiedlungsgebieten   | 10,0 m; |
| bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 8,5 m;  |
| c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten |         |
| aa) mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,8   | 14,0 m; |
| bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 10,5 m; |
| bb) mit einer Geschosßflächenzahl über 0,8 bis 1,0  | 18,0 m; |
| bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 12,5 m; |
| cc) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 bis 1,6  | 20,0 m; |
| dd) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6  | 23,0 m; |
| d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten i.S.d. §<br>11 der Baunutzungsverordnung                        |         |
| aa) mit einer Geschosßflächenzahl bis 1,0   | 20,0 m; |
| bb) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 bis 1,6  | 23,0 m; |
| cc) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6 bis 2,0  | 25,0 m; |
| dd) mit einer Geschosßflächenzahl 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) mit einer Breite bis zu 5,0 m
3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 27,0 m
4. für Parkflächen,
- die Bestandteile der Verkehrsanlagen i.S.d.Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m
  - die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 und 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- die Bestandteil der Verkehrsanlagen i.S.d.Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4,0 m
  - die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8,0 m.

- (3) Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.
- (4) Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets 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) Der Erschließungsaufwand umfasst 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 berechnen (Abschnittsbildung) oder den Aufwand 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.

### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

(1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist;
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,

die Grundstücksfläche, die nach den planungsrechtlichen Bestimmungen baulich oder gewerblich genutzt werden darf, einschließlich der planungsrechtlichen erforderlichen Freiflächen und der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

- (3) Bei Grundstücken, die ohne oder nur mit untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, gelten nur 50 v.H. der Grundstücksfläche als beitragspflichtig.

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Bei gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Eigenanteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den beitragspflichtigen Grundstücksflächen (§ 5) verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, so wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Eigenanteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt, indem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen (§ 5) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:
- |                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit  | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 0,3 |
- für jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich
- (3) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vorgeschosse. Setzt der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl fest, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,0. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl 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. Abs. 3 Satz 3 gilt entsprechend.
- (5) Gewerblich oder sonstig nutzbare Grundstücke, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubar. Abs. 3 Satz 3 gilt entsprechend.
- (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 angefangene 3 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss angerechnet.

## **§ 7**

### **Artzuschlag**

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsart sind die für Grundstücke in den durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten (z.B. Messegebiete, Ausstellungsgebiete, Gebiete für Einkaufszentren bzw. großflächige Handelsbetriebe) ermittelten Geschossflächen um 25 v.H. zu erhöhen. Dies gilt entsprechend für die überwiegend industriell, gewerblich oder in ähnlicher Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulbauten) genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten.
- (2) Absatz 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbständiger Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b).

## **§ 8**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, gelten bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur zwei Drittel der Grundstückfläche als beitragspflichtig.
- (2) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

## **§ 9**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

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.

## **§ 10**

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

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie

- a) eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster 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) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

## **§ 11 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.

## **§ 12 Vorausleistungen**

Die Gemeinde 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.

## **§ 13 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

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

## **§ 14 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).

**§ 15**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt am 05.02.2003

Christian Endter  
Bürgermeister

Steinbach-Hallenberg, den 05.02.2003