

# **Satzung**

## **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 20.02.2001 (Erschließungsbeitragssatzung) in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 12.12.2002**

Die Gemeinde Sülzfeld erlässt auf Grund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Neufassung des Baugesetzbuches (BGBl. I, Seite 2141) und der Kommunalordnung für das Land Thüringen (ThürKO) vom 16. August 1993, § 19 Abs. 1, (GVBl. S. 501), zuletzt geändert durch Art. 1 des Thüringer Gesetzes zur Kommunalisierung staatlicher Aufgaben vom 13. Juni 1997 (GVBl. für den Freistaat Thüringen S. 207) sowie § 1 Abs. 3 des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (ThürKAG) vom 07. August 1991 (GVBl. S. 329), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 1994 (GVBl. S. 796) und durch das 2. Änderungsgesetz vom 10. November 1995 (GVBl. S. 342) sowie dem 5. Gesetz zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes vom 19.12.2000 (GVBl. S. 418), in den jeweils gültigen Fassungen, folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlage**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze bis zu einer Breite für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Bordsteine mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a von,
  - 1.1 Kleingarten – und Wochenendhausgebieten von 6,0 m,
  - 1.2 Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten von 10,0 m bei nur einseitiger Bebaubarkeit von 7,0 m,
  - 1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten von 14,0 m, bei nur einseitiger Bebaubarkeit von 8,0 m,
  - 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten von 18,0 m, bei nur einseitiger Bebaubarkeit von 12,5 m,
  - 1.5 Industriegebieten von 20,0 m, bei nur einseitiger Bebaubarkeit von 14,5 m.

2. 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 5a) von 5,0 m.
  3. Die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von 21,0 m,
  4. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 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; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.
  5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 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; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.
  6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.
- (2) Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Immissionsschutzanlagen (Abs. 1 Nr. 6) werden im Einzelfall durch ergänzende Satzung geregelt.
- (3) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößert sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich Wendeanlage auf das Eineinhalbfache, die Maße in den Nr. 1 und 3 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.1. bis 1.5. angegebenen Breiten.

- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für den in der Baulast der Gemeinde stehenden Teil der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße; bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Die in Absatz 1 Nr. 1 und 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt werden.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfreien Erschließungsaufwand**

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

### **§ 5**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, die bestimmten Abschnitte einer Erschließungsanlage oder die zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
  1. Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
  2. Bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
    - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,

- b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes, höchstens jedoch die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von **30 m** verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von **30 m** verläuft.
- (3) Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (Abs. 1 und 2) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch die Vervielfachung seiner Grundstücksfläche ( Abs. 2 ) mit einem Nutzungsfaktor.
- (4) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (5) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung:
- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) | <b>0,50,</b> |
| 2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit   | <b>1,00,</b> |
| 3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | <b>1,25,</b> |
| 4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | <b>1,50,</b> |
| 5. bei vier - und fünfgeschossiger Bebaubarkeit   | <b>1,60,</b> |
| 6. bei sechs - und mehrgeschossiger Bebaubarkeit  | <b>1,70.</b> |
- (6) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gilt als Geschosszahl die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 ThürBO.
- (7) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- bzw. abgerundet werden.
- (8) Ist eine größere als die nach Absatz 7 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,0; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl auf- bzw. abgerundet.

- (9) Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar oder setzt ein Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen fest, so wird je 3,0 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss angerechnet. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende Zahl auf- bzw. abgerundet.

## **§ 6**

### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosshöhe anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen im Sinne des § 2 Abs. 5 ThürBO auch Untergeschosse in Garagen und Parkierungsbauwerken.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt.

## **§ 7**

### **Ermittlung des Grundstücksmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen bestehen**

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine Festsetzungen über das Nutzungsmaß enthält, ist die Zahl der auf den bebauten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 ThürBO ergibt sich die Geschosshöhe aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,0, mindestens jedoch die nach § 5 Abs. 6 maßgebenden Geschosshöhen.

Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl auf- bzw. abgerundet.

- (3) Abweichend vom Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 6 für die Grundstücke entsprechende Anwendung:
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen errichtet werden können,
  2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke entsprechend § 6 Abs. 2 tatsächlich baulich genutzt oder
  3. nur mit Nebenanlagen bebaut werden dürfen.

## **§ 8 Artzuschlag**

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in einer vergleichbaren Weise genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten, sind die in § 5 Abs. 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
- (2) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b und 6. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 6 Abs. 2 fallenden Grundstücke.
- (3) Für die Grundstücke nach Abs. 1 mit der Nutzungsart Einkaufszentrum und großflächiger Handelsbetrieb, Messe, Ausstellung und Kongress sind die in § 5 Abs. 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 1,0 zu erhöhen.

## **§ 9 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 5 bis 8 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.
- (2) Erschließungsanlagen, für die weder in der Vergangenheit noch in der Zukunft ein Erschließungsbeitrag abgerechnet wurde oder wird, bleiben bei der Anwendung der Mehrfacherschließungsregelung nach Abs. 1 außer Betracht.

## **§ 10 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,

6. die Parkflächen,
7. die 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 die Gemeinde im Einzelfall.

## **§11**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie,
  1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
  2. entwässert werden und
  3. beleuchtet werden.Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4a) oder Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und als
  - Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind sowie als
  - Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und 2 ausgebaut sind.
- (4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

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

## **§ 12 Vorausleistungen**

Die Gemeinde erhebt für Grundstücke für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist; Vorausleistungen,

1. bis zu einer Höhe von 70 v. H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist,
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

## **§ 13 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 14 In-Kraft-Treten**

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

Sülzfeld, den 20.02.2001

gez.  
K a m m e r z e l l  
Bürgermeister



Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Version, in die alle eventuellen Änderungen aufgenommen wurden. Eine Rechtsverbindlichkeit wird hiermit ausgeschlossen.

Versionskontrolle:

<b>Version</b>	<b>Fassung vom</b>	<b>Beschluss- Nummer</b>	<b>veröffentlicht im Amtsblatt</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>In-Kraft- Treten</b>
Original	20.02.2001	95 / 12 / 2000	Nr. 123 01.03.2001 Nr. 161 vom 30.04.2004	-	02.03.2001
1. Änderung	12.12.2002	53 / 10 / 2002	Nr. 145 vom 30.12.2002 Nr. 161 vom 30.04.2004	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 u. 2, § 5 Abs. 6, § 6 Abs. 1, § 7 Abs. 2	31.12.2002