

# Satzung

## über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen der Stadt Friedrichroda (Erschließungsbeitragsatzung)

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Stadtrat Friedrichroda in seiner Sitzung am 01.10.2008 folgende Satzung:

### § 1

#### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Friedrichroda 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:

1.1.	Wochenendhausgebieten Kleingartengebieten Campingplatzgebieten	7,0 m
1.2.	Kleinsiedlungsgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
1.3.	Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Misch- gebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 8,0 m
1.4.	Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten i.S. d. § 11 BauNVO bei nur einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 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 5,0 m
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21,0 m
  4. für Parkflächen.
    - a) die Bestandteile der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m
    - b) soweit sie nicht Bestandteile der in den Nummern 1 u. 3 genannten Verkehrsanlagen, 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 u. 2 findet Anwendung.
  5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteile der in den Nummern 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4,0 m
    - b) soweit sie nicht Bestandteile der in den Nummern 1 u. 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete (selbständige Grünanlagen) zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs.1 u. 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 Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 u. 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8,0 m
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage 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 Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung vorwiegend 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 bereit gestellten 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 Übernahmen von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die 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 oder abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage 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 zugrunde zu legen ist;
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
  - a) bei Grundstücken, die an eine Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m (Tiefenbegrenzung)
  - b) bei Grundstücken, die –ohne an die Erschließungsanlage anzugrenzen– mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder in anderer rechtlicher Form verbunden sind, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder einer der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtliche relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach Abzug des Anteiles der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (2) Die zulässige Geschoßfläche eines Grundstücks wird nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 7 bis 10 unter Berücksichtigung der Nutzungsart (§11) ermittelt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche für 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 7**

### **Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche festsetzt**

- (1) Als zulässige Geschoßfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.
- (2) Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschoßfläche fest, gilt diese als zulässige Geschoßfläche.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 oder 2 zulässige Geschoßfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerkes geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 3 ermittelte Geschoßfläche.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **§ 8**

### **Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt**

- (1) Weist ein Bebauungsplan statt einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl aus der Teilung der Baumassenzahl durch 3,5.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung dieser Baumasse durch 3,5.

**§ 9**  
**Sonderregelung für Grundstücke in beplanten Gebieten**

- (1) Bei Grundstücken, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, wird die Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl 0,5 vervielfacht. Ist nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Geschossflächenzahl für jedes weitere Garagengeschoss um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Für Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) wird eine Geschossflächenzahl von 0,3 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

**§ 10**  
**Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzung i.S. der §§ 7 bis 9 bestehen**

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 9 entsprechenden Festsetzungen enthält, beträgt die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
1. in Kleinsiedlungsgebieten	1	0,3
	2	0,4
2. in reinen Wohngebieten allgemeinen Wohngebieten Mischgebieten u. Ferienhausgebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 u. 5	1,1
	6 u. mehr	1,2
3. in besonderen Wohngebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 u. 5	1,4
	6 u. mehr	1,6
4. in Dorfgebieten	1	0,5
	2 u. mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe-, u. Industriegebieten	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 u.5	2,2
	6 u. mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten	1 u. 2	0,2

- (2) 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. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete geltenden Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.
- (3) Der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse
1. die in einem Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
  2. soweit keine Geschosszahl festgesetzt ist
    - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
    - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse zugrunde gelegt.
- Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. d. BauNVO.
- (4) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5.
- (5) Abweichend von den vorstehenden Bestimmungen finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung:
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
  2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind
- (6) Ist in Fällen des Abs. 3 S. 1 Nr. 1 im Einzelfall eine höhere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Überschreiten Geschosse nach Abs. 3 und 6 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 3 u. 6 ermittelte Geschossfläche.

## **§ 11 Artzuschlag**

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsart sind für die Grundstücke in den durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- u. Industriegebieten sowie nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten (z.B. Messe-, 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) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbständiger Grünanlagen ( § 2 Abs. 1 Nr. 5 b).

## **§ 12**

### **Mehrfach erschlossenen Grundstücke**

- (1) Für die Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Stadt stehende Erschließungsanlagen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Geschossfläche 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) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

## **§ 13**

### **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 unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtung,
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.

## **§ 14**

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

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) sie eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und
  - c) 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 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.

### **§ 15 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.

### **§ 16 Vorausleistung**

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.

### **§ 17 Ablösung**

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

### **§ 18 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).

### **§ 19 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
(2) Gleichzeitig treten die Satzungen über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragsatzungen) vom: 13.11.1998 (Ernstroda), 29.03.1999 (Finsterbergen), 11.08.2003 (Friedrichroda) außer Kraft.

Stadt Friedrichroda

Friedrichroda, .....

Klöppel  
Bürgermeister

(Siegel)