

Satzung der Stadt Kranichfeld

über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung
von Erschließungsanlagen
(Erschließungsbeitragssatzung)
vom 29.04.2003

Aufgrund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), hat der Stadtrat der Stadt Kranichfeld in seiner Sitzung am 03.04.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Kranichfeld 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, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten

- | | |
|--|----------------|
| aa) mit einer Bebaubarkeit bis zu 2 Vollgeschossen | 18,0 m; |
| bei nur einseitiger Anbaubarkeit | 12,5 m; |

- | | |
|--|----------------|
| bb) mit einer Bebaubarkeit bis zu 4 Vollgeschossen | 20,0 m; |
|--|----------------|

- | | |
|--|----------------|
| cc) mit einer Bebaubarkeit über 4 Vollgeschossen | 23,0 m; |
|--|----------------|

- d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten i. S. des § 11 der Baunutzungsverordnung

- | | |
|---|----------------|
| - bei einer beidseitigen Bebauung oder gewerblichen Nutzung bis zu einer Breite von | 23,00 m |
|---|----------------|

- | | |
|---|----------------|
| - bei einer einseitigen zulässigen Bebauung oder gewerblichen Nutzung bis | 18,00 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 **23,0m**

4. für Parkflächen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. der Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m

- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 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 dieser Satzung findet Anwendung.

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. d. Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von **4,0 m**
 - b) 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 dieser Satzung findet Anwendung.
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
 - (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 **8,0 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 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
 - (6) Der Erschließungsaufwand umfasst insbesondere die Kosten für
 - a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie den Wert der von der Stadt Kranichfeld aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung
 - b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
 - c) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung
 - d) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die in der Baulast der Stadt Kranichfeld 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 Kranichfeld 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 der Stadt Kranichfeld im Einzelfall durch Beschluss

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Kranichfeld trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes bei Wohngrundstücken.

Die Stadt Kranichfeld trägt 25 % v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes bei gewerblichen Grundstücken.

§ 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) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse berechnet.
- (3) 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 außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes,
 - aa) die gänzlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB -) liegen, grundsätzlich die gesamte Fläche des Grundstückes
 - bb) die sich vom Innenbereich über die Grenzen des Bebauungszusammenhanges hinaus in den Außenbereich erstrecken
 1. soweit sie an eine Erschließungsanlage angrenzen die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer der ortsüblichen Bebauung entsprechenden Grundstückstiefe von 40 m (Tiefenbegrenzung), Grundstücksstelle, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt
 2. soweit sie nicht an eine Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer der ortsüblichen Bebauung entsprechenden Grundstückstiefe von 40 m (Tiefenbegrenzung)

Überschreitet die beitragsrechtlich relevante tatsächliche Nutzung die Abstände nach den Ziffern 1. und 2., so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

§ 6**Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt Kranichfeld (§ 4 dieser Satzung) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach deren Flächen (§ 5 dieser Satzung) verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 8 dieser Satzung.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach § 5 Abs.3. ermittelte Grundstücksfläche vervielfacht mit dem Nutzungsfaktor
- | | |
|---|------------|
| - bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss | 1,0 |
| - für jedes weitere bebaubare Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um | 0,3 |
| - für Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) | 0,5 |

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch **3,5**, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- bzw. abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) geteilt durch **2,8**, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

c) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

Ist nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Anzahl der zugrundezulegenden Vollgeschosse auf die höchstzulässige bzw. vorhandene Anzahl der Vollgeschosse. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. der Thüringer Bauordnung (ThürBO) auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken.

(6) Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

§ 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 beziehungsweise großflächige Handelsbetriebe) ermittelten Nutzungsfaktoren um **0,3** zu erhöhen. Dies gilt entsprechend für die überwiegend (> 50%) industriell, gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulbauten) genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten in denen kein Bebauungsplan vorhanden ist oder in denen ohne Festsetzung eines Bebauungsplanes eine Nutzung nach Abs. 1 Satz 1 und 2 vorhanden oder zulässig ist.

(2) Absatz 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbständiger Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b dieser Satzung).

§ 8

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.
- (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 Parkflächen,
7. die 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 der Stadt Kranichfeld 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 Kranichfeld 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 Abs. 1 Buchst a) und d) ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

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

§ 11 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des 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 Stadt Kranichfeld 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 im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht 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 Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 17.02.1995 und ihre Änderungen außer Kraft.

Kranichfeld, den 29.04.2003

Stadt Kranichfeld



Gerhard Pletat
Bürgermeister

