Satzung
der Gemeinde Wachstedt
über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)

in der Fassung, wie sie sich aus der Erschließungsbeitragssatzung vom 10.09.2001, Heimatbote Nr. 37/2001 vom 21.09.2001 ergibt:

Nichtamtliche Lesefassung *)

§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde Wachstedt 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 Geschoßflächenzahl bis 0,8	14,0 m;
	bei nur einseitiger Anbaubarkeit	10,5 m;
	bb) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 bis 1,0	18,0 m;
	bei nur einseitiger Anbaubarkeit	12,5 m;
	cc) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m;
	dd) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6	23,0 m;
d)	Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten i. S. d. § 11 der Baunutzungsverordnung	
	aa) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0	20,0 m;
	bb) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6	23,0 m;
	cc) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis 2,0	25,0 m;
	dd) mit einer Geschoßflächenzahl 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,
   a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. d. 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 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 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 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 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 Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die erstmalige Herstellung für die Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Nichtamtliche Lesefassung *)

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde 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

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde 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 Gemeinderat im Einzelfall durch Beschluss.

(2) Kosten, die ein Eigentümer oder seine Rechtsvorgänger bereits für Erschließungsmaßnahmen aufgewandt haben, dürfen bei der Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlage nicht erneut erhoben werden (§ 129 BauGB).

§ 4
Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde Wachstedt trägt mindestens 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 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 rechtlich gesicherter Form verbunden sind, die Fläche von der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

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.

Nichtamtliche Lesefassung

§ 6
Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde Wachstedt (§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) Bei Bauwerken mit Geschossen von mehr als 3,5 m gilt als Geschoßfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 3 ermittelte Geschoßfläche.

§ 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
Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

(1) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze hergestellt werden können, wird die Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl 0,5 vervielfacht. Ist nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mehr als 1 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. d. BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

Nichtamtliche Lesefassung *)

(2) 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, Kleingartengelände), gilt eine Geschoßfläche von 0,3.
Die §§7 und 8 finden keine Anwendung.

§ 10
Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i. S. d. §§ 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 und Ferienhausgebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5	1,1
	6 und mehr	1,2
3. in besonderen Wohngebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 und 5	1,4
	6 und mehr	1,6
4. in Dorfgebieten	1	0,5
	2 und mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
	6 und mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten	1 und 2	0,2

(2) Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. 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 tatsächlichen 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. Baunutzungsverordnung (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 Satz 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 und 6 ermittelte Geschoßfläche.

§ 11
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) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbständiger Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b).

§ 12
Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für die Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Gemeinde Wachstedt stehende Erschließungsanlagen erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen 2 Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Geschoßfläche bei einer Erschließung durch 2 Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch 3 Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch 4 und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.

(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.

Nichtamtliche Lesefassung *)

§ 13
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 Gemeinderat Wachstedt im Einzelfall.

§ 14
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Fahrzeugen 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 Gemeinde Wachstedt 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 Gemeinde Wachstedt stehen.

§ 15
Immissionsschutzanlagen

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

Nichtamtliche Lesefassung *)

§ 16
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.

§ 17
Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Nichtamtliche Lesefassung *)

**) Haftungsausschluss: Der vorliegende Text dient lediglich der Information, Rechtsverbindlichkeit haben ausschließlich die unterzeichneten Ausfertigungen der Satzung bzw. Änderungssatzung.*