

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Emleben

Auf Grund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung der ThürKO vom 18.07.2000 (GVBl. S. 177) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BauGB vom 17.12.1997 (BGBl. I. S. 3108) hat der Gemeinderat der Gemeinde Emleben in seiner Sitzung am 25.09.2001 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Erhebung der Erschließungsbeiträge

Die Gemeinde Emleben erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsbeiträge

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze in
 - a) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis 18 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis 8 m Breite,
 - b) Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt,
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis 18 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis 12,5 m Breite
 - c) Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis 20 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis 14,5 m Breite
 - d) Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis 10 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis 7 m Breite
 - e) Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis 7 m Breite
2. Für öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
3. Für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
4. Für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in r. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; 6 a findet Anwendung;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 a findet Anwendung.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache – mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nr. 1 bis 3) gehören insbesondere die Kosten
- 1. für den Erwerb der Grundflächen,
 - 2. für die Freilegung der Grundflächen,
 - 3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
 - 4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - 5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
 - 6. sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung
- (5) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 gilt Abs. 4 sinngemäß.

§ 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. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4**Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

§ 5**Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6**Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen vervielfältigt mit der Geschossflächenzahl verteilt.

§ 6 a**Ermittlung der Grundstücksflächen**

- (1) Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes gilt als Grundstücksfläche die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
- (2) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, gilt als Grundstücksfläche die Fläche, bis zu einer Tiefe von 35 m, gemessen von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche 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 b**Ermittlung der Geschossflächenzahl in beplanten Gebieten**

- (1) In beplanten Gebieten bestimmt sich die Geschossflächenzahl nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall überschritten, so ist die Geschossflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.
- (2) Ist statt der Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, so ist sie zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen.
- (3) Ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit in anderer Weise festgesetzt, so ist die Geschossflächenzahl nach den für das Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften zu ermitteln.
- (4) Für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeindebedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl oder anderer Werte, anhand derer die Geschossflächenzahl ermittelt werden könnte, ausgewiesen sind, gilt 0,8 als Geschossflächenzahl.

- (5) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, gilt 0,8 als Geschossflächenzahl.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, werden mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 angesetzt.
- (7) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar (z. B. Sporthalle, Lagerschuppen) oder ist die Geschosshöhe größer als 3,50 m, so ist zur Ermittlung der Geschossflächenzahl zunächst auf die Baumasse abzustellen.
- (8) Sind auf dem Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Geschosszahlen oder Baumassenzahlen zulässig, so ist die Geschossfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (9) Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie-, Sondergebieten (§ 11 BauNVO) und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, wird die sich nach Abs. 1 bis Abs. 8 ergebende Geschossflächenzahl um 0,3 erhöht.
- (10) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

§ 6 c

Ermittlung der Geschossflächenzahl in unbeplanten Gebieten

- (1) In unbeplanten Gebieten bestimmt sich die Geschossflächenzahl wie folgt:

Wochenendhausgebiete	0,2
Kleinsiedlungsgebiete bei:	
einem zulässigen Vollgeschoss	0,3
zwei zulässigen Vollgeschossen	0,4
Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebieten bei:	
einem zulässigen Vollgeschoss	0,5
zwei zulässigen Vollgeschossen	0,8
drei zulässigen Vollgeschossen	1,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen	1,1
sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen	1,2

Wird die Geschossflächenzahl überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene zugrunde zu legen. Hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosszahl ist darauf abzustellen, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschosszahl zulässig ist.

- (2) Kann eine Zuordnung zu einem der in Absatz 1 genannten Baugebietstypen (z. B. wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung) nicht vorgenommen werden, wird die Geschossflächenzahl bei bebauten Grundstücken nach der vorhandenen Geschossfläche und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken danach ermittelt, was nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstückes vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.
- (3) Die Vorschriften des § 6 b Abs. 2, 4 bis 9 finden entsprechende Anwendung.

§ 7 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Eckgrundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage jeweils nur mit 60 % anzusetzen.
- (2) Abs. 1 gilt auch für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen.
- (3) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 1 und Abs. 2 gilt nicht
 - a) für Grundstücke in Kern-, Sonder-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
 - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
 - c) wenn nur eine der Erschließungsanlagen vollständig in der Baulast der Gemeinde steht.

§ 8 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
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 sind. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster o. ä. Material aus neuzeitlicher Bauweise bestehen;

- b) beidseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
 - d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen;
 - e) Begleitgrün im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 a
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. s), c), d) und e) ausgebaut sind,
 - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind,
 - c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind,
 - d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind,
 - e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Gemeinde kann im Einzelfall – soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt – einzelne Bestandteile (insbesondere Teileinrichtungen) ganz wegfällen lassen bzw. die Herstellungsmerkmale dieser Bestandteile abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 geringwertiger festsetzen, wenn einerseits dabei die Erfordernisse des Verkehrs und die allgemeine Verkehrssicherheit ausreichend gewahrt bleiben und andererseits ein Festhalten an den Regelungen der Abs. 1 und 2 deshalb unnötig erscheint oder sonst gar zu einer nicht mehr vertretbaren finanziellen Belastung der Gemeinde und der Beitragspflicht führen kann.
- (4) Die Gemeinde stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlagen, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit fest und veröffentlicht dies in ortsüblicher Weise.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt

§ 11 Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12 Ablösen des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 16. März 1993 außer Kraft.

Erleben, d.

Stötzer
Bürgermeister

Siegel