

# **Satzung der Stadt Lehesten**

## **über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; ber. 1998 S. 137), geändert durch die Gesetze vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) sowie der § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 1998 (GVBl. S. 73), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2000 (GVBl. S. 177) Präambel, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. September 2001 (GVBl. S. 257), hat der Stadtrat der Stadt Lehesten in seiner Sitzung am 24. Januar 2002 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

### **§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Lehesten erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB §§ 127ff.) 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<br>bei nur einseitiger Anbaubarkeit                                   | 10,0 m<br>8,5 m  |  |
| c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten<br>allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Feriengebieten |                  |  |
| aa) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8<br>bei nur einseitiger Anbaubarkeit                   | 14,0 m<br>10,5 m |  |

- |  |                  |
|--|------------------|
| bb) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0<br>bei nur einseitiger Anbaubarkeit             | 18,0 m<br>12,5 m |
| cc) mit einer Geschossfläche über 1,0 bis 1,6  | 20,0 m           |
| dd) mit einer Geschossfläche 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           |
| ks) 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 Baumessenzahl 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 Bebauungsgebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkfläche), 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 Bestandteile 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 (selbstständige Grünanlage), bis zu 15v.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. Bundesimmissionsschutzes (§ 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 Baugebietes 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 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 Stadt Lehesten aus ihrem Vermögen bereitgestellten 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 Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt Lehesten stehende 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 Lehesten 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, 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 und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossener Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt grundsätzlich der Flächeninhalt aus Grundstück im bürgerlich-rechtlichem Sinne.

Als Grundstücksfläche gilt:

1. Im Bereich eines Bebauungsgebietes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist.
2. Bei vorliegen einer Satzung nach § 34 (4) BauGB die Fläche im Satzungsbereich.
3. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden ist oder der Bebauungsplan eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht.
  - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,
  - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 35 m zu ihr verläuft;  
bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage zu gewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 35 m verläuft.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsrechtlich relevante) Nutzung nach Nr. 3.b) über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstücksfläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht, maßgebend.

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt Lehesten anderweitig nicht gedeckter 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 über 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 zulegen.
- (4) Bei Bauwerken mit Geschossen von mehr als 3,5 m gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerkes 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 Baumassezahl 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 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.d. BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (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
	1	0,4
2. in reinen Wohngebieten allgemeinen Wohngebieten Mischgebieten und Ferienhaus- gebieten	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
	1	0,8
	2	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
	1	1,6
	2	2,0
	4 und 5	2,2
	6 und mehr	2,4
	6. in Wochenendhausgebieten	1 und 2

- (2) Die Art des Baugebietes 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 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 Geschossen zugrunde gelegt.
- Als geschossen 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 Gemeindebedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.
- (6) Ist in Fällen des Abs. 3 Satz 1 im Einzelfall eine höhere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zulegen.
- (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) Absatz 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 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 zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechenden 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.

## **§ 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 unselbständige 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 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 sie
  - a) eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweise,
  - b) entwässert werden,
  - c) beleuchtet werden und
  - d) ihre Flächen im Eigentum der Stadt Lehesten, 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 Stadt Lehesten stehen.

## **§ 15 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz vor 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 Vorausleistungen**

Die Stadt Lehesten 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 Thür.KAG).

## **§ 19 Fälligkeit und Zahlung des Beitrages**

(1) Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

- (2) Die Stadt kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird.
- (3) Im Falle einer Verrentung ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit fünf von Hundert jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.
- (4) Im Einzelfall kann die Stadt auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

## **§ 20 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lehesten, den 15.März 2002  
Stadt Lehesten/Thür.Wald

Färber  
Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Probstzella-Lehesten-Marktgölitz im 13.Jahrgang Nr. 05a vom 10.Mai 2002,  
Wiederholungsbekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Probstzella-Lehesten-Marktgölitz im 15.Jahrgang Nr. 10 vom 08. Oktober 2004