

**Stadt Blankenhain**



**Satzung  
der Stadt Blankenhain über die Erhebung von Beiträgen  
für die erstmalige  
Herstellung von Erschließungsanlagen  
(Erschließungsbeitragssatzung)**

**vom 26.09.2003**

## **Satzung der Stadt Blankenhain über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.1.2003 (GVBl. S. 41) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Bundesgesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850), erlässt die Stadt Blankenhain folgende Satzung

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

Die Stadt Blankenhain 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 den Gebietsarten  | bis zu einer Straßenbreite<br>(Fahrbahn einschl. Gehwege,<br>Radwege, Standspuren,<br>Schutz- und Randstreifen)<br>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, Allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten  |  |
| 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 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<br>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 Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m;
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Nr. 1 und 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes (§ 5);
  5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen nach Nr. 1 und 3 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 Grundstücksflächen der von der Anlag erschlossenen Grundstücke (§ 5);
  6. (entsprechend § 15) 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 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 und 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 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 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 Abschnittsbildung / Erschließungseinheit**

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 Grund-

stücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln. Über die Bildung eines Abschnitts oder einer Erschließungseinheit beschließt der Stadtrat im Einzelfall.

#### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

#### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

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.

#### **§ 6**

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Aufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig oder vorhanden ist, wird die Verteilung nach den Geschossflächen vorgenommen.

(2) 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
  - a) die gänzlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, grundsätzlich die gesamte Fläche des Buchgrundstücks;
  - b) die sich vom Innenbereich über die Grenzen des Bebauungszusammenhanges hinaus in der Außenbereich erstrecken
    - aa) soweit sie an eine Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 45 m (Tiefenbegrenzung); Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
    - bb) soweit sie nicht an eine Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von 45 m.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder sonstige erschließungsbeitragsrechtlich relevante Nutzung des Grundstücks über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(3) 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 entsprechende Festsetzungen enthält**

(1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) vervielfachte Grundstücksfläche.

- (2) Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschossfläche auf andere Weise 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 (BMZ) 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 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. Baunutzungsverordnung auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Für Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken 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 entsprechende Festsetzungen enthält, gilt folgende auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl (GFZ):

<b>Baugebiet</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>GFZ</b>
1. in Kleinsiedlungsgebieten	1	0,3
	2	0,4
2. in Reinen u. Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Ferienhausgebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5	1,1
	6 u. mehr	1,2

...

3. in Besonderen Wohngebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 und 5	1,4
	6 u. mehr	1,6
4. in Dorfgebieten	1	0,5
	2 u. mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
	6 u. mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten	1 und 2	0,2

- (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 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. Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (4) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5.
- (5) Abweichend von vorstehenden Bestimmungen finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechend Anwendung,
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
  2. die § 9 Abs. 2 entsprechend genutzt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder oder Kleingartenanlagen).
- (6) Ist in den 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 Nutzungsartzuschlag**

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsart ist 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) nach §§ 6 bis 10 ermittelte Beitragsfläche 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 erschlossene Grundstücke**

- (1) Bei den Grundstücken, 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 Beitragsfläche 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 der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes und der Berechnung des Beitrags zugrunde gelegt.
- (2) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht für Grundstücke, die mit dem Nutzungsartzuschlag des § 11 zu versehen sind.

## **§ 13**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann in Form von Teilbeiträgen erhoben werden (Kostenspaltung) und zwar in beliebiger Reihenfolge 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 Entwässerungseinrichtungen,

sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Über die Durchführung 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 aufweisen,
  - b) entwässert werden,
  - c) beleuchtet werden und
  - d) 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 Buchstabe a) 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 Vorausleistungen**

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 Erschließungsbeitrags erheben.

## **§ 17 Ablösung des Erschließungsbeitrags**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags. 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.

### Hinweis:

Die dieser Satzung vorhergehenden Erschließungsbeitragssatzungen haben sich, insbesondere mangels gültiger Hauptsatzung im Zeitpunkt ihrer Bekanntmachung (21 Abs. 1 ThürKO), als ungültig erwiesen.

Ausgefertigt: Blankenhain, 26. September 2003  
Stadt Blankenhain

gez. Leibfried  
Beauftragter der Stadt Blankenhain (Dienstsiegel)

### **Hinweis gemäß § 21 Abs. 4 ThürKO:**

Verstöße wegen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die nicht die Ausfertigung und diese Bekanntmachung betreffen, können gegenüber der Stadt geltend gemacht werden. Sie sind schriftlich unter Angabe der Gründe geltend zu machen. Werden solche Verstöße nicht innerhalb einer Frist von einem Jahr nach dieser Bekanntmachung geltend gemacht, so sind diese Verstöße unbeachtlich.

### **Bekanntmachungsanordnung:**

Mit Beschluss-Nr. 446-09/2003 vom 11. September 2003 beschloss der Stadtrat der Stadt Blankenhain mehrheitlich die Satzung der Stadt Blankenhain über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung).

Die Kommunalaufsicht des Landratsamtes Weimarer Land als Rechtsaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom 22. September 2003, Az: I/II/02-092.01-03.008.002.03 den Eingang der Satzung der Stadt Blankenhain über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) bestätigt.

Stadt Blankenhain, 26. September 2003

gez. Leibfried  
Beauftragter der Stadt Blankenhain