

## **Satzung der Stadt Stadtilm**

### **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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 Thüringer Haushaltsbegleitgesetz 2012 vom 21.12.2011 (GVBl. S. 531), des Thüringer Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 09. 2000 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert durch das Siebte Gesetz zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes vom 29. 03. 2011 (GVBl. S. 61) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07. 2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Stadtilm in seiner Sitzung am 20. September 2012 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Stadtilm 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, Wege und Plätze in

bis zu einer Straßenbreite  
(Fahrbahn einschließlich  
der Gehwege, Radwege,  
Standspuren, Schutz- und  
Randstreifen) von

- |   |         |
|---|---------|
| a) Wochenendhausgebieten, Kleingartengebieten und Campingplatzgebieten  | 7,0 m;  |
| b) Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten  | 10,0 m; |
| bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 8,5 m;  |
| c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,<br>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<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 Bestandteile der Verkehrsanlagen i.S.d. Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 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. Nrn. 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 Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 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 festliegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.
- (5) Die in Abs. 1 Nrn. 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 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 Stadtilm 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 Stadtilm 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 im Einzelfall durch Beschluss.

### **§ 4**

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

Die Stadt Stadtilm 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 erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

- (2) Als Grundstücksfläche gilt
1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist;
  2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
    - a) die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
    - b) die über die Grenzen des Bebauungsplans in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplans,
    - c) die im Bereich einer Satzung nach § 34 IV BauGB liegen und die über die Grenzen einer solchen Satzung hinaus reichen, die Fläche im Satzungsbereich,
    - d) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 IV BauGB besteht,
      - aa) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
      - bb) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 30 m von der Erschließungsanlage, von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks, bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden werden, tatsächliche Grundstücksfläche von einer Tiefe von 30 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks.

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.

## § 6

### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch die Vervielfachung seiner Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke und Art berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12.

- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung,
1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0
  2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,5
  3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 2,0
  4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 2,5
  5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 3,0.

### § 7

#### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt**

- (1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl des Bauwerkes die Baumasse geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

### § 8

#### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt**

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmalige Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

### § 9

#### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

- (1) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze hergestellt werden können, wird die Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor 0,5 vervielfacht.  
  
Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. 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), wird ein Nutzungsfaktor von 0,2 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

- (3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind (z. B. Lagerplätze) gilt ein Nutzungsfaktor von 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z. B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

## **§ 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, ist
1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. Baunutzungsverordnung. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. Baunutzungsverordnung. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. d. Baunutzungsverordnung ergibt sich die Geschosshöhe aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend ab § 7 Abs. 2.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 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 oder
  3. nur mit Nebenanlagen i. S. d. § 9 Abs. 3 bebaut sind.

## **§ 11**

### **Artzuschlag**

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet liegen, sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

Dies gilt entsprechend für die überwiegend industriell, gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulbauten) genutzten Grundstücken in sonstigen Baugebieten.

- (2) Absatz 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Nr. 5 b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

## § 12

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für die Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Stadt Stadtilm stehende Erschließungsanlagen erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Grundfläche 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 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 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 Stadtrat im Einzelfall.

## § 14

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie neben den in den Bauplänen vorgesehenen flächenmäßigen Teilanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Gründflächen, Parkflächen, usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teilanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen; und ihre Flächen im Eigentum der Stadt Stadtilm stehen,
2. Parkflächen eine Decke entsprechend Nr. 1 aufweisen, diese können darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z. B. Rasenpflaster-, Rasengittersteine oder Schotterrasen) bestehen, und ihre Flächen im Eigentum der Stadt Stadtilm stehen,
3. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch den Fußgängerverkehr bestimmt sind und entsprechend Nr. 2 hergestellt sind; und ihre Flächen im Eigentum der Stadt Stadtilm stehen,
4. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind, und ihre Flächen im Eigentum der Stadt Stadtilm 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 Stadtilm 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 nicht 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. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 03. Juli 2008 außer Kraft.

Stadtilm, den 19. Oktober 2012



Petermann  
Bürgermeister



Verstöße i. S. der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die nicht die Ausfertigung oder diese Bekanntmachung betreffen, können gegenüber der Gemeinde schriftlich unter Angabe der Gründe geltend gemacht werden. Werden solche Verstöße nicht innerhalb einer Frist von einem Jahr nach dieser Bekanntmachung geltend gemacht, so sind diese Verstöße unbeachtlich, § 21 Abs. 4 ThürKO.

Diese Satzung wurde mit Schreiben vom 25. 09. 2012 dem Landratsamt Ilm-Kreis – Kommunalaufsicht – angezeigt.

Diese Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Stadtilm (Stadtilmer Anzeiger) vom 26. Okt. 2012 bekannt gemacht.

Stadtilm, den 26. Okt. 2012



Petermann  
Bürgermeister

