

**Satzung der Gemeinde Geschwenda  
über die Erhebung von Beiträgen für die  
erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen  
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS -)  
Vom 20. Januar 2004**

Aufgrund des § 19 Absatz 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 376), erlässt die Gemeinde Geschwenda folgende Satzung:

**§ 1  
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

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

**§ 2  
Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebenen Erschließungsanlagen:

1. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Absatz 2 Nummer 1 BauGB)

- a) in Gebieten, in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist
  - mit bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
  - mit bis zu vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
  - mit mehr als vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit,

b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;

2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Absatz 2 Nummer 2 BauGB) als

- a) Wohnwege bis zu einer Breite von 5m,
- b) Fußwege bis zu einer Breite von 4 m,
- c) Radwege bis zu einer Breite von 4 m,
- d) gemeinsame Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 5 m;

3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Absatz 2 Nummer 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18 m;
  4. Parkflächen (§ 127 Absatz 2 Nummer 4 BauGB), die
    - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nummern 1 oder 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 15 vom Hundert der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke;
  5. Grünanlagen (§ 127 Absatz 2 Nummer 4 BauGB), die
    - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nummern 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) die nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), bis zu einer Fläche von 15 vom Hundert der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.
  6. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 5 genannten Erschließungsanlagen sind.
- (2) Die Höchstbreiten gemäß Absatz 1 Nummern 1 bis 3 sind durchschnittlich einzuhalten.
- (3) Die in Absatz 1 Nummer 1 festgelegten Höchstbreiten gelten nicht für Wendeanlagen.
- (4) Wenn sich aus Absatz 1 Nummer 1 unterschiedliche Höchstbreiten ergeben, ist für die gesamte Erschließungsanlage der größte Wert maßgeblich.

### **§ 3**

#### **Art und Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Zu dem Erschließungsaufwand für die in § 2 genannten Anlagen gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen;
  2. die Freilegung der Grundflächen;
  3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Oberflächenbefestigung sowie notwendigen Erhöhungen oder Vertiefungen;
  4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine;
  5. die Radwege;
  6. die Gehwege;
  7. die Beleuchtungseinrichtungen;

8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen;
9. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen;
10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern sowie Schutzgeländern,
11. die erstmalige gärtnerische Gestaltung der Grünanlagen;
12. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

(2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen für Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Der Erschließungsaufwand für Anlagen nach § 2 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes-, oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken dieser Straßen hinausgehen.

(4) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 als Sackgasse enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

#### **§ 4**

##### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.

(3) Abweichend von Absatz 2 kann die Gemeinde den beitragsfähigen Erschließungsaufwand

1. für bestimmte, nach örtlichen erkennbaren Merkmalen oder rechtlichen Gesichtspunkten gebildete Abschnitte einer Erschließungsanlage gesondert oder
2. für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln. Die Ermittlung des Erschließungsaufwandes für Abschnitte oder Erschließungseinheiten bedarf der Beschlussfassung des Gemeinderates.

#### **§ 5**

##### **Eigenanteil der Gemeinde**

Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### **§ 6**

##### **Abrechnungsgebiet**

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

## **§ 7**

### **Beitragspflichtige Grundstücksfläche**

(1) Bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist die Grundstücksfläche beitragspflichtig, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist.

(2) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, so ist die Grundstücksfläche beitragspflichtig, die nach den planungsrechtlichen Bestimmungen baulich oder gewerblich genutzt werden darf, einschließlich der planungsrechtlichen Abstandsflächen. Überschreitet die vorhandene bauliche oder gewerbliche Nutzung die nach Satz 1 ermittelte Grundstücksfläche, so ist die Grundstücksfläche beitragspflichtig, die der tatsächlichen Nutzung zugrunde zulegen ist. Wird ein baulich oder gewerblich nutzbares Grundstück nicht genutzt und kann die beitragspflichtige Grundstücksfläche aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht nach Satz 1 ermittelt werden, so gilt die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

(3) Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Nummer 1 BauGB erschlossen werden, gelten bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur zwei Drittel der Grundstücksfläche als beitragspflichtig.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind und erhoben werden.
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen oder als solche gelten (§ 8 Absatz 8 Satz 2).

## **§ 8**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Bei gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Eigenanteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den beitragspflichtigen Grundstücksflächen (§ 7) verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, so wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Eigenanteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt, indem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen (§ 7) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:

- |                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1,0 |
|-------------------------------------|-----|

2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit:  
für jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich 0,3

(3) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl fest, so gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl, geteilt durch 3,0. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- bzw. abgerundet. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.

(4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubar. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse. Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(5) Gewerblich oder sonstig nutzbare Grundstücke, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubar. Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(6) In unbebauten Gebieten und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist die Zahl der auf den bebauten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(7) Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, so wird je angefangene 3 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss angerechnet

(8) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) außer überwiegend gewerblich genutzten oder nutzbaren Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch noch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die überwiegend gewerblich genutzten oder nutzbaren Grundstücke, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 25 v.H. zu erhöhen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch solche Grundstücke, die überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

## **§ 9 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbetrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn (auch Richtungsfahrbahnen),
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,

9. die Beleuchtungseinrichtungen,

10. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

## **§ 10**

### **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 Gemeinde stehen.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche oder Grünanlagen vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nummer 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 stehen.

## **§ 11**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen im Sinne des § 2 Nummer 6 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 12**

### **Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 13**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht

**§ 14**  
**Fälligkeit des Beitrages**

Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

**§ 15**  
**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 - ThürKAG - (§ 1 Absatz 3 ThürKAG).

**§ 16**  
**In-Kraft- / Außer-Kraft-Treten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Geschwenda vom 07. April 1992 außer Kraft.

Geschwenda, den 20. Januar 2004

Groteloh  
Bürgermeister

- Siegel -