

**Satzung  
der Gemeinde Weinbergen  
über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von  
Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 hat der Gemeinderat der Gemeinde Weinbergen in seiner Sitzung am 03.07.2003 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erheben von Erschließungsbeiträgen**

(1) Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Weinbergen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Für Erschließungsanlagen oder Teile derselben, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits endgültig hergestellt worden sind, kann nach dem Baugesetzbuch ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits umgestellte Teile von Erschließungsanlagen sind die einem tatsächlichen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbaugepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile derselben. Leistungen, die die Beitragspflichten für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teile derselben nachweislich erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen.

(3) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne von §127 Abs. 2 BauGB sind, bleibt unberührt (§127 Abs. 4).

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die in §§ 127 Abs. 2 und §128 BauGB genannten Erschließungsanlagen in folgendem Umfang:

1. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze:

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

**a). Dorfgebieten, reinen Wohngebieten,  
allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten**

|  |              |
|--|--------------|
| aa) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8<br>bei einseitiger Bebaubarkeit        | 12 m<br>8 m  |
| ab) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 - 1,0<br>bei einseitiger Bebaubarkeit | 14 m<br>12 m |
| ac) mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 - 1,6                                  | 20 m         |
| ad) mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 - 2,0                                  | 22 m         |

**b) Sondergebieten gemäß §10 BauNVO** 8 m

**c) Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger  
Bebaubarkeit** 8 m

**d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und  
Sondergebieten gemäß §10 BauNVO**

|  |      |
|--|------|
| da) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0        | 18 m |
| db) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 21 m |
| dc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0 | 23 m |
| dd) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0       | 25 m |

**e) Industriegebieten**

|  |      |
|--|------|
| ea) mit einer Baumassenzahl bis 3,0        | 21 m |
| eb) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 | 23 m |
| ec) mit einer Baumassenzahl über 6,0       | 25 m |

**2. Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren, Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete**

bis zu einer Breite von 6,0 m

**3. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen** 25 m

**4. Für Parkflächen**

a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziffer I und II sind  
bis zu einer Breite von 6,0 m

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer I und II genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,  
bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§5) liegenden Grundstücksflächen;

## **5. Für Grünanlagen**

a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziffer I und II sind,  
bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer I und II genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,  
bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§5) liegenden Grundstücksflächen.

Werden durch eine Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzbarkeit erschlossen, so gilt die größere Breite. Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 10 m.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für:

a) den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,

b) die erstmalige Herstellung

- der Fahrbahn einschließlich des Unterbaues und der Befestigung der Oberfläche,
- der Rinnen und Randsteine,
- der Radwege,
- der Gehwege,
- der Beleuchtungseinrichtungen,
- der Straßen,
- der Entwässerungseinrichtungen,
- der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

c) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,

d) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch (§128 Abs. 1 Baugesetzbuch.)

a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, wobei zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des §57 Satz 4, 2. Halbsatz, auch der Wert nach §68 Abs. 4 BauGB gehört;

b) die Kosten für die Teile der Fahrbahnen der Ortsdurchfahrt von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3** **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§2) wird nach tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt.

(2) Die Gemeindeverwaltung kann abweichend von Abs. 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln (Kostenspaltung).

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

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§129 Abs. 1 Baugesetzbuch.).

### **§ 5** **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluss der Gemeinderatssitzung der Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6** **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Der nach §3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Geschoßflächen vorgenommen.

### **§ 7** **Ermittlung der Grundstücksfläche**

(1) Als Grundstücksfläche im Sinne von §6 gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.

2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,

a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 40 m,

b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg oder in anderer rechtlich gesicherten Form mit dieser verbunden sind, die Fläche der/den der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite(n) bis zu einer Tiefe von 40 m.

(2) In den Fällen der Buchstaben a) und b) ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger (erschließungsbeitragsrechtlich relevanter) Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen, was auch dann gilt, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 40 m beginnt.

(3) Ist ein Grundstück zwischen 3 Erschließungsanlagen an jeder dieser Erschließungsanlagen selbständig und ungefähr gleichwertig bebaubar, so dass es sich um 2 vollständig unabhängige Grundstücke handelt, so erstreckt sich die Erschließungswirkung der Erschließungsanlagen jeweils nur auf die entsprechende Teilfläche des Grundstückes, die durch die Mittellinie zwischen den Erschließungsanlagen gebildet wird.

## **§ 8**

### **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 konnte, ausgewiesen sind, gilt 0,8 als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Lässt diese Ausweisung nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen zu, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, so gilt 0,5 als Geschossflächenzahl, womit ebenfalls die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(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, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Bei tatsächlich höherer Ausnutzung gilt Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, werden mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 angesetzt, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.
- (7) Ist eine Geschossflächenzahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar (z. B. Sporthalle, Lagerschuppen) oder ist die Geschosshöhe größer als 3,5 m, so ist zur Ermittlung der Geschossflächenzahl auf die Baumasse abzustellen.
- (8) Sind auf einem Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Geschossezahlen oder Baumassenzahlen zulässig, so ist die Geschossfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (9) In Gewerbe-, Industrie- Kern- und Sondergebieten (§11 BauNVO) werden die ermittelten Geschossflächen um 30 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden.
- (10) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des §33 BauGB erreicht hat.

## **§ 9**

### **Ermittlung der Geschossflächenzahl in unbeplanten Gebieten**

- (1) Ist ein Bebauungsplan weder vorhanden noch im Sinne des §8 Abs. 10 in der Aufstellung begriffen, so ist die nach §17 BauNVO für das jeweilige Baugebiet zutreffende Höchstgeschosßflächenzahl maßgebend, wobei hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse darauf abzustellen ist, was nach §34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschoßzahl zulässig ist. Wird die hiernach zulässige bauliche Nutzung im Einzelfall überschritten, so ist die Geschossflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.
- (2) Bei unterschiedlicher Nutzung wird die Geschossflächenzahl bei bebauten Grundstücken nach der genehmigten oder vorhandenen Bebauung und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken danach ermittelt, was nach §34 BauGB zulässig ist.
- (3) In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen im wesentlichen gleichartigen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach §7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach §8 Abs. 2, als Industriegebiete mit einer nach §9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung oder als Sondergebiete im Sinne des §11 BauNVO anzusehen sind, werden die Geschoßflächen um 30 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden.
- (4) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten im Sinne von Abs. 3 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Abs. 3 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschoßflächen gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach §11 BauNVO zulässig ist. Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke, die aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung überwiegend (mit mehr als der Hälfte der zulässigen Geschoßflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach §11 BauNVO zulässig ist.
- (5) Die Bestimmungen des §8 Abs. 2, 4-7 finden entsprechende Anwendung.

## **§ 10 Eckgrundstücke bzw. mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, werden die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Berechnungsflächen für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt. Dies gilt nur, wenn mindestens zwei Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen und

- a) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder
- b) eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder
- c) nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erstmalig hergestellt werden.

(2) Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe, Industrie-, Kern- und Sondergebieten im Sinne des §11 BauNVO sowie für Grundstücke in unbeplanten Gebieten, die überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschoßflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden oder werden dürfen, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach §11 BauNVO zulässig ist.

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§130, Abs. 2, Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

## **§ 11 Artzuschlag**

(1) Ist die Art der Nutzung der durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke unterschiedlich, so sind die nach den §§ 7 bis 9 dieser Satzung für die gewerbliche oder ähnlicher Weise genutzten Grundstücke ermittelten Geschoßflächen in Kern-, Gewerbe-, oder Industriegebieten um 25 v.H. zu erhöhen. Dies gilt entsprechend für die überwiegend gewerbliche oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

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

## **§ 12 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für  
den Grunderwerb,  
die Freilegung,  
die Fahrbahn,

die Radwege,  
die Gehweganlage,  
die Parkflächen,  
die Grünanlagen,  
die Beleuchtungsanlagen sowie  
die Entwässerungsanlagen  
selbständig erhoben werden (§132 Nr. 3 Baugesetzbuch.).

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Der Beschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

### § 13

#### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Erschließungsanlagen im Sinne des §127, Abs. 2, Nr. 1-3 BauGB 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, Pflaster, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) Einseitige oder beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) Entwässerungseinrichtungen;
- d) Beleuchtungseinrichtungen.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne des §127, Abs. 2, Nr. 4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) Parkflächen (§2, Abs. 1, Ziff. IVb) entsprechend Abs. 1, Buchstabe a, c und d ausgebaut und
- b) Grünanlagen (§2, Abs. 1, Ziff. Vb) gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Die Gemeinde kann im Einzelfall - soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt - durch Abweichungssatzung bestimmen, dass einzelne Teileinrichtungen ganz oder teilweise wegfallen bzw. die Herstellung abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 u. 2 geringwertiger oder andersartig (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) vorgenommen wird.



## **§ 14 Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 15 Fälligkeit des Beitrages**

Die Beitragspflicht entsteht mit endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage für Grundstücke, die bei Fertigstellung der Anlage bereits bebaubar sind (§133, Abs. 1 BauGB). Der Beitrag wird 1 Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides (§135, Abs. 1) fällig. Beitragspflichtiger ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes oder Erbbauberechtigter desselben ist (§134, Abs. 1).

## **§ 16 Vorausleistungen**

Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages im Wege eines Vorausleistungsbescheides der Gemeinde erhoben werden, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist (§133, Abs. 3 Baugesetzbuch.).

## **§ 17 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Anstatt einer Vorausleistung kann eine Ablösung vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag nach §133, Abs. 3, Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 18 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 30.09.1994 außer Kraft.

Weinbergen, 26.08.2003

Menge  
Bürgermeister