

# **Satzung der Gemeinde Hartmannsdorf**

über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige  
Herstellung von Erschließungsanlagen

## **(Erschließungsbeitragssatzung)**

vom 17. Juli 1996

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Gemeinde Hartmannsdorf 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 Breite (für Fahrbahnen, Radwege,  
Gehwege, Standspuren, Schutz- u. Rand-  
streifen, Schrammborde mit Ausnahme der Bestand-  
teile nach Nr. 4a, 5a)

von

- |   |        |
|---|--------|
| 1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten .....   | 6,0 m  |
| 1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten .....   | 10,0 m |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit .....  | 7,0 m  |
| 1.3 Dorfgebieten, leinen Wohngebieten, allg. Wohngebieten, bes. Wohngebieten,<br>Mischgebieten, Feriengebieten .....  | 14,0 m |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit .....  | 8,0 m  |
| 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten .....  | 18,0 m |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit .....  | 14,5 m |
| 1.5 Industriegebieten .....   | 20,0 m |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit .....  | 14,5 m |
| 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen<br>nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohn-<br>wege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von .....                             | 5 ,0 m |
| 3. für die nicht zum Ausbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen<br>Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der<br>Bestandteile nach Ni. 4a, 5a) von .....   | 21,0 m |
| 4. für Parkflächen  |        |
| a.) die Bestandteile der in den Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu<br>einer weiteren Breite von .....  | 6,0 m  |
| b.) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen,<br>aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Er-<br>schließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes;<br>§ 5 Abs. 1 und 2 finden Anwendung; |        |
| 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen  |        |

- a.) die Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von ..... 6,0 m
  - b.) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 finden Anwendung;
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind, bis zu einer Breite von ..... 20,0 m.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das selbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

(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 Bebauungsplans. Besteht kein Bebauungsplan oder ist die Art des Baugebietes nicht festgelegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

(5) Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Flächen,
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 Gemeinde 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**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

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

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

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

(1) Die Flächen der 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 Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungs-

gebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist,
2. bei Grundstücken für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 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. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.

(2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10) und Art (§ 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12.

(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 9 Abs. 2 .....0,1
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit .....1,0
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit .....1,25
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit .....1,5
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit .....1,75
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit .....2,0.

## **§ 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 zugrundegelegt. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S.d. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl des Bauwerks 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 geteilt 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 überbaute Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 9**

### **Sonderregelung für Grundstücke in beplanten Gebieten**

(1) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosshöhe anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S.d. BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

(2) Auf 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), wird ein Nutzungsfaktor von 0,1 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

(3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, 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 tatsächlich vorhandenen,
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. BauNVO. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i.S.d. BauNVO ergibt sich die Geschosshöhe aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 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. von § 9 Abs. 3 bebaut sind.

## **§ 11**

### **Artzuschlag**

(1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebiet. (Ausstellungsgebiete, Gebiete für Einkaufszentren bzw. großflächige Handelsbetriebe) liegen, sind die im § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,1 zu erhöhen. Dies gilt entsprechend für die überwiegend industriell gewerblich oder in ähnlicher Weise (z.B. Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulbauten) genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

(2) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5b und 6. 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 Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1- 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen) wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks 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 zugrundegelegt.

(2) Abs. 1 gilt nicht in Kern-, Gewerbe- 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, zusammen oder einzeln,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünflächen,
8. die Entwässerungseinrichtungen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Immissionsschutzanlagen

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 die Gemeindevertretung im Einzelfall.

## **§ 14 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie

1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
2. betriebsfertige Entwässerungseinrichtungen aufweisen,
3. betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen aufweisen,
4. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4a) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 ausgebaut sind.

(4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(5) Selbständige Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) sind endgültig hergestellt, wenn sie als Lärmschutzwall aufgeschüttet sind und gärtnerisch gestaltete und bepflanzte Böschungen aufweisen. Ist im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm statt eines Lärmschutzwalls oder zusätzlich zu einem Lärmschutzwall noch eine Lärmschutzwand vorgesehen, so ist die Immissionsschutzanlage endgültig hergestellt, wenn statt der im Satz 1 bzw. zusätzlich zu den in Satz 1 genannten Merkmalen die Lärmschutzwand ihrer Zweckbestimmung entsprechend errichtet worden ist.

(6) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlage insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

## **§ 15 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem in vollem Umfange entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebeitrag bemisst sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 17 Anwendung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes**

Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, gelten für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im übrigen die §§ 2 - 4 und 15 - 21 des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (§ 1 Abs. 3 ThürKAG).

## **§ 18 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung, rückwirkend zum 08. 12. 1994 in Kraft.

---

**Bekanntmachung** der Satzung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heide-land-Elstertal Nr. 8 vom 16.08.1996. Darauf wurde in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde hingewiesen.