

Gemeinde Rockhausen

Aufgrund des §132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGB1 I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGB1 1990 II S. 885, 112) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen – VK – (GVB1. Nr. 20) vom 24.07.1992 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rockhausen in ihrer Sitzung am 07.10.1993 folgende Satzung beschlossen:

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Rockhausen

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde Rockhausen 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 Wegen

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

- | | |
|--|--------|
| a) Wochenendhausgebieten | |
| Campingplatzgebieten | 7,0 m |
| b) Kleinsiedlungsgebieten bei nur einseitiger Anbauarbeiten | 10,0 m |
| c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allg. Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten | |
| ca) mit einer Geschossfläche bis 0,8 bei nur einseitiger Anbauarbeit | 14,0 m |
| cb) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0 bei nur einseitiger Anbauarbeit | 10,5 m |
| cc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 | 18,0 m |
| cd) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 | 12,5 m |
| | 20,0 m |
| | 23,0 m |

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Großflächenzahl
2. in reinen Wohngebieten	bei 1	0,5
allgemeinen Wohngebieten,	bei 2	0,8
Mischgebieten und Ferienhausgebieten	bei 3	1,0
	4 u. 5	1,1
	6 und mehr	1,2
3. in besonderen Wohngebieten	bei 1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 u. 5	1,4
	6 u. mehr	1,6
4. in Dorfgebieten	bei 1	0,5
	2 u. mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe- u. Industriegebieten	bei 1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 u. 5	2,2
	6 u. mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten	bei 1 u. 2	0,2

- (2) Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in näherer Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinen der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete geltenden Großflächenzahlen zugrundegelegt.
- (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 tatsächlichen 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. Baunutzungsordnung (BauNVO).
- (4) Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets 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 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 Gemeinde 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 Einrichtung 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 Strecke hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der Beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde 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 Abschnittes oder einer Erschließungseinheit entscheidet die Gemeindevertretung im Einzelfall durch Beschluss.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde 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 Erschließungseinheiten erschlossenen Grundstücke des 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) bei Grundstücken, die an eine Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m (Tiefenbegrenzung)

- b) bei Grundstücken, die – ohne an die Erschließungsanlage anzugrenzen – mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder in einer rechtlich gesicherten Form verbunden sind, die Fläche von der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevant) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der baulichen Nutzung bestimmt wird.

§ 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) in dem Verhältnis verteilt in dem die zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (2) Die zulässige Geschossfläche eines Grundstückes 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 die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche festsetzt

- (1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.
- (2) Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschossfläche 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 zu Grunde 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 Großflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl 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 Geschoss gelten neben Vollgeschossen i.S.d. BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- u. Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 u. 8 finden keine Anwendung.
- (2) Für Gemeindebedarfs- oder Grünflächengrundstücke in geplanten Gebieten, deren Grundstücksfläche aufgrund ihrer Zweckbestimmungen 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 u. 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 Festsetzung enthält, beträgt die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
1. in Kleinsiedlungsgebieten	bei 1	0,3
	2	0,4

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5.
- (3) Abweichend von den vorstehenden Bestimmungen finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,
1. auf den Stellplätzen oder Garagen hergestellt werden können
 2. die als Gemeindebedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.
- (4) Ist in Fällen des Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 im Einzelfall eine höhere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.
- (5) 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 ermittelten Geschossfläche.

§ 11

Artzuschlag

- (1) Ist die Art der Nutzung der durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke unterschiedlich, so sind die nach §§ 7 bis 10 für die gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücke ermittelten Geschossflächen in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten um 25 v.H. zu erhöhen. Dies gilt entsprechend für die überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten.
- (2) Abs. 1 gilt bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs.1 Nr. 5b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 5 Nr.2 fallenden Grundstücke.

§ 12

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für die Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlage erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen 2 Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Geschossfläche bei einer Erschließung jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch 4 und mehrere Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt.
- (2) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder 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 oder in beliebiger Reihenfolge umgelagert 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, 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 Gehwege, Radwege, Parkfläche oder Grünanlage 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) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und ihre Fläche im Eigentum der Gemeinde stehen.

§ 15

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz vor Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der entgeltigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend festgelegt.

§ 16

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.

§ 17

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsvertrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des voraussichtlich entstandenen Erschließungsbeitrages. 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 § 3, 2 bis 4 und 15 bis 21 des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (§ 1 Abs. 3 ThürKAG).

§ 19

Hinweis auf Vorhaben- und Erschließungsvertrag

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsvertrages werden die Erschließungsanlagen vom Investor erstellt und im Rahmen der privaten Bodenordnung auf die Käufer über den Verkaufspreis anteilmäßig übertragen.

Die Straßen, Wege und Plätze gehen nach Fertigstellung und unter Berücksichtigung der Erschließungsinvestition auf der Gemeinde als Baulastträger über. Hierbei fallen auf Basis dieser Satzung keine weiteren Beiträge an.

§ 20

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.1994 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter:	12
davon anwesend:	11
Zustimmungen:	11
Gegenstimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Rockhausen, 15.11.1993