

Satzung
über die Erhebung wiederkehrender Beträge für öffentliche
Erschließungsanlagen in der Stadt Heilbad Heiligenstadt
- Straßenausbaubeitragssatzung -
(Lesefassung 2007)

§ 1 Wiederkehrende Beiträge für Erschließungsanlagen

Die Stadt Heilbad Heiligenstadt erhebt wiederkehrende Beiträge zur anteiligen Deckung des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung für die zu Abrechnungseinheiten zusammengefassten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbständigen Parkflächen und Grünanlagen (Erschließungsanlagen).

Diese wiederkehrenden Beiträge werden als Gegenleistung von den Eigentümern, Erbbauberechtigten und Inhabern eines dinglichen Nutzungsrechts im Sinne nach Art. 233, § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) aller Grundstücke einer Abrechnungseinheit erhoben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Verkehrsnetzes besondere Vorteile bietet, soweit nicht für sie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsbeiträge erhoben werden können oder eine Beitragserhebung ausgeschlossen ist.

§ 2 Abrechnungseinheiten

1) Erschließungsanlagen, die innerhalb der von § 7 a Abs. 1 Satz 1 ThürKAG bezeichneten Bereiche liegen, werden gemäß § 7 a Abs. 3 ThürKAG zu Abrechnungseinheiten zusammengefasst. Die genauere Abgrenzung der Abrechnungseinheiten ergibt sich aus dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Plan. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung. Er kann bei der Stadtverwaltung, Aegidienstraße 20, Bauamt, während der üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

2) Die zu Abrechnungseinheiten 1 bis 12 zusammengefassten Erschließungsanlagen ergeben sich aus dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Verzeichnis der Erschließungsanlagen. Dieses Verzeichnis ist Bestandteil der Satzung.

3) Maßgebend für die Zuordnung der Erschließungsanlagen zu den jeweiligen Abrechnungseinheiten ist das Verzeichnis der Erschließungsanlagen.

§ 3 Beitragsfähiger Aufwand

1) Beitragsfähig ist insbesondere der tatsächliche Aufwand für

1. den Erwerb und die Freilegung der für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen (einschließlich der Nebenkosten).

2. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung (zuzüglich der Nebenkosten)

3. die Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der

3.1. Fahrbahnen

3.2. Rinnen und Bordsteine sowie Randsteine, Schrammborde und Trennstreifen

3.3. Gehwege

3.4. Radwege

3.5. Parkflächen

3.6. Unselbständigen Grünanlagen/Straßenbegleitgrün

3.7. Straßenbeleuchtungen

3.8. Oberflächenentwässerungen

3.9. Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

2) Nicht beitragsfähig sind die Kosten:

1. für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der in Abs. 1 genannten Anlagen;
2. für Hoch- und Tiefstraßen sowie Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, ferner für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

§ 4 Beitragspflicht

Die Beitragspflicht besteht für alle baulich, in ähnlicher oder anderer Weise nutzbaren Grundstücke, die die rechtliche oder tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zuganges zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Erschließungsanlage haben.

§ 5 Beitragsmaßstab

1) Der Anteil der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand wird nach Maßgabe ihrer Flächen auf die Grundstücke verteilt, denen die Inanspruchnahmemöglichkeit der zur Abrechnungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen besondere Vorteile vermittelt (erschlossene Grundstücke).

Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß durch Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem nach Abs. 5 bis 8 maßgeblichen Nutzungsfaktor berücksichtigt.

2) Als Grundstücksflächen i. S. d. Abs. 1 gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstückes im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Ist ein vermessenes und im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer eigenen Nummer eingetragenes Grundstück nicht vorhanden, so gilt die von dem Beitragspflichtigen zusammenhängend genutzte Fläche als Grundstück. Der Beitragspflichtige ist in diesem Fall verpflichtet, die Grundstücksgröße nachprüfbar, insbesondere durch amtlich beglaubigte Dokumente nachzuweisen. Soweit Flächen erschlossener Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach Abs. 6 und 7. Für die übrigen Flächen, einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsplangrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach Abs. 8.

3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei erschlossenen Grundstücken

a) die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes:

b) die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinaus reichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;

c) die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich:

d) für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,

aa) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes;

bb) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 28 m zu ihr verläuft:

bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen

der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 28 m verläuft.

c) die über die sich nach Buchstabe b) oder Buchstabe d) lit. bb ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Buchstabe d) lit. bb der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und eine Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, die der Grenze der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

4) Bei erschlossenen Grundstücken, die

a) nicht baulich oder gewerblich sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, oder

b) ganz oder teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung)

ist die Gesamtfläche des Grundstückes bzw. die Fläche des Grundstückes zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst werden.

5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche von Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind (Abs. 3) vervielfacht mit

a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss

b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen

c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen

d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen

e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen.

6) Für Grundstücke die ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für die die Planreife eines Entwurfes nach § 33 BauGB festgestellt wurde, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,

b) ist keine Zahl der Vollgeschosse aber eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet, ansonsten abgerundet werden,

c) ist keine Zahl der Vollgeschosse aber die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, in allen anderen Gebieten die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,4, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet, ansonsten abgerundet werden,

d) ist keine Zahl der Vollgeschosse aber die zulässige Gebäudehöhe und zusätzlich eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt für die Berechnung der Vollgeschosse Buchstabe c),

e) dürfen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden, gilt die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;

f) ist gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt, gilt die Zahl von einem Vollgeschoss;

g) ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

7) Für Grundstücke, die ganz oder teilweise außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan bzw. die Planreife eines Entwurfes nach § 33 BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

a) bei bebauten Grundstücken aus der tatsächlich vorhandenen Zahl der Vollgeschosse;

- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse:
 - c) Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt,
 - d) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt,
 - e) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird je Nutzungsebene ein Vollgeschoss zugrunde gelegt,
- 8) Für die Flächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die
1. aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden 0,5
 2. im Außenbereich liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn
 - a) sie ohne Bebauung sind, bei
 - aa) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen 0,0167
 - bb) Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland 0,0333
 - cc) gewerblicher Nutzung (z. B. Bodenabbau pp.) 1,0
 - b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung) 0,5
 - c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z. B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,0 mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss entsprechend der Staffelung nach Abs. 5, für die Restfläche gilt lit. a).
 - d) sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,0 mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss entsprechend der Staffelung nach Abs. 5, für die Restfläche gilt lit. b).
 - e) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,3 mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss entsprechend der Staffelung nach Abs. 5, für die Restfläche gilt lit. a).
 - f) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen
 - aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, 1,3 mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss entsprechend der Staffelung nach Abs. 5,
 - bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung 1,0 mit Zuschlägen für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss entsprechend der Staffelung nach Abs. 5.
- für die Restfläche gilt lit. a).
- 9) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 5 festgesetzten Faktoren um 0,3 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen und Kongresse;

- b) bei Grundstücken in Gebieten in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist:
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (so z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- 10) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,00 m haben. Satz 1 gilt auch für Grundstücke in Gebieten, in denen der Bebauungsplan keine Festsetzung nach § 5 Abs. 6 Buchstabe a) bis Buchstabe d) enthält. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken 2,40 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss berechnet, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet ansonsten abgerundet werden.

§ 6 Anteil der Stadt

Der Anteil der Stadt Heilbad Heiligenstadt an den beitragsfähigen Investitionsaufwendungen beträgt in der Abrechnungseinheit:

Abrechnungseinheit Anteil der Stadt

v. H.	
1	44,1
2	44,4
3	48,2
4	41,9
5	42,2
6	45,4
7	42,1
8	43,3
9	40,0
10	42,2
11	40,0
12	50,0

§ 7 Beitragssatz

- 1) Der Beitragssatz wird nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Satzung aus den jährlichen Investitionsaufwendungen ermittelt.
- 2) Der wiederkehrende Beitragssatz wird gem. § 5 jeweils durch Änderungssatzung festgestellt.

§ 8 Beitragspflichtige

- 1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Beitragspflichtig ist auch derjenige, der Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechtes im Sinne nach Artikel 233 § 4 Einführungsgesetz zum BGB ist. Mehrere Eigentümer eines Grundstückes haften als

Gesamtschuldner: bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

2) Ist der Eigentümer oder Erbbauberechtigte oder Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechts nicht im Grundbuch eingetragen, oder ist die Eigentums- oder Berechtigungslage in sonstiger Weise ungeklärt, so ist an seiner Stelle derjenige abgabepflichtig, der im Zeitpunkt des Bescheiderlasses der Besitzer des betroffenen Grundstückes ist. Bei einer Mehrheit von Besitzern ist jeder entsprechend der Höhe seines Anteils am Mitbesitz zur Abgabe verpflichtet.

§ 9 Entstehung und Fälligkeit der Beitragsschuld, Vorausleistung

1) Die Beitragsschuld entsteht jeweils mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Kalenderjahr.

2) Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

3) Auf die Beitragsschuld können von Beginn des Kalenderjahres an Vorauszahlungen verlangt werden. Absatz 2 gilt entsprechend.

§ 10 Auskunftspflicht

Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, der Stadt alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlagen erforderlichen Auskünfte zu erteilen, auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen und jeden Eigentumswechsel, jede Veränderung der Grundstücksfläche bzw. der Anzahl der Vollgeschosse sowie jede Nutzungsänderung anzuzeigen.

§ 11 Überleitungsbestimmungen

1) Um eine Doppelbelastung zu vermeiden, werden Grundstücke für einen Zeitraum von längstens 20 Jahren nach der Entstehung eines Anspruchs auf Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages nicht berücksichtigt und auch nicht beitragspflichtig. Der Zeitraum der Befreiung ist abhängig von dem Umfang der Maßnahme, die dem Erschließungsbeitrag zugrunde liegt.

2) Für Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB (klassisches Sanierungsgebiet) gilt Abs. Satz 1 entsprechend. Der Zeitraum der Befreiung beträgt längstens 20 Jahre.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Die am 20.11.2002 vom Stadtrat beschlossene Satzung ist am 11.09.2004 in Kraft getreten.

Die am 28.03.2007 vom Stadtrat beschlossene 1. Änderung der Straßenausbaubeitragsatzung ist am 05.05.2007 in Kraft getreten. In der vorstehenden Lesefassung sind die beschlossenen Änderungen eingearbeitet.

Musterberechnung für ein innerstädtisches Grundstück in der Abrechnungseinheit 6:

1. Ermittlung der gewichteten Grundstücksfläche

Grundstückseigentümer:	Max Mustermann
Grundstücksgröße:	650 qm
zweigeschossige Bebauung mit Nutzungsfaktor	1,3
gewichtete Grundstücksfläche	$650 \text{ qm} \times 1,3 = 845 \text{ qm}$

2. Ermittlung der umlagefähigen Kosten und des Beitragssatzes

Kosten des Straßenbaus - ohne Stützmauer incl. Oberflächenentwässerung und Beleuchtung:	900.000 EUR
davon beitragsfähig:	900.000 EUR
Nach Straßenausbaubeitragssatzung beträgt der Gemeindeanteil	45,4 % = 408.600 EUR
der umlagefähige Anteil	54,6 % = 491.400 EUR

Die Abrechnungseinheit umfasst ca. 1.740 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1.949.926 qm. Aufgrund der Lage (Innen-/Außenbereich), verwirklichten Bebauung (Geschossigkeit) und Nutzung (z. B. Gewerbe) sind diese Grundstücke zu "wichten". Überschlägig wurde eine gewichtete Fläche von ca. 3.313.000 qm ermittelt.

Daraus ergibt sich der Beitragssatz wie folgt:

umlagefähige Kosten : gewichtete Fläche = vorläufiger Beitragssatz
491.400 EUR : 3.313.000 qm = 0,15 EUR/qm (gerundet)

3. Ermittlung des Straßenausbaubeitrags

Gewichtete Grundstücksfläche * Beitragssatz = Straßenausbaubeitrag
845 qm * 0,15 EUR = 126,75 EUR