

# **Satzung der Stadt Jena über die Erhebung des Erschließungsbeitrages - (Erschließungsbeitragsatzung)**

vom 08.12.1993

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 17/94 vom 19.08.1994, S. 3

Auf Grund des § 5 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen vom 11. Juni 1992 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 1992 (GVBl. S. 383) und des § 132 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1994 (BGBl. I S. 466) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena in ihrer Sitzung am 08. Dezember 1993 die Neufassung der Satzung der Stadt Jena über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beschlossen (Beschluß-Nr. 529/93).

## **§ 1**

### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

## **§ 2**

### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: "Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßgebiet", an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: "Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßgebiet", mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung nur einseitig zulässig ist.
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 Metern,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 Metern,
5. Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nummern 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 Metern,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nummern 1, 2 und 4 des § 1 Abs. 1 dieser Satzung, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nummern 1, 2 und 4 des Abs. 1 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 Metern,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nummern 1, 2 und 4 des § 1 Abs. 1 dieser Satzung, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz (Wendehammer), so vergrößern sich die in Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 Meter.

(3) Ergeben sich nach § 1 Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in den Absatznummern 1, 2 und 4 des § 1 Abs. 1 dieser Satzung genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten.

### **§ 3**

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

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

(2) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage kann der Aufwand getrennt ermittelt und abgerechnet werden (Abschnittsbildung).

(3) Für mehrere selbständige Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Aufwand insgesamt ermittelt werden (Erschließungseinheit).

(4) Bei unselbständigen Erschließungsanlagen (z. B. Stichstraßen), kann der Aufwand gemeinsam mit der zugehörigen, selbständigen Erschließungsanlage ermittelt werden, wenn diese mit ihr zusammengefaßt werden (Zusammenfassung).

(5) Über die Abschnittsbildung, die Bildung einer Erschließungseinheit sowie die Zusammenfassung von Erschließungsanlagen entscheidet der Bauausschuß der Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall.

### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt Jena am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt Jena trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist der umlagefähige Erschließungsaufwand. Dieser wird auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Diese Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Die Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes auf die erschlossenen Grundstücke erfolgt nach deren Flächen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i.S.d. § 5 Abs. 1 dieser Satzung gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i.S.d. § 5 Abs. 1 dieser Satzung gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 45 Metern dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 45 Metern dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die beitragsrechtlich relevante tatsächliche Nutzung die Abstände nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b) dieser Satzung, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (gem. § 5 Absätze 2 und 3 dieser Satzung) vervielfacht mit

a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit 1 Vollgeschoß

b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen

c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen

d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit 4 und 5 Vollgeschossen

e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit 6 und mehr Vollgeschossen

f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Kirchengrundstücke, Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen oder Campingplätze)

g) 0,2 bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können (z. B. nicht öffentliche Grünanlagen).

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5 (wobei Bruchzahlen bis einschließlich 0,4 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,4 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden).

c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Gebäudehöhe geteilt durch 2,8 (wobei Bruchzahlen bis einschließlich 0,4 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,4 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden).

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

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8 (wobei Bruchzahlen bis ein-

## **G 2**

---

schließlich 0,4 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,4 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden),

- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
- c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt,
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.

### **§ 6 Artzuschlag**

(1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 5 Abs. 4 dieser Satzung festgesetzten Faktoren um 0,3 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: "Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßgebiet";
- 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-/Telekom-, 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.

(2) Abs. 1 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

### **§ 7 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Grundstücke an zwei oder mehreren, nach dieser Satzung getrennt abzurechnenden, Erschließungsanlagen werden für jede Anlage mit der Maßgabe herangezogen, daß bei der Berechnung des Beitrages nach den vorstehenden Absätzen die sich ergebenden Berechnungsdaten jeweils um ein Drittel gekürzt zugrunde gelegt werden.

(2) Abs. 1 gilt nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

### **§ 8 Kostenspaltung**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für folgende (Bestand-) Teile von Erschließungsanlagen gesondert und in beliebiger Reihenfolge entsprechend der Regelungen dieser Satzung erhoben werden:

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. den Radweg bzw. die Radwege
5. den Gehweg bzw. die Gehwege
6. die unselbständige Parkfläche bzw. Parkflächen

7. die unselbständige Grünanlage bzw. Grünanlagen
8. die Straßenentwässerungseinrichtung
9. die Beleuchtungseinrichtung

(2) Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Bauausschuß der Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall.

### **§ 9**

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

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind, vorbehaltlich der Regelungen in Abs. 2, endgültig hergestellt, wenn sie

- a) eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
- b) über betriebsfertige Entwässerungseinrichtungen verfügen,
- c) über betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen verfügen und
- d) sich flächenmäßig im Eigentum der Stadt Jena befinden.

(2) Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Bestandteile dieser Erschließungsanlagen als Gehweg, Radweg, unselbständige Parkflächen oder unselbständige Grünanlagen vorgesehen, so sind diese Teile der Erschließungsanlage endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung (z. B. Markierungslinie, unterschiedliche Färbung) zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und

- a) Gehwege, Radwege und unselbständige Parkflächen entsprechend den Regelungen in Abs. 1 Buchstabe a) hergestellt sind,
- b) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 10**

#### **Vorausleistungen und Ablösung des Erschließungsbeitrages**

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

(2) Der Erschließungsbeitrag kann vor der Entstehung der Beitragspflicht durch Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 11**

#### **Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 12 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 in der jeweils gültigen Fassung (§ 1 Abs. 3 ThürKAG).

## **§ 13 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Sie findet Anwendung auf Baumaßnahmen, durch die Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen nach dem 03.10.1990 erstmalig endgültig hergestellt worden sind.

(2) Die mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena Nr. 237/91 am 12. Juni 1991 erlassene Satzung der Stadt Jena über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 25. November 1991 tritt am Tage nach der Veröffentlichung dieser Satzung außer Kraft.