

**Satzung**  
**der Stadt Bad Frankenhausen einschließlich ihrer Ortsteile**  
**über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung**  
**von Erschließungsanlagen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung - ErschIBS-BFH)**

Auf Grund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2009 (GVBl. S. 345), und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), hat der Stadtrat der Stadt Bad Frankenhausen in seiner Sitzung am 26. November 2009 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Bad Frankenhausen 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 Wege in

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

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a) Wochenendhausgebieten, Campingplatzgebieten  | 7,0 m;             |
| b) Kleinsiedlungsgebieten<br>bei nur einseitiger Anbaubarkeit   | 10,0 m;<br>8,5 m;  |
| c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten |                    |
| aa) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8<br>bei nur einseitiger Anbaubarkeit   | 14,0 m;<br>10,5 m; |
| bb) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0<br>bei nur einseitiger Anbaubarkeit  | 18,0 m;<br>12,5 m; |
| cc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6  | 20,0 m;            |
| dd) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6  | 23,0 m;            |
| d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten<br>i.S.d. § 11 der Baunutzungsverordnung                        |                    |
| aa) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0   | 20,0 m;            |
| bb) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6  | 23,0 m;            |
| cc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0  | 25,0 m;            |
| dd) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0  | 27,0 m;            |

## e) Industriegebieten

aa) mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m;
bb) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0	25,0 m;
cc) mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m;

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5,0 m
3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 27,0 m
4. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i.S.d. Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 und 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.
5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i.S.d. Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4 m,
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepfad, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8,0 m.

(3) Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.

(4) Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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 Nrn. 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 Stadt 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 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 Stadt 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**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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 Abschnitts oder einer Erschließungseinheit entscheidet der Stadtrat im Einzelfall durch Beschluss.

### § 4

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

Die Stadt 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 Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen 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 anderer rechtlich gesicherter Form verbunden sind, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

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

### § 6

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

(1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 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 Grundstücks 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 für 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 zugrunde 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 Geschossflächenzahl 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

### Sonderregelungen für Grundstücke im 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 Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S.d. BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Für Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke 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), gilt eine Geschossfläche von 0,3. Die §§ 7 und 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 entsprechenden Festsetzungen enthält, beträgt die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
1. in Kleinsiedlungsgebieten	1	0,3
	2	0,4
2. in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten Mischgebieten und Ferienhausgebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5	1,1
	6 und mehr	1,2

3. in besonderen Wohngebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 und 5	1,4
	6 und mehr	1,6
4. in Dorfgebieten	1	0,5
	2 und mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
	6 und mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten	1 und 2	0,2

(2) Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete geltenden Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.

(3) Die 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. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(4) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5.

(5) Abweichend von den vorstehenden Bestimmungen 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 sind.

(6) Ist in Fällen des Abs. 3 Satz 1 Nummer 1 im Einzelfall eine höhere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) 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 ermittelte Geschossfläche.

## **§ 11 Artzuschlag**

(1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsart sind die für Grundstücke in den durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten (z.B. Messegebiete, Ausstellungsgebiete, Gebiete für Einkaufszentren bzw. großflächige Handelsbetriebe) ermittelten Geschossflächen um 25 v.H. zu erhöhen. Dies gilt entsprechend für die überwiegend industriell, gewerblich oder in ähnlicher Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulbauten) genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

(2) Absatz 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbstständiger Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b).

## **§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für die Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Gemeinde/Stadt stehende Erschließungsanlagen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 11 ermittelte Geschossfläche 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 zugrunde gelegt.

(2) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht in Kerngebieten, Gewerbegebieten 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
6. die unselbstständigen Parkflächen,
7. die unselbstständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen

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 der Stadtrat im Einzelfall.

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

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige 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 Stadt stehen.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlagen als Gehweg, Radweg, Parkfläche oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und

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

(2) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

