

# SATZUNG

## der Stadt Nordhausen über die Erhebung von Beiträgen für die Erschließung öffentlicher Anlagen und Straßen (Erschließungsbeitragsatzung)

Aufgrund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) geändert durch Gesetz vom 14. April 1998 (GVBl. S. 73 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41 ff.) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I hat der Stadtrat der Stadt Nordhausen in seiner Sitzung am 4. Juni 2003 folgende Satzung und in seinen Sitzungen am 25. Juni 2003 die 1., am 9. Juni 2010 die 2. sowie am 20. April 2011 die 3. Änderungssatzung beschlossen:

### § 1

#### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Nordhausen, einschließlich der eingemeindeten Ortsteile Petersdorf, Rodishain und Stempeda, 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 Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege in Nordhausen bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahn einschließlich der Gehwege, Radwege, Standspuren, Schutz- und Randstreifen) von
  - a) Wochenendhausgebieten, Campingplatzgebieten 7,0 m
  - b) Kleinsiedlungsgebieten 10,0 m  
bei nur einseitiger Anbaubarkeit 8,5 m
  - c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten
    - ca) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 14,0 m  
bei nur einseitiger Anbaubarkeit 10,5 m
    - cb) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0 18,0 m  
bei nur einseitiger Anbaubarkeit 12,5 m
    - cc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 20,0 m
    - cd) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 23,0 m
  - d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten i. S. d. § 11 der Baunutzungsverordnung
    - da) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 20,0 m
    - db) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 23,0 m
    - dc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0 25,0 m
    - dd) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 27,0 m
  - e) Industriegebieten
    - mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,0 m
    - mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 25,0 m
    - 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 Ausbau bestimmten Sammelstraßen (§127Abs.2 Nr.3 BauGB) mit einer Breite bis zu 27,0 m;
  4. für Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen) bis zu 15 v.H. der Flächen des Abrechnungsgebietes - § 5 Abs. 1 und 2 finden Anwendung;
  5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4,0 m,
    - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen) bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke, § 5 Abs. 1 und 2 finden 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 Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs.1 Nr.1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (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 Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festliegt, 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 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 Ortsdurchfahrten 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 Abschnittes oder einer Erschließungseinheit entscheidet der Stadtrat im Einzelfall durch Beschluss.

#### § 4

##### Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

#### § 5

##### Abrechnungseinheit, Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungs-gebiet. 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 Erschließungs-anlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,
  1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,
  2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes,
  3. 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,
  4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
    - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,
    - b) 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 **35 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 Erschließungs-anlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von **35 m** verläuft,
  5. die über die sich nach Punkt 2 bis 4 b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Punkt 4 b) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

#### § 6

##### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsauf-wand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungs-gebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die zulässige Geschoszahl 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 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 Bauwerkes 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 bzw. eine zulässige Höhe 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.
- (3) Ist nur die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden bis einschließlich 0,4 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,4 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

### § 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 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 Ferien- hausgebieten	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5 6 und mehr	1,1 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 Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festliegt, 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) 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 tatsächlich vorhandenen Geschosse,
    - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse
 zu Grunde gelegt. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. Thüringer Bauordnung (ThürBO).
- (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 Bauwerkes 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 die 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 50 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 selbständiger 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 Stadt stehenden Erschließungsanlagen erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 und 11 ermittelten Vollgeschossflächen 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.

## **§ 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 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 der Erschließungsanlage

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) der Grunderwerb vollzogen ist.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Satz 1 ausgebaut sind bzw. bei Grünanlagen, wenn diese gärtnerisch gestaltet sind.

## § 15

### Immissionsschutzanlagen

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

## § 16

### Vorausleistungen

Die Stadt Nordhausen kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraus-sichtlichen Erschließungsbeitrages nach Beginn der Baumaßnahme erheben.

## § 17

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebeitrag richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen 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 §§ 2 bis 4 und 15 bis 21 des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (§ 1 Abs. 3 ThürKAG).

## § 19

### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die bisherige Satzung vom 04. Juni 1998 tritt damit außer Kraft.

### **Ausfertigungsvermerk:**

Die Übereinstimmung des Satzungstextes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Nordhausen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Satzungsverfahrens wird bekundet.

Nordhausen, den 18. Juni 2003  
Stadt Nordhausen

**gez. Rinke**

Oberbürgermeisterin

Rechtsaufsichtliche Bestätigung:	11. Juni 2003,
1. Änderungssatzung:	8. Juli 2003
2. Änderungssatzung:	28. Juni 2010
3. Änderungssatzung:	9. Mai 2011

Veröffentlicht im "Nordhäuser Ratskurier"	Nr. 7/2003 vom 28. Juni 2003
1. Änderungssatzung: “	Nr. 9/2003 vom 26. Juli 2003
2. Änderungssatzung: “	Nr. 6/2010 vom 10. Juli 2010
3. Änderungssatzung: “	Nr. 5/2011 vom 04. Juni 2011