

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 01.04.1982

Aufgrund von § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 01.04.1982 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erheben des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 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, Wege und Plätze in

bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege und Gehwege)
von

- | | | |
|--|------------|--------|
| 1.1 Dauerkleingartengebieten und Wochenendhausgebieten | 7 | m |
| 1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 10
8,5 | m
m |
| 1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 18
12,5 | m
m |
| 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten | 23 | m |
| 2. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) | 27 | m |
| 3. für Parkflächen | | |
| a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m | | |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen | | |

Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke; § 6 Abs. 2 findet Anwendung.

4. für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu
 - b) einer weiteren Breite von 4 m
 - c) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke: § 6 Abs. 2 findet Anwendung.
 5. Für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 15 v.H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke: § 6 Abs. 2 findet Anwendung.
 6. Für Anlagen zu Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeplatte, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1.1 bis 2 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeplatte auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8m.
Erschließt die Erschließungsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.1 bis 1.5 abgegebenen Breiten.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für:
1. den Erwerb der Grundflächen
 2. die Freilegung der Grundflächen
 3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen.
 4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine
 5. die Radwege
 6. die Gehwege
 7. die Beleuchtungseinrichtungen
 8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
 9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Lärmschutzwällen und Lärmschutzwänden.
 10. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
 11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage
 12. die gärtnerische Gestaltung und die Ausstattung mit Spielgeräten
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (5) Der Erschließungsaufwand erfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Dies gilt nicht für die Kosten der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen, die nach Einheitssätzen laufend ermittelt werden. Der Einheitssatz beträgt 46,02 Euro je laufenden Meter Kanalstrecke.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4 Anteil der Gemeinden am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Bei nach Art und Maß gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Grundstücksflächen (Abs. 3 und 4) verteilt.
- (2) Ist ein einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den zulässigen Geschossflächen (§ 7) verteilt.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht erhält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (4) Bei Grundstücken, die durch mehrere der in § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), ist die Grundstücksfläche jeweils nur in dem Verhältnis anzusetzen, in dem die Grundstücksbreiten (Frontmeterlängen) an den Erschließungsanlagen zueinander stehen.

§ 7 Zulässige Geschossfläche

- (1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 3 und 4).
Weist ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die Geschossflächenzahl aus der Teilung der Baumassenzahl durch 3,5. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die Geschossflächenzahl nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln.
- (2) Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden, dürfen so wie bei Grundstücken für den Gemeinbedarf, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaubar sind (wie z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder), wird als zulässige Geschossfläche die halbe Grundstücksfläche angesetzt. Dasselbe gilt für Grundstücke, die als Dauerkleingärten oder als Stellplatzgrundstücke ausgewiesen sind sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist.
- (3) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken die ein Bebauungsplan weder die Geschossflächenzahl noch die Baumassenzahl festsetzt, ist die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das jeweilige Baugebiet höchstzulässige Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl maßgebend; dabei wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt:
 - 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.Lassen sich Grundstücke keinem der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Gebieten zuordnen, so werden die für Mischgebiete festgesetzten höchstzulässigen Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.
Bei Bauwerken mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschosshöhe die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5.
Dabei werden Bruchzahlen bis 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet.
- (4) Ist im Einzelfall eine größere Geschossfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.
- (5) Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung. Hinzuzurechnen sind überwiegend gewerblich genutzte Untergeschosse sowie Untergeschosse in Parkierungsbauwerken.
- (6) Die ermittelte Geschossfläche wird erhöht:
 - a) bei Grundstücken in Gewerbe- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich genutzt werden, um 10 v.H.
 - b) bei Grundstücken in Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend industriell genutzt werden, um 10 v.H.

§ 8 Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten, und gewährt die Gemeinde wegen der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeiträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

§ 9 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Kinderspielplätze
9. die Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
10. die Beleuchtungseinrichtungen
11. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben werden 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 die Gemeinde im Einzelfall.

§ 10 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze sind endgültig hergestellt, wenn sie
1. eine Pflasterung, eine Plattendecke, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen.
 2. Entwässert werden
 3. Beleuchtet werden.

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

- Gehwege und Radwege entsprechend den Nummern 1 bis 3 ausgebaut sind
- Parkflächen entsprechend den Nummern 1 bis 3 ausgebaut sind
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die
1. selbständigen Parkflächen entsprechend Abs. 1 Nr. 1 und 2 ausgebaut sind
 2. selbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind
 3. Kinderspielplätze ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit Spieleinrichtungen ausgestattet sind
 4. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes als Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.

- (3) Die Gemeinde kann im Einzelfall nach § 125 Abs. 1a BBauG von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen.

§ 11 Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13 Inkrafttreten

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

Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 25.02.1964 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Buchheim, den 06. Mai 1982

Fritz, Bürgermeister