

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)

vom 11. Juni 1985

Aufgrund von § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und §§ 2 und 10 b des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat am 11. Juni 1985 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erheben des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BBauG und § 10 b KAG 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 m 8,5 m
1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	18 m 12,5 m
1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	23 m
1.5 Industriegebieten	25 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 Flächen 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 einer weiteren Breite von 4 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 Flächen 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 zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
7. für die innerhalb der Baugebiete verlaufenden, zu deren Erschließung notwendigen öffentlichen Wege, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind (§ 10 b KAG).

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeplatte, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 2 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeplatte auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.

Erschließt die Erschließungsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 angegebenen 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 -wänden;
10. den Anschluß an andere Erschließungsanlagen;
11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
12. die gärtnerische Gestaltung und die Ausstattung mit Spielgeräten.

(4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(5) Der Erschließungsaufwand umfaßt 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.

- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage 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. Letzteres gilt auch, wenn die in § 2 Abs. 1 Nr. 7 genannten Wege mit Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden.

§ 4

Anteil der Gemeinde 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. Dies gilt auch für die in § 3 Abs. 2 Satz 3 genannten Erschließungseinheiten.

§ 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 in 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 Abrechnungsgebiets (§ 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 zugrundegelegt ist,
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder der 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 Nrn. 1, 2 und 7 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 festgesetzten Geschoßflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 3 und 4). Weist der 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 sowie bei Grundstücken für den Gemeinbedarf, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaubar sind (wie z. B. Friedhöfe, Sportplätze, 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, für 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 Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächenzahlen zugrunde gelegt.

Bei Bauwerken mit Geschoßhöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschoßzahl die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5. Dabei werden Bruchzahlen bis 0,50 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,50 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

- (4) Ist im Einzelfall eine größere Geschoßfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zulegen.
- (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 25 v. H.;
- b) bei Grundstücken in Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend industriell genutzt werden, um 50 v. H.

§ 8

Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder 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 Verkehrswerts, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes
10. die Beleuchtungseinrichtungen
11. 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 die Gemeinde im Einzelfall.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze sind endgültig hergestellt, wenn sie
 1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, 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 und 2 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die

1. selbständigen Parkflächen entsprechend Abs. 1 Nummern 1 und 2 ausgebaut sind;
2. selbständigen 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes als Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.

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

§ 11

Vorausleistungen

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

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrags

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

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Juli 1985 in Kraft.

Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 25. Juli 1977 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.

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Erlass der Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustandegekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Bühlerzell, den 11. Juni 1985



Rechtenbacher
Bürgermeister