

# ***ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG***

## ***nach dem Baugesetzbuch***

### ***§ 1***

#### ***Erhebung des Erschließungsbeitrages***

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### ***§ 2***

#### ***Art der Erschließungsanlagen***

Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Ziffern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

### ***§ 3***

#### ***Umfang der Erschließungsanlagen***

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
  - a) bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 18,5 m
  - b) über zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 23,5 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
  - a) bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 14 m
  - b) über zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 19 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
3. Straßen und Wege im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB) bis zu einer Breite von 25,5 m, wenn sie beidseitig und bis zu 21 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;

4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
  5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m;
  6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1 - 3 und Ziffer 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Ziffer 4 bis zu einer Breite von 5 m;
  7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke;
  8. Der Umfang von Anlagen nach § 2 Ziffer 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Die in Abs. 1 Ziffer 1 bis 3 und Ziffer 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen.
- (3) Die in Abs. 1 Ziffer 4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrt, von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (6) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (7) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H. mindestens aber um 8 m.

#### **§ 4**

#### ***Beitragsfähiger Erschließungsaufwand***

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
- a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen
  - b) die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine
  - e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen
  - f) die Gehwege
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
  - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
  - l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen
  - m) die Herrichtung der Grünanlagen
  - n) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen - Bundesimmissionschutzgesetz.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch:

- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
- b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.

(3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. d. § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB.

## **§ 5**

### ***Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes***

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 4) wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden. Die Entscheidung über die Bildung von Abschnitten oder Abrechnungseinheiten trifft die Stadtvertretersitzung.

(3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Ziffer 3), selbständige Parkflächen und Grünanlagen (§ 2 Ziffer 4) sowie für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Ziffer 5) werden entsprechend den Grundsätzen des § 8 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen zugerechnet, zu denen sie von der Erschließung her gehören. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen oder Grünanlagen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

## **§ 6**

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

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

## **§ 7**

### ***Abrechnungsgebiet***

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

## **§ 8**

### ***Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes***

(1) Der nach § 5 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 7) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absätze 3-8) und Art (Abs. 9) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im B-Plangebiet bauliche oder sonstige Nutzung festgesetzt 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 von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
- c) Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- d) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, die gesamte Grundstücksfläche.

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 1,0
- b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
- c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5
- d) bei vier- oder fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75
- e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,0
- f) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze, Dauerkleingärten) nutzbar sind 0,5

(4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8; wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

(5) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

(7) In unbepflanzten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

(8) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je vollendet 2,8 m Höhe ein Vollgeschoss angerechnet.

(9) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 7) außer gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, sind für die Grundstücke, die gewerblich genutzt werden dürfen, die in Abs. 3 Buchstaben a bis e genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen. Die vorstehende Regelung gilt nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.

(10) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Ziffer 1, 3 und 4 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht:

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten.
- b) wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) abgerechnet werden.
- c) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
- d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
- f) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

## **§ 9**

### ***Kostenspaltung***

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Erwerb der Erschließungsflächen
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen
- c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen
- d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen
- e) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen
- f) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen
- g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen
- h) die Herstellung der Parkflächen
- i) die Herstellung der Grünanlagen
- j) die Herstellung der Immissionsschutzanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Kostenspaltung entscheidet im Einzelfall die Stadtvertretersitzung.

## **§ 10**

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

(1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Ziffer 1-3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

- a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind
- b) die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und
- c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

(2) Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist
- b) die Bürgersteige und Radwege, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben, wobei bei Straßen mit unerheblicher Verkehrsbedeutung auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige und Radwege oder deren Befestigung verzichtet werden kann

- c) die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben
- d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind.
- e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

(3) Verkehrsberuhigte Straßen sind endgültig hergestellt, wenn sie

- a) entsprechend dem Abs. 2 Buchstaben a, b, d und e ausgebaut sind, wobei auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige und Radwege verzichtet werden kann und
- b) geschwindigkeitsreduzierende bauliche Maßnahmen, wie z. B. Aufpflasterungen, Fahrbahnverengungen, Bautore oder andere Einbauten und Elemente enthalten, die dem jeweiligen Erkenntnisstand im Bereich der Verkehrsberuhigung entsprechen.

(4) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümer ihrer Flächen ist und

- a) die Parkflächen die in Abs. 2 Buchstaben a, d und e aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen
- b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

(5) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 - 4 festgelegt werden.

## **§ 11**

### ***Immissionsschutzanlagen***

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Ziffer 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 12**

### ***Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag***

(1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht im vollen Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

(2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

## **§ 13**

### ***Ablösung des Erschließungsbeitrages***

In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden. Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe des § 8 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Dabei bestimmt sich der Ablösungsbetrag nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden endgültigen Beitrages. Durch Zahlung des Ablösebetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 14**  
**Härteregelung**

Zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall können Regelungen im Sinne von § 135 Baugesetzbuch getroffen werden.

*Die Satzung ist in dieser Fassung am 5. Mai 1998 in Kraft getreten.*