

SATZUNG

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Wassertrüdingen

(Erschließungsbeitragssatzung - EBS -)

Vom 22. März 2005

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Wassertrüdingen folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt Wassertrüdingen erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) in Verbindung mit Art. 5 a Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in | bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Geh- und Radwege) von |
| 1.1 | Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2 | 7,0 m |
| 1.2 | Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 | 10,0 m |

- 1.3 Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 1.2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten
- a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 10,5 m
 - b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0 18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m
 - c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 20,0 m
 - d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 23,0 m
- 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten und Sondergebieten
- a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 20,0 m
 - b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 23,0 m
 - c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0 25,0 m
 - d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 27,0 m
- 1.5 Industriegebieten
- a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,0 m
 - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 25,0 m
 - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,0 m
- 1.6 für verkehrsberuhigte Bereiche bis zu den in Nr. 1.2 mit 1.4 festgelegten Straßenbreiten; werden diese überschritten, ist beitragsfähig der Aufwand für eine Fläche, die sich aus der Multiplikation der Länge der verkehrsberuhigten Straße mit den für das jeweilige Gebiet in Nr. 1.2 mit 1.4 festgelegten Breiten ergibt
- 1.7 in sonstigen Gebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 4 BauGB 14,0 m
- 1.8 in allen anderen Fällen, soweit sie der Erschließung von baulich oder gewerblich genutzten Grundstücken dienen 14,0 m

- | | | |
|-----|--|--|
| 2. | die folgenden Bestandteile der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen: | bis zu einer Breite von |
| 2.1 | Überbreiten der Fahrbahn, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen | 6,0 m |
| 2.2 | Gehwege | 11,0 m |
| 2.3 | Radwege | 5,0 m |
| 2.4 | gemeinsame Geh- und Radwege | 14,0 m |
| 3. | die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) | bis zu einer Breite von

5,0 m |
| 4. | die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) | bis zu einer Breite von
27,0 m |
| 5. | Parkflächen, | |
| a) | die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 4 sind | bis zu einer weiteren Breite von
je 5,0 m |
| b) | soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen | |
| 6. | die Wendepätze an Erschließungsanlagen bis zur vierfachen Straßenbreite | |
| 7. | Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, | |
| a) | die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis Nr. 6 sind | bis zu einer weiteren Breite von
8,0 m |
| b) | soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis Nr. 6 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen | |
| 8. | Immissionsschutzanlagen | |

- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt insgesamt die größte Breite.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
 1. den Grunderwerb oder die Erlangung einer Dienstbarkeit einschließlich der Nebenkosten und der Kosten aller Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt das Eigentum oder die Dienstbarkeit an den für die Einrichtung erforderlichen Grundstücken erlangt,
 2. die Freilegung der Grundflächen,
 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen mit ihren Bestandteilen und notwendigen Anpassungsmaßnahmen:
 - 3.1 Fahrbahnen,
 - 3.2 Radwege,
 - 3.3 Gehwege,
 - 3.4 gemeinsame Geh- und Radwege,
 - 3.5 Mischflächen,
 - 3.6 Mehrzweckstreifen,
 - 3.7 technisch notwendiger Unterbau und Tragschichten,
 - 3.8 Deckschicht mit Befestigung der Oberfläche durch eine Pflasterung, Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise,
 - 3.9 notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen des Niveaus,
 - 3.10 Rinnen und Randsteine,
 - 3.11 Entwässerungsanlagen, Gräben, Durchlässe und Verrohrungen,
 - 3.12 Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - 3.13 Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - 3.14 Wendeplätze,
 - 3.15 Parkplätze,
 - 3.16 Beleuchtung,
 - 3.17 Grünanlagen mit gärtnerisch gestalteten Flächen und der erforderlichen Bepflanzung,

- 3.18 Baumgraben und Baumscheiben einschließlich Bepflanzung,
 - 3.19 Ausrüstung (insbesondere der verkehrsberuhigten Straßen und Fußgängerbereiche) mit ortsfesten Einrichtungsgegenständen,
 - 3.20 Omnibus-Haltebuchten und -Wendeplätze,
 - 3.21 Anbindung an andere bereits vorhandene Erschließungsanlagen,
 - 3.22 Anpassung von Ver- oder Entsorgungsanlagen,
 - 3.23 Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, sonstigen Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Geh- und Radwege, Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für verkehrsberuhigte Bereiche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) der Geh- und Radwege, Wohnwege, der Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Bereiche, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Geh- und Radwege, Wohnwege, die Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Bereiche, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Gemeindeanteil

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

§ 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. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher 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 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 Grundstücksflächen, vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt, der im einzelnen beträgt:
- | | |
|---|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder bei gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist (z.B. Lagerplätze mit Sanitärräumen, Waschstraßen etc.) | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss | 0,3 |
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
1. soweit ein Bebauungsplan im Sinn von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB besteht, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Reicht die Fläche des Buchgrundstücks über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, ist die im Geltungsbereich gelegene Fläche zugrunde zu legen.
 2. soweit ein Bebauungsplan im Sinn von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche oder sonstige vergleichbare 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.

3. soweit aneinandergrenzende (selbständig nicht bebaubare oder nutzbare) Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich wirtschaftlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, der Flächeninhalt dieser Grundstücke; Nr. 1 oder Nr. 2 sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 50 v.H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschossemaßgebend.
- (9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) auch Grundstücke erschlossen, die in einem Kerngebiet, Gewerbegebiet oder Industriegebiet liegen, oder die zu mehr als zur Hälfte gewerblich oder industriell genutzt werden, so sind für diese Grundstücke die nach Abs. 2 zu ermittelnden Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Dies gilt nicht bei der Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.
- (11) Als zu mehr als zur Hälfte gewerblich genutzt im Sinne des Absatzes 10 gilt auch ein Grundstück, wenn es zu mehr als zur Hälfte Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt.

- (12) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten oder Industriegebieten, sowie für Grundstücke die zu mehr als einem Drittel gewerblich oder industriell genutzt werden.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Mehrzweckstreifen,
10. die Mischflächen
11. die Beleuchtungseinrichtungen,
12. die Entwässerungseinrichtungen,
13. die Sammelstraßen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt fest.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Wohnwege, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße,
- (2) Gehwege, Radwege und gemeinsame Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Mischflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie in den befestigten Teilen entsprechend Abs. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Abs. 3 gestaltet sind.
- (5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 4 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 12

In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.04.2005 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 28.09.1987 außer Kraft.

Wassertrüdingen, den
22.03.2005

STADT
WASSERTRÜDINGEN

Hugo Pelczer
Erster Bürgermeister