

**Satzung über die Erhebung von Erschließungs-
beiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)**

vom : 19.06.1997

aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29) hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach am 19.06.1997 folgende Satzung beschlossen :

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt Eberbach 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 öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen,
Wege und Plätze in

bis zu einer Breite (mit Ausnahme
der Bestandteile nach Nrn. 4 a,
5 a) von

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1.1 | Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten | 7,00 m; |
| 1.2 | Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten | 10,00 m, |
| | bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 7,00 m; |
| 1.3 | Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und beson-
deren Wohngebieten und Mischgebieten | 14,00 m, |
| | bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 8,00 m; |
| 1.4 | Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen | |

- | | |
|--|----------|
| als den in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten | 18,00 m, |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 12,50 m; |
| 1.5 Industriegebieten | 20,00 m, |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 14,50 m; |
| 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von | 5,00 m; |
| 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4 a, 5 a) von | 21,00 m. |
| 4. für Parkflächen, | |
| a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von | 6,00 m, |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs.1 und 2 findet Anwendung; | |
| 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, | |
| a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von | 6,00 m; |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung. | |
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4 a und 5 a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Andert-halb-fache, die Maße in Nr. 1 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

(3) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde 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 Ortsdurchfahrt 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 Erschließungsaufwands

- (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 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 Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. 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 der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
 1. im Bereich eines Bebauungsplans, die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 2. soweit 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 der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) 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.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor; dabei werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,49 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche ab 0,5 und darüber auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 und 11) und Art (§ 12) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüberhinaus die Regelung des § 13.

- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung
- | | |
|---|-------|
| 1. in den Fällen des § 10 Abs. 2 | 0,5, |
| 2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1,0, |
| 3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25, |
| 4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5, |
| 5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75, |
| 6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,0. |

§ 7

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschößzahl festsetzt

- (1) Als Geschößzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschößzahl ungeachtet der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die tatsächlich oder zur Überbauung vorgesehene überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschößzahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 8

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschößzahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächst folgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschößzahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nach nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 9

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

- (1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschößzahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschößzahl:
 - a) Bei Festsetzung der maximalen Wandhöhe das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition des § 5 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 geteilt durch 2,8; zuzüglich eines weiteren Geschosses, wenn gleichzeitig eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt ist.
 - b) Bei Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt durch 3,5.
 - c) Bruchzahlen werden auf die nächste folgende volle Zahl aufgerundet. Enthält der Bebauungsplan neben Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe gleichzeitig Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe), so gilt als Geschößzahl die nach Abs. 1 Buchst. a sich ergebende Anzahl der Geschosse.
- (2) Ist im Einzelfalle eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gem. Abs. 1 in eine Geschößzahl umzurechnen.

§ 10

Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschöß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschößzahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der Baunutzungsverordnung -BauNVO- auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierbauwerken. Die §§ 7, 8 und 9 finden keine Anwendung.
- (2) Auf 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), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 7, 8 und 9 finden keine Anwendung.

- (3) Beitragsrechtliche nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8, 9 und 10 Abs. 1 und 2 nicht erfaßt sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

§ 11

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 7 bis 10 bestehen

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den in §§ 3 7 bis 10 entsprechende Festsetzungen enthält, ist
1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Höchstzahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschößzahl vorhanden, so ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoß i.S. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ergibt sich die Geschößzahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 10 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
 2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächen Grundstücke nach § 10 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

§ 12

Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach der auf den Grundstücken und der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einen Kern-,

Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

- (2) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 10 Abs. 2 und § 11 Abs. 3 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

§ 13

Mehrfach erschlossene Grundstücke

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Stadt stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 bis 12 ermittelte Nutzfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit einem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.

§ 14

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 Mischverkehrsflächen, z. B. kombinierte Geh- und Radwegen, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen)
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungsanlagen,

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

§ 15

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teilanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünflächen, Parkflächen, etc.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teilanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 2. Parkflächen eine Decke entsprechend Nr. 1 aufweisen; diese kann darüberhinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) bestehen;
 3. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, entsprechend Nr. 2 hergestellt sind;
 4. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3) und selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 16

Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfange entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 90 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,

2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 17

Ablösung des Erschließungsbeitrags

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 18

Immissionsschutzanlagen

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

§ 19

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Juli 1997 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 28.04.1988 außer Kraft.

Eberbach, den 19. Juni 1997

Der Bürgermeister:



(Bernhard Martin)

HINWEIS:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.