

# **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch**

vom 24.11.1992<sup>1</sup>

## **§ 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. öffentlichen Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind

## **§ 3 Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
  - 1.1 Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 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;
  - 1.2 Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 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;
  - 1.3 Straßen und Wege im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen § 127 Abs. 2 Nr. 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;
  - 1.4 Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
  - 1.5 Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m;
  - 1.6 Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nummer 1.1. bis 1.3. und Nr. 1.5. gehören, bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Nr. 1.4. bis zu einer Breite von 5 m;
  - 1.7 Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1.1. - 1.5. genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v.H. der Summe der Grundstücksflächen

---

<sup>1</sup> [Eggesiner Stadtbote Nr. 9/93 vom 12.05.1993](#)

- 1.8 der durch sie erschlossenen Grundstücke;  
1.9 der Umfang der Anlagen nach § 2 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung geregelt.
2. Die in Absatz 1 Nr. 1.1. - 1.3. und Nr. 1.5. genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen.
  3. Die in Abs. 1 Nr. 1.4. 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 die 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 Unterbaus, 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 Errichtung der Grünanlagen,
  - n) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen – Bundes-Immissionsschutzgesetz.
2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch:
  - a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung
  - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) soweit 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 im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Satz 1 Nr. 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 Stadtverordnetenversammlung.
3. Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Ziff. 3), selbständige Parkflächen und Grünanlagen (§ 2 Ziff. 4) sowie für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Ziff. 5) werden entsprechend den Grundsätzen des § 8 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wege 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 einer 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 erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
2. Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die zur Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen 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 Grenze 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.
  - c) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit = 1,75

- e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit = 2,0
4. Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- oder Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
  5. Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl 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. Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
  8. In unbeplanten Gebieten und Gebieten für die ein Bebauungsplan weder die Geschossezahlen noch die Grundstücksflächen- 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.
  9. Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden die angefangenen 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
  10. Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 7) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 3 Buchstaben a - e genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.
  11. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 3 dieser Satzung erschlossen werden, ist für die abzurechnende Erschließungsanlage die anteilige Grundstücksfläche anzusetzen, die sich aus dem Verhältnis der Längen der Grundstücksgrenzen zur jeweiligen Erschließungsanlage errechnet.  
In einer Erschließungseinheit werden mehrfach erschlossene Grundstücke nur einmal mit ihrer vollen Grundstücksfläche berücksichtigt.

## § 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 Radwege,
- e) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- f) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- g) die Herstellung der Parkflächen,
- h) die Herstellung der Grünanlagen,
- i) die Herstellung der Immissionsschutzanlagen

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

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

1. Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 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) 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 g ausgebaut sind, wobei auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige und Radwege verzichtet werden kann und
  - b) geschwindigkeitsreduzierende bauliche Maßnahmen 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 Eigentümerin der Flächen ist und
  - a) die Parkflächen die in Ziff. 2 Buchstabe a, d und e aufgeführten Erstellungsmerkmale aufweisen,
  - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
5. Im Einzelfall können durch eine besondere Satzung die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von den Abs. 1 - 4 festgelegt werden.

## **§ 11 Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 12 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag**

1. Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht entstanden oder noch nicht in vollem 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 zur verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistung wird durch einen 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 ist die Beitragspflicht endgültig abgegolten. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 14**

Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.