

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberstadion am 7. Juli 1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Gemeinde Oberstadion erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- | | |
|---|--|
| <p>1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in</p> | <p>bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4 a, 5 a) von</p> |
| <p>1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten</p> | 6 m; |
| <p>1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</p> | 10 m,
7 m; |
| <p>1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</p> | 14 m,
8 m; |
| <p>1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</p> | 18 m,
12,5 m; |
| <p>1.5 Industriegebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit</p> | 20 m,
14,5 m; |
| <p>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. 5 a) von</p> | 5 m; |
| <p>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</p> | 21 m; |
| <p>4. für Parkflächen,</p> <p>a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von</p> | 6 m, |
| <p>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 Abrechnungsgebiets; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;</p> | |
| <p>5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,</p> <p>a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von</p> | 6 m, |
| <p>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,</p> | |

bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebiets; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;

6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 20. m.

(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 Anderthalbfache, die Maße in den Nrn. 1 und 3 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage 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 sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. die Freilegung der Grundflächen,
 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 Gemeinde 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 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.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

(1) Die Flächen der 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 Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist,

2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von⁴⁰..... 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) Bei nach Art und Maß gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke zulässig, so wird der umlagefähige Erschließungsaufwand auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den zulässigen Geschosflächen verteilt.

(3) Die zulässige Geschosfläche eines Grundstücks wird nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 7 bis 10 unter Berücksichtigung der Nutzungsart (§ 11) ermittelt.

§ 7

Ermittlung der zulässigen Geschosfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosflächenzahl oder Geschosfläche festsetzt

(1) Als zulässige Geschosfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.

(2) Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschosfläche fest, gilt diese als zulässige Geschosfläche.

(3) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 oder 2 zulässige Geschosfläche genehmigt, so ist diese zugrundelegen.

(4) Bei Bauwerken mit Geschoshöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschosfläche des Bauwerks die Baumasse geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 3 ermittelte Geschosfläche.

§ 8

Ermittlung der zulässigen Geschosfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

(1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosflächenzahl oder der Größe der Geschosfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschosflächenzahl aus der Teilung der Baumassenzahl durch 3,5.

(2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die zulässige Geschosfläche aus der Teilung dieser Baumasse durch 3,5.

§ 9

Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

(1) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze hergestellt werden können, wird die Grundstücksfläche mit der Geschosflächenzahl 0,5 vervielfacht. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschos zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Geschosflächenzahl für jedes weitere Garagengeschos um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

(2) Für Gemeinbedarfs- oder Grünflächen Grundstücke 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), gilt eine Geschosflächenzahl von 0,3. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.

(3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfaßt sind, gilt die Geschosflächenzahl 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z. B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

§ 10

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i. S. der §§ 7 bis 9 bestehen

(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 – 9 entsprechende Festsetzungen enthält, ist die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für das jeweilige Baugebiet höchstzulässige Geschosflächenzahl maßgebend. Der Berechnung der höchstzulässigen Geschosflächenzahl wird dabei als zulässige Zahl der Vollgeschosse

1. die in einem Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,

2. soweit keine Geschoszahl festgesetzt ist,

a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

Geschosse zugrundegelegt. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der BauNVO.

Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete festgesetzten höchstzulässigen Geschosflächenzahlen zugrundegelegt.

Maßgebend ist § 17 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschos gilt als Geschosfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5.

(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,

2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächen Grundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder

3. nur mit Nebenanlagen i. S. von § 9 Abs. 3 bebaut sind.

(4) Ist in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 im Einzelfall eine höhere Geschoszahl genehmigt, so ist diese zugrundelegen.

(5) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 und 4 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosfläche des Bauwerks die Baumasse geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 und 4 ermittelte Geschosfläche.

§ 11
Artzuschlag

(1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die nach den §§ 7 bis 10 ermittelten Geschossflächen um 25 v. H. 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 Nrn. 5 b und 6. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

§ 12
Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 1 – 6 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach § 6 Abs. 1 ermittelte Grundstücksfläche bzw. die nach § 6 Abs. 2 und 3 – § 11 ermittelte Geschossfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt.

Stehen Erschließungsanlagen nicht voll in der Baulast der Gemeinde, gilt Satz 1 sinngemäß für die Kosten der Teileinrichtungen in der Baulast der Gemeinde.

(2) Bei der Anwendung des Abs. 1 bleiben solche Erschließungsanlagen unberücksichtigt, für die Beiträge für ihre erstmalige Herstellung weder nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes bzw. Baugesetzbuchs noch nach vergleichbaren früheren landesrechtlichen Vorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 13
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 Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

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 Gemeinde im Einzelfall.

§ 14

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) 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 (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 ausgebaut sind.

(4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(5) Selbständige Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) sind endgültig hergestellt, wenn sie als Lärmschutzwall aufgeschüttet sind und gärtnerisch gestaltete und bepflanzte Böschungen aufweisen. Ist im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm statt eines Lärmschutzwalls oder zusätzlich zu einem Lärmschutzwall noch eine Lärmschutzwand vorgesehen, so ist die Immissionsschutzanlage endgültig hergestellt, wenn statt der in Satz 1 bzw. zusätzlich zu den in Satz 1 genannten Merkmalen die Lärmschutzwand ihrer Zweckbestimmung entsprechend errichtet worden ist.

(6) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

§ 15
Vorausleistungen

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

1. bis zu einer Höhe von 70 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.

§ 16
Ablösung des Erschließungsbeitrags

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

§ 17
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 23.05.1967 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.

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

Ausgefertigt!

Oberstadion den 1. Juli 1992

Weber
Bürgermeister