

## **SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG VON ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGEN DER STADT GERSTHOFEN (ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG)**

vom 17.04.2013

### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Gersthofen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bau-gesetzbuches (§§ 127 ff.), sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand.

I. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

bis zu einer Straßenbreite  
(Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten<br>mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,2  | 7,0 m            |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten<br>mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,3<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 10,0 m<br>8,5 m  |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten |                  |
| a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,7<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 14,0 m<br>10,5 m |
| b) mit einer Geschosßflächenzahl über 0,7 – 1,0<br>bei einseitiger Bebaubarkeit  | 18,0 m<br>12,5 m |
| c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 – 1,6  | 20,0 m           |
| d) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6  | 23,0 m           |

#### 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten 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 |

#### 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 |

II. für 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 m

III. für 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 m

#### IV. für Parkflächen

- die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.

#### V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der in Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.

#### VI. für Immissionsschutzanlagen

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis V gehören insbesondere die Kosten für

- den Erwerb von Grundflächen,
- die Freilegung der Grundflächen,
- die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche, sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- die Herstellung von Rinnen, sowie der Randsteine,
- die Radwege,
- die Bürgersteige,
- die Beleuchtungseinrichtungen,
- die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,

- i) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
  - l) die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3**

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Dies gilt nicht für die Kosten der Entwässerungskanäle der Erschließungsanlagen, die nach Einheitssätzen ermittelt werden.

Der Einheitssatz für die Entwässerungskanäle mit Misch- bzw. Trennsystem beträgt je laufenden Meter Kanalstrecke 116 € (Straßenentwässerungskostenanteil).

Der Einheitssatz steigt oder fällt in demselben Verhältnis, in dem sich der Preisindex für den Bereich „Ortskanäle“ gemäß dem regelmäßig veröffentlichten statistischen Bericht „Preisindizes für Bauwerke in Bayern“ des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung verändert; dabei wird auf 0,05 Euro auf- oder abgerundet. Ausgangsindex ist der Preisindex für den Monat Februar 2012.

Maßgebend für die Beurteilung des anzuwendenden Einheitssatzes ist der Zeitraum, in dem die Kanalbauarbeiten abgeschlossen werden.

Der Einheitssatz beinhaltet nicht die Kosten für die im Zuge der Straßenherstellung zu schaffenden Vorrichtungen für die Ableitung des Niederschlagswassers von der Straße (z. B. Einlaufschächte, Sinkkasten, Anschlussleitungen). Diese Kosten werden jeweils in ihrer wirklichen Höhe dem Erschließungsaufwand zugerechnet.

- (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 Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b) für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) werden den

zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, 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 Stadt (§ 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 Stadt (§ 4) auf die Grundstücksflächen des Abrechnungsgebiets (§ 5) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:
  1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
  2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoß 0,3
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
  1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;

2. wenn ein Bebauungsplan 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 Tiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die nur die wegemäßige Verbindung zur Straße herstellen, bleiben unberücksichtigt.
3. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält und es gröblich unangemessen ist, den Flächeninhalt des Buchgrundstückes zugrunde zu legen, beispielsweise wenn aneinander grenzende (selbständig nicht bebaubare oder nutzbare) Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich wirtschaftlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, die Fläche, die das Maß einer wirtschaftlichen Grundstückseinheit bildet; Nr. 1 oder Nr. 2 sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 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 Geschößzahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl 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 Vollgeschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschößzahl 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 zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, so sind für diese Grundstücke die nach Absatz 2 zu ermittelnden Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar im Sin-

ne des Satzes 1 gilt auch ein Grundstück, wenn es zu mehr als einem Drittel Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt.

- (11) 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 Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege, zusammen oder einzeln,
5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen

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

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie 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) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einer ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
  - (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
  - (4) Die Beleuchtungseinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn diese unterirdisch verkabelt sind und Beleuchtungskörper in ausreichendem Maße betriebsfertig installiert sind.
  - (5) Die Straßenentwässerungseinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn die Wasserrinnen, die zur Aufnahme des Oberflächenwassers erforderlichen Straßenabläufe und Anschlussleitungen, sowie die Verbindung an das Entwässerungsnetz fertig gestellt bzw. die Entwässerungsleitungen in der Straße verlegt sind.
  - (6) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 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 Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen in 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**  
**Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt am 01.05.2013 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.04.1974 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 01.01.2002 außer Kraft.

Gersthofen, den 17.04.2013

STADT GERSTHOFEN

gez.  
Jürgen Schantin  
1. Bürgermeister