STADT St.Blasien

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)

vom 22. November 1985

auf Grund von § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 14.11.1985 folgende Satzung beschlossen:

§1
Erheben des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§2
Art und Umfang des Erschließungsbeitrags

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von:
1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, in	
1.1. Dauerkleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	7 m
1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
1.3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	18 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	23 m
1.5. Industriegebieten	25 m
2. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§127 II Nr. 2 BBauG)	27 m

3. für Parkflächen,
   3.1. die Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m;
   3.2. soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§5) liegenden Grundstücke; § 6 II findet Anwendung.

4. für Grünanlagen,
   4.1. die Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
   4.2. soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§5) liegenden Grundstücke; § 6 II findet Anwendung.

5. Für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 15 v.H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§5) liegenden Grundstücke; §6 II findet Anwendung.

6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeplatte, so vergrößern sich die in Abs.1 Nrn. 1.1 bis 2 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeplatte auf der Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.
Erschließt die Erschließungsanlage 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 auch Kosten für

1. den Erwerb von Grünflächen;
2. die Freilegung der Grünflächen;
3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen;
4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine;
5. die Radwege;
6. die Gehwege;
7. die Beleuchtungseinrichtungen;
8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen;
9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Lärmschutzwällen und –wänden;
10. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen;
11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
12. die gärtnerische Gestaltung und die Ausstattung mit Spielgeräten

(4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land-, oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließend freien Strecken hinausgehen.

§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 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

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. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§6
Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§7 Abs. 1 bis 6) und Art (§7 Abs.7) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:
   a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundezulegen ist,
   b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderliche Festsetzung nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche 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) Bei Grundstücken, die durch mehrere der in § 2 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen Erschließungsanlagen), ist die Grundstücksfläche jeweils nur in dem Verhältnis anzusetzen,

in dem die Grundstücksbreiten (Frontmeterlängen) an den Erschließungsanlagen zueinander stehen.

§7
Nutzungsfaktor

(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit, bei gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist sowie bei Stellplatzgrundstücken	1,0
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Dabei werden die Bruchzahlen bis 0,50 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,50 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(3) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zu Grunde zu legen.

(4) Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, sowie bei Grundstücken für den Gemeinbedarf, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaubar sind (wie z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder) werden die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor von 0,5 vervielfacht. Dasselbe gilt für Grundstücke, die als Dauerkleingärten ausgewiesen sind.

(5) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl, noch die Baumassenzahl festsetzt, 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 maßgebend.
   Bei Bauwerken mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschosszahl die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden entsprechen Abs. 2 Satz 3 auf- bzw. abgerundet.

(6) Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung. Hinzuzurechnen sind überwiegend gewerblich genutzte Untergeschosse sowie Untergeschosse in Parkierungsbauwerken.

(7) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- und 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. 1 Nr.1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

§8
Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten und gewährt die Gemeinde wegen der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

§9
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 Kinderspielplätze
9. die Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
10. die Beleuchtungseinrichtungen
11. die Entwässerungsanlagen

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

§10
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze 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 oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt. wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und

- Gehwege und Radwege entsprechend den Nummern 1 bis 3 ausgebaut sind,
- Parkflächen entsprechen der Nummern 1 und 2 ausgebaut sind
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die
1. selbständigen Parkflächen entsprechend Abs.1 Nummern 1 und 2 ausgebaut sind;
2. selbstständige Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind;
3. Kinderspielplätze ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit Spieleinrichtungen ausgestattet sind;
4. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes als Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.

(3) Die Gemeinde kann im Einzelfall nach § 125 abs. 1a BBauG von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

§11
Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des BBauG werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erhoben.

§12
Ablösung des Erschließungsbeitrags

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 BBauG bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 25. November 1985 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 17. Oktober 1978 außer Kraft.