

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 2, 26 Abs.1 S. 3, 34, 38 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 und § 38 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Achern am 24. April 2006 folgende Satzung beschlossen:

I. Erschließungsbeitrag für Anbaustraßen und Wohnwege

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Achern erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche

1. zum Anbau bestimmte Straßen und Plätze (Anbaustraßen),
2. zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege).

§ 2 Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten

1. für Anbaustraßen in bis zu einer Breite von
 - 1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten 6 m
 - 1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten 10 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 7 m
 - 1.3 Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen
Wohngebieten und Mischgebieten 14 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 8 m
 - 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen
als den in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten 18 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m
 - 1.5 Industriegebieten 20 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 14,5 m
2. für Wohnwege bis zu einer Breite von 5 m

(2) Werden im Bauprogramm für Anbaustraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z. B. Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Anbaustraßen oder für Wohnwege besondere flächenmäßige Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 6 m.

(3) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Anbaustraße Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.

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

(4) Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für

1. den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen, die Ablösung von Rechten an solchen Flächen sowie für die Freilegung der Flächen,
2. die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung und des Anschlusses der Straßen, Wege und Plätze an bestehende öffentliche Straßen, Wege oder Plätze,
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
4. die durch die Erschließungsmaßnahme verursachten Fremdfinanzierungskosten,
5. Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden,
6. den Wert der aus dem Vermögen der Gemeinde bereitgestellten Sachen und Rechte; maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung;
7. die vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen.

Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße; bei der Fahrbahn sind die Erschließungskosten auf die Teile beschränkt, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Merkmale der endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege

(1) Anbaustraßen sind endgültig hergestellt, wenn sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünpflanzungen, Parkflächen, usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teileinrichtungen 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 auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (zum Beispiel Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) bestehen;
3. Grünpflanzungen gärtnerisch gestaltet sind;
4. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 2 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

(2) Wohnwege sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 5

Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten

Die Gemeinde trägt 5 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

§ 6

Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet, Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten

(1) Durch eine Anbaustraße oder durch einen Wohnweg werden Grundstücke erschlossen, denen diese Anlage die wegemäßige Erschließung vermittelt, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für ihre bestimmungsgemäße Nutzung verlangt. Hinterliegergrundstücke, die mit mehreren Anbaustraßen über einen befahrbaren oder unbefahrbaren Privatweg oder über einen Wohnweg verbunden sind, gelten als durch die nächstgelegene Anbaustraße erschlossen.

(2) Soweit sich im Einzelfall das Erschlossensein durch eine Anbaustraße oder einen Wohnweg aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans oder anderer Vorschriften auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt, wird nur diese Teilfläche als Grundstücksfläche bei der Verteilung der Erschließungskosten zugrunde gelegt.

(3) Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Werden die Erschließungskosten für den Abschnitt einer Anbaustraße oder eines Wohnwegs oder zusammengefasst für mehrere Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die eine Abrechnungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so gelten der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit als Erschließungsanlage im Sinne des Satzes 1.

(4) Die nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summe aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

Bei nach Art und Maß gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke werden die umlagefähigen Erschließungskosten nach den Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke verteilt.

(5) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend (Verteilungszeitpunkt).

§ 7

Ermittlung der Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zulegen ist,
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 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.

§ 8

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche eines Grundstücks wird nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 8 bis 13 ermittelt. Bei der Ermittlung der Geschossflächen werden Bruchzahlen bis 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet.

§ 9

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche festsetzt

(1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.

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

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

§ 10

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

(1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung der mit der Baumassenzahl vervielfachten Grundstücksfläche durch 3,5.

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

§ 11

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

(1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschosszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, so gilt als Geschosszahl die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für das jeweilige Baugebiet höchstzulässige Geschossflächenzahl maßgebend. Dabei wird als Zahl der Vollgeschosse die nach Satz 1 und 2 ermittelte Geschosszahl zugrunde gelegt. § 13 Abs. 7 findet Anwendung.

(2) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gem. Abs. 1 in eine Geschosszahl umzurechnen.

§ 12

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 Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Geschossflächenzahl für jedes weitere Garagengeschoss um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen-

und Parkierungsbauwerken. Die §§ 9 bis 11 finden keine Anwendung.

(2) Für 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), gilt eine Geschossflächenzahl von 0,3. Die §§ 9 bis 11 finden keine Anwendung.

(3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 9 bis 11 nicht erfasst sind, gilt die Geschossflächenzahl 0,3, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

§ 13

Ermittlung der Geschossflächenzahl bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 9 bis 12 bestehen

(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan weder die Geschossflächenzahl noch die Baumassenzahl festsetzt noch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt, ist die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das jeweilige Baugebiet höchstzulässige Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl maßgebend, dabei wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt:

- a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse;

(2) Lassen sich Grundstücke keinem der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete festgesetzten höchstzulässigen Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt. 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. Dabei werden Bruchzahlen bis 0,50 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,50 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(3) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss oder mit Bauwerken, bei denen eine Geschosszahl nach den Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar ist, gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5, mindestens jedoch eine Geschossflächenzahl von 0,5.

(4) Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch 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) gilt als Geschossflächenzahl 0,3. Dasselbe gilt für Grundstücke, die als Dauerkleingärten oder als Stellplatzgrundstücke ausgewiesen sind sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist.

(5) Ist im Einzelfall eine größere Geschossfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

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

(7) Maßgebend für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist § 17 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom

19.12.1986 (BGBl. I S 2665)

(8) Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosshöhe vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend.

§ 14

Artzuschlag

(1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die Geschossflächen um 25 % zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

(2) Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 12 Abs. 2 und § 13 Abs. 4 fallenden Grundstücke.

§ 15

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die durch weitere voll in der Baulast der Gemeinde stehende Anbaustraßen erschlossen werden (zum Beispiel Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anbaustraßen), wird die nach den §§ 7 bis 13 ermittelte Bemessungsgrundlage des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Anbaustraßen zur Hälfte, durch drei Anbaustraßen zu einem Drittel, durch vier und mehr Anbaustraßen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet; Nachkommastellen werden ab 0,5 auf die nächst folgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, werden auf die vorausgehende Zahl abgerundet.

(2) Abs. 1 gilt entsprechend für Grundstücke, die durch weitere Wohnwege erschlossen werden.

§ 16

Entstehung der Beitragsschuld

(1) Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Anbaustraße bzw. der Wohnweg sämtliche zu ihrer erstmaligen endgültigen Herstellung nach dem Bauprogramm vorgesehenen Teileinrichtungen aufweist und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung (§ 4) entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 BauGB erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Abrechnungseinheit.

§ 17

Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlung

Der Erschließungsbeitrag und die Vorauszahlungen sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorauszahlungsbescheids zu entrichten.

§ 18

Ablösung des Erschließungsbeitrags

(1) Die Gemeinde kann, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist, mit dem Beitragsschuldner die Ablösung des Erschließungsbeitrags für eine Erschließungsanlage, einen bestimmten Abschnitt oder die zu einer Abrechnungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen vereinbaren.

(2) Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld; die Ermittlung erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

II. Erschließungsbeitrag für Lärmschutzanlagen

§ 19 Erhebung des Erschließungsbeitrags

(1) Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für öffentliche Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschemissionen (Lärmschutzanlagen), die nach dem Inkrafttreten dieser Satzung endgültig hergestellt werden.

(2) Durch eine besondere Satzung werden geregelt

1. die Art und der Umfang der Lärmschutzanlage,
2. der Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten,
3. die Art der Ermittlung der Verteilung der Erschließungskosten,
4. welche Grundstücke durch die Lärmschutzanlage erschlossen werden (Zuordnung),
5. die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen,
6. wer den Erschließungsbeitrag schuldet,
7. die Entstehung und die Fälligkeit der Beiträge.

III. Schlussvorschriften

§ 20 Andere Erschließungsanlagen

Die Stadt Achern erhebt für öffentliche

1. Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz in der Gemeinde zu verbinden (Sammelstraßen),
2. aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege, die nicht zum Anbau, sondern als Verbindungs-, Abkürzungs- oder ähnliche Wege bestimmt sind (Sammelwege),
3. Parkflächen
4. Grünanlagen und Kinderspielplätze

keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes.

§ 21 Übergangsregelungen

(1) Die Erschließungsbeitragssatzung vom 24. September 2001 findet Anwendung, wenn für Grundstücke vor dem 1. Oktober 2005 ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entstanden ist und der Erschließungsbeitrag noch erhoben werden kann.

(2) Sind vor dem 1. Oktober 2005 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag entrichtet worden, die die endgültige Beitragsschuld übersteigen, steht auch nach dem 30. September 2005 der Anspruch auf Rückgewähr dem Vorausleistenden zu, soweit dieser keine anderweitige Verfügung getroffen hat.

(3) Hat ein Grundstückseigentümer nach § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB den Erschließungsbeitrag für eine Erschließungsanlage i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB abgelöst, so gilt die beitragsbefreiende Wirkung der Ablösung weiterhin.

§ 22

In-Kraft-Treten

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

ausgefertigt:

Achern, den 25. April 2006

Reinhart Köstlin
Oberbürgermeister

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO 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.