

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

zuletzt geändert durch Satzung vom 25.10.2001

Änderung vom	Geänderte Bestimmung	Wirkung vom
14.11.1980	§ 2 Abs. 1 Ziff. V; § 3 Abs. 1	22.11.1980
03.12.1990	§ 1; § 2 Abs. 1 Ziffer I, II, III, IV, V, VI; § 2 Abs. 2 S. 1; § 3 Abs. 1 u. Abs. 3; § 4; § 5 Abs. 1 u. Abs. 2 S. 1 u. Ziff. 2, Abs. 3 Ziff. 2, Abs. 8, Abs. 10, Abs. 11 S. 1 u. Ziff. 2, Abs. 12; § 6 Ziff. 4 u. 5; § 7; § 8, § 9	07.12.1990
25.10.2001	§ 3 Abs. 1 Satz 3	01.01.2002

Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Gersthofen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 13.10.1978, genehmigt vom Landratsamt Augsburg vom 03.10.1978, Az.: 10/028-10, in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 25.10.2001.

### § 1

#### Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

### § 2

#### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
  - I. für die zum Anbau öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von
1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Baubarkeit	10,0 m 8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 – 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6	20,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl 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;
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III. sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen
  - V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III. sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der 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 im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen
  - VI. für Immissionsschutzanlagen.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis V gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb von Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,
  - c) die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radwege,
  - f) die Bürgersteige
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) 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.
- (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.
- (5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen Fahrbahnbreite beitragsfähig.

### **§ 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 beträgt je 1 lfd. Meter Kanalstrecke (Straßenentwässerungskostenanteil am Mischwasserkanal) 111,08 €.

Der Einheitssatz steigt oder fällt in demselben Verhältnis, in dem sich der Preisindex für die Gruppe Entwässerungs- und Versorgungsanlagen in den statistischen Bereichen des Bayer. Statistischen Landesamtes verändert, dabei wird auf 0,05 DM auf- oder abgerundet. Ausgangsindex ist der Preisindex für den Monat Februar 1990. Eine Anpassung des Einheitssatzes erfolgt aber erst dann, wenn sich der vorgenannte Index gegenüber dem Ausgangsindex um mindestens 5 v. H. verändert hat. Der Preisindex desjenigen Monats, in welchem diese 5 %-Grenze überschritten wird, ist zugleich der Ausgangsindex für die erneute Anwendung der Fortschreibungsklausel. 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 Abteilung 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, Wegen 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 | 1,00 |
| 2. | bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss   | 0,30 |
- (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 und es gröblich unangemessen ist, den Flächeninhalt des Buchgrundstückes zugrunde zu legen, die Fläche, die das Maß einer wirtschaftlichen Grundstückseinheit bildet.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, 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 Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl 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, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 34 BauGB ermittelt.
- (9) Ist eine Geschossezahl 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) 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 Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 25 v. H. zu erhöhen.

- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 und 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln abzusetzen.  
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 überwiegend gewerblich genutzt werden.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
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 eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen, soweit der Stadtrat nicht beschließt, dass bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige verzichtet wird und Gehwege in einfacher Form angelegt werden.

- (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 Oberflächenwasser erforderlichen Straßenabläufe und Anschlussleitungen sowie die Verbindung an das Entwässerungsnetz fertiggestellt 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10 Vorausleistungen**

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

## **§ 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**

Die Satzung tritt rückwirkend zum 1. April 1974 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 24. Juli 1974 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 28. April 1976 außer Kraft.

Gersthofen, 13.10.1978  
STADT GERSTHOFEN

gez.  
Karl J. Weiß  
1. Bürgermeister