

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 Leutenbach am 4.4.1977 folgende

SATZUNG

beschlossen:

Änderung gem. Beschluß des Gemeinderats vom 03.08.1984

Änderung gem. Beschluß des Gemeinderats vom 28.03.1985

Änderung gem. Beschluß des Gemeinderats vom 22.12.1988

Änderung gem. Beschluß des Gemeinderats vom 28.04.1992

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Gemeinde Leutenbach erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.), sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a), 5a) von

1.1	Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6,0 m
1.2	Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7,0 m
1.3	Dorfgebieten, reine, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8,0 m
1.4	Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten	18,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
1.5	Industriegebieten	20,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m

2. für die öffentlich, 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. 5a) von 5,0 m
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zur einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von 21,0 m
 4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der in der Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 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;
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsangelegenheiten sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 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.
2. Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr. 2 mindestens aber um 8,0 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 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.
3. Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung

2. Die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage. 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 Erschließungsaufwandes.

§ 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

1. Die 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 von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
2. Als Grundstücksfläche gilt
 1. im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt 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.

§ 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

1. Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
2. Die zulässige Geschoßfläche eines Grundstücks wird nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 7 bis 10 unter Berücksichtigung der Nutzungsart (§ 11) ermittelt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 7 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 zu legen.
4. Bei Bauwerken mit Geschoßhöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschoßfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5 mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 3 ermittelte Geschoßfläche.

§ 8 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 auf die Grundfläche anzuwendende Geschoßflächenzahl 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 Geschoßfläche 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 Geschoßflächenzahl 0,5 vervielfacht. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagenschoß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Geschoßflächenzahl für jedes weitere Garagenschoß 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 Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmungen 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 §§ 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 Geschoßflächenzahl 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude 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, beträgt die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschoßflächenzahl

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
1. in Kleinsiedlungsgebieten	bei 1	0,3
	2	0,4
2. in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten Mischgebieten und Ferienhausgebieten	bei 1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5	1,1
	6 und mehr	1,2
3. in besonderen Wohngebieten	bei 1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 und 5	1,4
	6 und mehr	1,6

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
4. in Dorfgebieten	bei 1	0,5
	2 und mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
	6 und mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten	bei 1 und 2	0,2

2. Die Art des Baugebiets i. S. von Abs. 1 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. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete geltenden Geschoßflächenzahlen zugrundegelegt.
3. Der Berechnung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse
 1. die in einem Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 2. soweit keine Geschoßzahl 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
4. Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschosß gilt als Geschoßfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5.
5. Abweichend von den vorstehenden Bestimmungen 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 Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.
6. Ist in Fällen des Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 im Einzelfall eine höhere Geschoßflächenzahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.
7. Überschreiten Geschosse nach Abs. 3 und 6 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschoßfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 3 und 6 ermittelte Geschoßfläche.

§ 11 Artzuschlag

1. Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach den auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungen in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in einer vergleichbaren Weise genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten sind die nach den §§ 7 bis 10 ermittelten Geschosßflächen 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 Nr. 5b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 5 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke

Für die Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1 - 5 erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 - 11 ermittelte Geschosßfläche 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.

§ 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,

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.

§ 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 Ausbauplan Teile der Erschließungsanlagen als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4a) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und
 - Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
 - Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
2. Nicht befahrbare Verkehrsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
3. Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 ausgebaut sind.
4. Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
5. Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 15 Vorausleistungen

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

1. bis zur 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 Immissionsschutzanlagen

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

§ 18 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am 1.1.2002 in Kraft zum gleichen Zeitpunkt treten alle bisherigen Änderungen außer Kraft.
2. Zum gleichen Zeitpunkt treten die Erschließungsbeitragssatzungen der früheren Gemeinden Leutenbach, Nellmersbach und Weiler zum Stein 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.