

Satzung über die Erschließungsbeiträge

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) – in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – erlässt der Markt Luhe-Wildenau, Lkrs. Neustadt a.d. Waldnaab, folgende

Erschließungsbeitragsatzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung seines anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt der Markt Luhe-Wildenau Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang sowie Kosten der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

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

1. Sondergebieten, die der Erholung dienen	10,00 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit	10,00 m 8,50 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und besonderen Wohngebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,00 m 10,50 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7-1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,00 m 12,50 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0-1,6	20,00 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,00 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,00 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0-1,6	23,00 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6-2,0	25,00 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	27,00 m

5. Industriegebieten
- a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,00 m
 - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0-6,0 25,00 m
 - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,00 m

6. lässt sich das Abrechnungsgebiet nach seiner Prägung nicht eindeutig einem unter Ziffer 1 bis 5 genannten Gebiet zuordnen, so richtet sich der Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands nach dem Gebiet, bei dem der Erschließungsaufwand am weitestgehenden umgelegt werden kann.

- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fuß- oder Wohnwege, § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) 5,00 m
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 27,00 m
- IV. für Parkflächen
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und III sind, soweit keine Standspuren vorhanden sind 5,00 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen
- V. für Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielplätzen)
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis III sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen
- VI. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis VI gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinne 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,
 - l) die Herstellung von Grünanlagen,
 - m) die Errichtung von Immissionsschutzanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand 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 Strecke 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.
- (6) Beitragsfähig sind auch die Aufweitungen an Kreuzungen und Einmündungen anderer öffentlicher Straßen, die Omnibushaldebuchten und die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen und Stützmauern, auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen.
- (7) Beitragsfähig ist ferner der Mehraufwand zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Art der 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 entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b), für Fuß- und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI) 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 (§ 4 Abs. 2) der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen, Fuß- oder

Wohnwege oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen, Fuß- oder Wohnwege und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Gemeindeanteil und Abrechnungsgebiet

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit gebildet, sind die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4 Abs. 2) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4 Abs. 2) nach den Grundstücksflächen verteilt, 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, 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 Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstücksteife maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (4) Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich, industriell 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 Geschosshzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl auf- oder abgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschosshzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Ist im Einzelfall nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur eine geringere Geschosshzahl zulässig, so ist diese maßgebend.
- (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 die Zahl der Vollgeschosse maßgebend, die überwiegend bei allen von der Erschließungsanlage erschlossenen und bebauten Grundstücken anzutreffen ist; sofern diese überschritten wird, ist die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse zugrunde zu legen.
- (9) Ist eine Geschosshzahl 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 (§ 4 Abs. 2) bei unterschiedlicher baulicher oder sonstiger Nutzung (Abs. 2) einzelne Grundstücke tatsächlich überwiegend gewerblich oder industriell genutzt oder liegen die Grundstücke im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der ein Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder nach Art der Nutzung vergleichbares Sondergebiet festsetzt, sind die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 % zu erhöhen. Diese Erhöhung gilt auch in den Fällen des Abs. 8, wenn sich dem Bebauungsplan oder dem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die obige Art der Nutzung hinreichend sicher entnehmen lässt oder wenn in der näheren Umgebung des ungenutzten, aber nutzbaren Grundstücks überwiegend eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorhanden ist.
- (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. Dadurch dürfen andere zu der Erschließungsanlage beitragspflichtige Grundstücke nicht mehr als 50 % belastet werden. 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, die einer Erhöhung nach Abs. 10 unterliegen.
- (12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 11 entsprechend.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Feilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. Entwässerungseinrichtungen,
11. die Fuß- oder Wohnwege,
12. die Immissionsschutzanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Ausspruch der Kostenspaltung durch die Gemeinde.

§ 7 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.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 4 genannten Erschließungsanlagen gehören auch der Eingang der letzten Rechnung und alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 8 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.

§ 9
Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB werden Vorausleistungen in Höhe des geschätzten Erschließungsbeitrages erhoben. Der Verteilungsmaßstab des § 5 ist entsprechend anzuwenden.

§ 10
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.

§ 11
Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01. Juli 1987 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 20. November 1980 außer Kraft.

Luhe-Wildenau, den 28. Februar 1991
Markt Luhe-Wildenau

Höhbauer
Erster Bürgermeister