

## **Erschließungsbeitragssatzung (EBS)**

(Stand: 01.12.1991)

### **§ 1 Erheben von Beiträgen**

- (1) Zur Deckung des Aufwands für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

### **§ 2 Umfang des Aufwands**

- (1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen in folgendem Umfang:
- 1) Für öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in
    - a) Wochenendhaus- und Kleingartengebieten bis zu einer Breite von 7 m
    - b) Kleinsiedlungsgebieten bis zu einer Breite von 10 m
    - c) reinen und allgemeinen Wohngebieten, Ferienhaus-, Campingplatz-, Dorf- und Mischgebieten bis zu einer Breite von 20 m
    - d) besonderen Wohngebieten bis zu einer Breite von 22 m
    - e) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten bis zu einer Breite von 25 m
  - 2) für Fuß- und Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 6 m
  - 3) für Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 25 m
  - 4) für unselbständige Parkflächen und Grünanlagen jeweils bis zu einer Breite von 6 m
  - 5) für Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) jeweils bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.

Werden durch Erschließungsanlagen Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzbarkeit erschlossen, gilt die größte Breite.

Enden Erschließungsanlagen mit einem Wendehammer, vergrößern sich die angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 10 m; gleiches gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### **§ 3 Beitragsfähiger Aufwand**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt.

- (2) Der Gemeindevorstand kann abweichend von Abs. 1 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermittelt wird.

#### **§ 4 Anteil der Gemeinde**

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Aufwands.

#### **§ 5 Abrechnungsgebiet**

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluss des Gemeindevorstandes der Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen insgesamt ermittelt, bilden die von dem Abschnitt bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

#### **§ 6 Verteilung**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Geschossflächen vorgenommen.

#### **§ 7 Grundstücksfläche**

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne von § 6 gilt:
- a. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans grundsätzlich die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtliche relevante) Nutzungsfestsetzung bezieht,
  - b. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
    1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m,
    2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der/den der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite(n) bis zu einer Tiefe von 50 m; Grundstücksteile, die sich lediglich als wegemäßige Verbindung zum einheitlichen Grundstück darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt, wenn sie an der breitesten Stelle 15,0 m nicht überschreiten.
- (2) In den Fällen der Buchstaben a) und b) ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger (erschließungsbeitragsrechtlich relevanter) Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen, was auch dann gilt, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

- (3) Ist ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen an jeder dieser Erschließungsanlagen selbständig und ungefähr gleichgewichtig bebau-  
bar, sodass es sich um zwei vollständig unabhängige Grundstücke han-  
delt, so erstreckt sich die Erschließungswirkung der Erschließungsanla-  
gen jeweils nur auf die entsprechende Teilfläche des Grundstücks, die  
durch die Mittellinie zwischen den Erschließungsanlagen gebildet wird.

### **§ 8 Geschossfläche in beplanten Gebieten**

- (1) In beplanten Gebieten bestimmt sich die Geschossfläche nach den Fest-  
setzungen des Bebauungsplans durch Vervielfachung der Grundstücks-  
fläche mit der Geschossflächenzahl (GFZ). Hat ein neuer Bebauungsplan  
den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend.  
Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die ge-  
nehmigte oder vorhandene Geschossfläche zugrunde zu legen.
- (2) Ist statt der Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie  
zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen.
- (3) Ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit in anderer Weise bestimmt, ist  
die Geschossfläche nach den für das Baugenehmigungsverfahren gelten-  
den Vorschriften zu ermitteln.
- (4) Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan
- a. Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer GFZ oder anderer  
Werte, anhand derer die Geschossflächen festgestellt werden könnte,  
vorsieht, gilt 0,8,
  - b. nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder eine im Verhältnis  
zur gewerblichen Nutzung untergeordnete Bebauung zulässt, gilt  
0,8,
  - c. nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die  
nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene  
genutzt werden können, gestattet, gilt 0,5,
  - d. nur Garagen oder Stellplätze erlaubt, gilt 0,3 als Geschossflächen-  
zahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.
- (5) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht fest-  
stellbar (z.B. Sporthalle, Lagerschuppen) oder ist die Geschosshöhe grö-  
ßer als 3,50 m ist zur Ermittlung der GFZ zunächst auf die Baumasse ab-  
zustellen.
- (6) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Ge-  
schosshöhen oder Baumassenzahlen zugelassen, ist die Geschossfläche  
unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (7) In Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten (§ 11 BauNVO)  
werden die ermittelten Geschossflächen um 10 v. H. erhöht, wenn im  
Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungs-  
art erschlossen werden.

### **§ 9 Geschossfläche bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB**

- (1) Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 8 für die Ermittlung der GFZ entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 10 anzuwenden.

### **§ 10 Geschossfläche im unbeplanten Innenbereich**

- (1) Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Geschossfläche nach folgenden Geschossflächenzahlen:  
Wochenendhaus-, Kleingartengebiete 0,2 - Kleinsiedlungsgebiete 0,4 - Campingplatzgebiete 0,5 - Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebiete bei einem zulässigen Vollgeschoss 0,5, zwei zulässigen Vollgeschossen 0,8, drei zulässigen Vollgeschossen 1,0, vier und fünf zulässigen Vollgeschossen 1,1, sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen 1,2 - Kern- und Gewerbegebiete bei einem zulässigen Vollgeschoss 1,0 zwei zulässigen Vollgeschossen 1,6, drei zulässigen Vollgeschossen 2,0, vier und fünf zulässigen Vollgeschossen 2,2, sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen 2,4 - Industrie und sonstige Sondergebiete 2,4.  
Wird die Geschossfläche überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene zugrunde zu legen.  
Hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse ist darauf abzustellen, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstücks überwiegend vorhandenen Geschosszahl zulässig ist.
- (2) Kann eine Zuordnung zu einem der in Abs. 1 genannten Baugebietstypen (z.B. wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung) nicht vorgenommen werden (diffuse Nutzung), wird bei bebauten Grundstücken auf die vorhandene Geschossfläche und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken darauf abgestellt, was nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.
- (3) In Gebieten, die auf Grund der vorhandenen im wesentlichen gleichartigen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2, als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO anzusehen sind, werden die Geschossflächen um 10 v.H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzung erschlossen werden.
- (4) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i. S. v. Abs. 3 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Abs. 3 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist. Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke, die auf Grund der in der näheren Umgebung (mit mehr als die Hälfte der zulässigen Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden dürfen, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.
- (5) Die Vorschriften des § 8 Abs. 2, 4b) und d), 5 und 6 finden entsprechend Anwendung.

## **§ 11 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Bei durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücken werden die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Berechnungsflächen für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt.
- (2) Dies gilt nur, wenn mindestens zwei Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen und
  - a. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder
  - b. eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder
  - c. nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erstmals hergestellt werden.
- (3) Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i. S. d. § 11 BauNVO sowie für Grundstücke in unbeplanten Gebieten, die überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden oder werden dürfen, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.
- (4) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

## **§ 12 Kostenspaltung**

- (1) Der Gemeindevorstand kann bestimmen, dass der Beitrag für einzelne Teile, nämlich Grunderwerb, Freilegung, Fahrbahn, Radwege, Gehwege, Parkflächen, Grünanlagen, Beleuchtungs- oder Entwässerungseinrichtungen selbständig erhoben wird.

## **§ 13 Merkmale der endgültigen Herstellung**

- (1) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, Fahrbahn und beidseitige Gehwege mit jeweils Unterbau und Decke (diese kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen), Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen aufweisen; bei Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB tritt an die Stelle der Fahrbahn und beidseitiger Gehwege die nicht befahrbare Verkehrsfläche.
- (2) Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und erstere i. S. d. Abs. 1 befestigt, mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen versehen bzw. letztere gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Gemeinde kann durch Abweichungssatzung bestimmen, dass einzelne Teileinrichtungen ganz oder teilweise wegfallen bzw. die Herstellung abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 geringwertiger oder andersartig (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) vorgenommen wird.

#### **§ 14 Immissionsschutzanlagen**

- (1) Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen geregelt.

#### **§ 15 Vorausleistungen**

- (1) Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages erhoben werden.

#### **§ 16 Ablösung**

- (1) Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich stehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.