

**Satzung
über die Erschließungsbeiträge
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)**

vom 10. März 1980
i.d.F. der letzten Änderung vom 28. November 2007

Auf Grund des § 132 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Große Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. folgende mit Schreiben des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. vom 22. Februar 1980 Nr. II/1-634 genehmigte

E r s c h l i e ß u n g s b e i t r a g s s a t z u n g :

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 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 Plätzen in	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Rad- und Gehweg) von
1. Sondergebieten, die der Erholung dienen	10,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten	
- mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,3 - bei nur einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,7 bis 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6	23,0 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten	
a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0	20,0 m
b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6	23,0 m
c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis 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 bis 6,0 25,0 m
 - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,0 m

6. Lässt sich ein Abrechnungsgebiet nach seiner Prägung nicht eindeutig einem unter Ziffer 1 bis 5 genannten Gebiet zuordnen, so ist das Gebiet zugrunde zulegen, bei dem eine größere Breite und höherwertige Ausführungsart beitragsfähig ist.

II. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) 27,0 m

III. für Parkflächen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, zusätzlich bis zu soweit keine Standspuren vorgesehen sind 5,0 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der zulässigen Geschoßfläche (§ 5) der durch sie erschlossenen Grundstücke,

IV. für Grünanlagen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, zusätzlich bis zu 4,0 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundstücken innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15. v.H. der zulässigen Geschoßfläche (§ 5 a) der durch sie erschlossenen Grundstücke

V. Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Art und Umfang dieser Anlagen ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Fehlen solche Festsetzungen, erfolgt die Regelung einschließlich der Festlegung der Herstellungsmerkmale durch ergänzende Satzung im Einzelfall.

2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis V 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 Rinnen sowie der Randsteine
- e) die Radwege
- f) die Gehwege
- g) die Beleuchtungseinrichtungen
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
- i) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
- j) die Übernahme von Anlagen als städtische 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 Stadt 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 von überörtlichen Baulastträgern getragenen Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

5) Soweit Erschließungsanlagen als Sackgassen enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten der nach Abs. 1 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 Aufwand 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 mit Ausnahme der Kosten für die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtungseinrichtungen nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

2) Die Kosten der Straßenentwässerung und der Beleuchtungseinrichtungen werden nach Einheitssätzen berechnet. Diese betragen pro laufendem Meter ausgebauter Fahrbahn

- a) 85,20 EUR für Straßen, deren Entwässerung über ein Mischsystem erfolgt,
- b) 62,54 EUR für Straßen, deren Entwässerung über ein Trennsystem erfolgt,
- c) 56,18 EUR für die Straßenbeleuchtungseinrichtung.

Die Einheitssätze für die Straßenentwässerung decken nur die anteiligen Kosten für die öffentliche Entwässerungseinrichtung ab, während die sonstigen Anlagenteile der Straßen (z.B. Sinkkästen, Zuleitungsrohre) nach tatsächlichen Kosten berechnet werden.

3) 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.

4) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. III b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie erschließungsmäßig gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) der Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4 Anteil der Stadt und Abrechnungsgebiet

1) Die Stadt 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) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 5 a) und Art (§ 5 b) berücksichtigt.

2) Als Grundstücksfläche gilt:

a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, bebauungsakzessorische, gewerbliche oder sonstige erschließungsrelevante Nutzung über diese Begrenzung hinaus oder näher als 3 m an diese Grenze heran, so ist die Begrenzung 3 m hinter dem Ende der Nutzung anzusetzen. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 5 a Maß der baulichen Nutzung

1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, 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 Vollgeschoß 0,25

2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

3) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, ist diese zugrunde zu legen.

4) 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.

5) Grundstücke, für die keine bauliche, sondern eine sonstige Nutzung festgesetzt ist, oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zur festgesetzten sonstigen Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, werden mit der halben Grundstücksfläche in die Beurteilung einbezogen.

6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,

b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken, die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen

Geschosse maßgebend.

7) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoß gerechnet.

§ 5 b Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 5 a ermittelten Nutzungsfaktoren werden um je 0,5 erhöht bei Grundstücken,

1. die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, oder
2. die in einem sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebiet liegen und zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen.

Als gewerblich genutzt oder nutzbar gilt ein Grundstück auch, wenn es zu mehr als einem Drittel Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt oder in zulässiger Weise beherbergen darf.

§ 5 c Mehrfacherschließung

1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Abschnitt I dieser Satzung erschlossen werden, ist die sich nach § 5 Abs. 1 ergebende Maßstabsgröße bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v.H. anzusetzen.

2) Dies gilt nicht

a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten

b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;

c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht;

d) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen,
11. die Immissionsschutzanlagen

2.

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

1) Die zum Ausbau 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 vergleichbare Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine vergleichbare 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 Abs. 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.

§ 8 Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BBauG werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben. Die Verteilungsmaßstäbe der §§ 5, 5 a bis c sind entsprechend anzuwenden.

§ 9 Ablösung

Der Ablösungsbetrag nach § 133 Abs. 3 Satz 2 BBauG bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.