

**GEMEINDE LEINGARTEN
LANDKREIS HEILBRONN**

**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 Leingarten am 18.02.1994 / 06.06.1997 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Gemeinde Leingarten 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 (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4 a, 5 a) von
- | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1.1 | Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten | 6 m; |
| 1.2 | Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 10 m,
7 m; |
| 1.3 | Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 14 m,
8 m; |
| 1.4 | Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 18 m,
12,5 m; |
| 1.5 | Industriegebieten
bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 20 m,
14,5 m; |
2. für die öffentlichen, 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. 5 a) von

5 m;

3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung
der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb
der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme
der Bestandteile nach Nrn. 4 a, 5 a) von 21 m;
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der in den Nummern 1 und 3
genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer
weiteren Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 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 Nummern 1 bis 3
genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer
weiteren Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 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, 4 a und 5 a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das
Anderthalbfache, die Maße in den Nrn. 1 und 3 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt
für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen
Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der
in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten
für
 1. den Erwerb der Grundflächen, sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem
Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. die Freilegung der Grundflächen,
 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der
Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
 4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

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 Erschließungsaufwand**

- (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 Erschließungsaufwands.

§ 5 **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (1) Die Flächen der 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 Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 2. bei Grundstücken, für die 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, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtliche 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 Erschließungsaufwands

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10) und Art (§ 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüberhinaus die Regelung des § 12.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 9 Abs. 2	0,5,
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0,
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25,
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5,
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75,
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0.

§ 7

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschößzahl festsetzt

- (1) Als Geschößzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschößzahl des Bauwerks die Baumasse geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschößzahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 8

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

- (1) Weist der Bebauungsplan statt der Geschößzahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschößzahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 8 a

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

- (1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschößzahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschößzahl das festgelegte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gem. Abs. 1 in eine Geschößzahl umzurechnen.

§ 9

Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschöß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschößzahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNV0 auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7, 8 und 8 a finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 7, 8 und 8 a finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8, 8 a und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfaßt sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z.B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser 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, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der BauNV0. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschöß i.S. der BauNV0 ergibt sich die Geschößzahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.

- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 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 oder
 3. nur mit Nebenanlagen i.S. von § 9 Abs. 3 bebaut sind.

§ 11 Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung 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 in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 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. 5 b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für 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 Nutzungsfläche des Grundstücks 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 neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teilanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünflächen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teilanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 2. Parkflächen eine Decke entsprechend Nr. 1 aufweisen; diese kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) bestehen;
 3. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, entsprechend Nr. 2 hergestellt sind;
 4. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3) und selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) 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, im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Vollbeitrags.

§ 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, Umfang, Verteilung des umlagefähigen Aufwands und die Merkmale der endgültigen Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 18 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.03.1994 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 16.10.1987 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.

gez.

(Eppler)
Bürgermeister