

**Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**in der Stadt Feuchtwangen - Erschließungsbeitragssatzung**

Vom 31. Oktober 2002

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – erlässt die Stadt Feuchtwangen folgende Erschließungsbeitragssatzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Feuchtwangen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen;  
beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

- I. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von
1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2 bei einseitiger Bebaubarkeit	7,0 m 5,5 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Ziff. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,6 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	20,0 m

---

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

---

4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und 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         | 25,0 m |

5. Industriegebieten

- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0  | 23,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 | 25,0 m |

II. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,

III. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 23 m,

IV. Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,

V. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,

VI. Immissionsschutzanlagen.

- (2) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Straßenbreite der Sackgasse beitragsfähig.
- (3) Ergeben sich nach den Absätzen 1 und 2 aus den geltenden Geschossflächenzahlen verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.

- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis V gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen einschl. Erlangung von Dienstbarkeiten,
  2. die Freilegung der Grundflächen,
  3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  5. die Herstellung der Parkflächen und Grünanlagen,
  6. die Radwege,
  7. die Gehwege,
  8. die Beleuchtungseinrichtungen,
  9. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  11. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  12. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (6) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Absatz 1 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 Strecken hinausgehen.

### § 3

#### 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. Abweichend von Satz 1 kann durch Beschluss des Stadtrates der beitragsfähige Erschließungsaufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermittelt werden.
- (3) Die Aufwendungen für Fuß- und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) 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 (§ 5) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

### § 4

#### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:
- |  |      |
|--|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonst nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,0, |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss  | 0,3. |
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
1. soweit ein Bebauungsplan im Sinn von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB besteht, der Flächeninhalt des Buchgrundstückes, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Reicht die Fläche des Buchgrundstücks über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, ist die im Geltungsbereich gelegene Fläche zugrunde zu legen.
  2. soweit ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB nicht besteht, die tatsächliche Fläche der bebaubaren, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücke. Bei Grundstücken, welche in den Außenbereich hineinragen, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen von der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Reicht die bauliche oder gewerbliche oder sonstige vergleichbare Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Tiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die nur die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben unberücksichtigt.
  3. soweit aneinandergrenzende (selbständig nicht bebaubare oder nutzbare) Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich wirtschaftlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, der Flächeninhalt dieser Grundstücke; Nr. 1 oder Nr. 2 sind entsprechend anzuwenden.
- (3) Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit, mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 50 v.H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen, sofern sie im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder im Innenbereich liegen.

- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan für das Grundstück festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5; Bruchzahlen ab 0,50 werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, sofern sich aus einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinreichend sicher entnehmen lässt.
- (5) Ist im Einzelfall eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder tatsächlich vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (6) 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.
- (7) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich auf dem Grundstück vorhandenen Vollgeschosse,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den von der abzurechnenden Einheit (§ 3 Abs. 2) erschlossenen und bereits bebauten Grundstücke überwiegend vorhandenen Vollgeschossemaßgebend.
- (8) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (9) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) auch Grundstücke erschlossen, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, so sind für diese Grundstücke die nach Abs. 1 zu ermittelnden Nutzungsfaktoren um je 30 v.H. zu erhöhen. Dies gilt nicht bei Abrechnung von selbständigen Grünanlagen, wenn von diesen Grundstücke im Sinn von Satz 1 erschlossen werden. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gilt auch ein Grundstück, wenn es überwiegend Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt oder in zulässiger Weise beherbergen darf.
- (10) 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.

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 in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt der Stadtrat fest.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie die 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) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung (auch höhengleich) gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Beton-, Teer- oder 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 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.
- (5) Der Stadtrat stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlagen (Erschließungseinheit) fest.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

Gemäß § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11

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.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung vom 27.08.2001 außer Kraft.

Feuchtwangen, den 31. Oktober 2002  
STADT FEUCHTWANGEN



Eckhardt  
1. Bürgermeister