

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

vom 27.03.2006

§ 1	Erhebung des Erschließungsbeitrags	1
§ 2	Umfang der Erschließungsanlagen	2
§ 3	Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten	3
§ 4	Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten	3
§ 5	Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet	3
§ 6	Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten	4
§ 7	Grundstücksfläche	4
§ 8	Zulässige Geschossfläche	4
§ 9	Artzuschlag	5
§ 10	Mehrfach erschlossene Grundstücke	5
§ 11	Merkmale der endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege	5
§ 12	Vorauszahlungen	6
§ 13	Entstehung der Beitragsschuld	6
§ 14	Beitragsschuldner	6
§ 15	Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen	6
§ 16	Ablösung des Erschließungsbeitrags	7
§ 17	Erschließungsbeitrag für Lärmschutzanlagen	7
§ 18	Andere Erschließungsanlagen	7
§ 19	Übergangsregelungen	7
§ 20	Inkrafttreten	8

Aufgrund der §§ 2, 26 Abs. 1 S. 3, 34, 38 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 und § 38 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ravensburg am 27.03.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt Ravensburg erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche

1. zum Anbau bestimmte Straßen und Plätze (Anbaustraßen)
2. zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege)
3. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschmissionen (Lärmschutzanlagen)

§ 2 Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten

1.	für Anbaustraße in	bis zu einer Breite von:
1.1.	Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6,0 m
1.2	Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7,0 m
1.3	Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8,0 m
1.4	Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten	18,0 m
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
1.5	Industriegebieten	20,0 m
	nur bei einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m
2.	für Wohnwege bis einer Breite von	5,0 m

- (2) Werden im Bauprogramm für Anbaustraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z. B. Parkstreifen, Parkbuchten, Busbuchten) bzw. für Anbaustraßen oder für Wohnwege besondere flächenmäßige Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 6 m.
- (3) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Anbaustraße Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

- (4) Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für
1. den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen, die Ablösung von Rechten an solchen Flächen sowie für die Freilegung der Flächen,
 2. die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung und des Anschlusses der Straßen, Wege und Plätze an bestehende öffentliche Straßen, Wege oder Plätze,
 3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 4. die durch die Erschließungsmaßnahme veranlassten Fremdfinanzierungskosten,
 5. Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden,
 6. den Wert der aus dem Vermögen der Gemeinde bereitgestellten Sachen und Rechte; maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung,
 7. die vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen.

Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße; bei der Fahrbahn sind die Erschließungskosten auf die Teile beschränkt, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3 Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten

- (1) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 die beitragsfähigen Erschließungskosten für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diese Kosten für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die für die städtebaulich zweckmäßige Erschließung der Grundstücke eine Abrechnungseinheit bilden, insgesamt ermitteln.

§ 4 Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten

Die Gemeinde trägt 5 v. H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

§ 5 Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet

- (1) Durch eine Anbaustraße oder durch einen Wohnweg werden Grundstücke erschlossen, denen diese Anlage die wegemäßige Erschließung vermittelt, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für ihre bestimmungsgemäße Nutzung verlangt. Hinterliegergrundstücke, die mit mehreren Anbaustraßen über einen befahrbaren oder unzufahrbaren Privatweg oder über einen Wohnweg verbunden sind, gelten als durch die nächstgelegene Anbaustraße erschlossen.
- (2) Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Werden die Erschließungskosten für den Abschnitt einer Anbaustraße oder eines Wohnwegs zusammengefasst für mehrere Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die eine Abrechnungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so gelten der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit als Erschließungsanlage i. S. des Satzes 1.

§ 6 Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten

- (1) Die nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen (§ 7) und den zulässigen Geschossflächen (§ 8) der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (2) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend (Verteilungszeitpunkt).
- (3) Bei Grundstücken, auf denen nur Stellplätze oder eingeschossige Garagen hergestellt werden können, gilt als Verteilungsmaßstab die Grundstücksfläche.
- (4) Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil überbaut werden sollen bzw. überbaut sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) gilt als Verteilungsmaßstab die Hälfte der Grundstücksfläche.
- (5) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 6 Abs. 3, 4 und § 8 nicht erfasst sind, gilt als Verteilungsmaßstab die Grundstücksfläche, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete errichtet werden dürfen.

§ 7 Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
 - a) bei Grundstücken, die vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, die tatsächliche Grundstücksfläche,
 - b) bei allen übrigen Grundstücken die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich 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.

§ 8 Zulässige Geschossfläche

- (1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche (§ 7). Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschossfläche fest, gilt diese als zulässige Geschossfläche. Weist der Bebauungsplan eine Baumassenzahl bzw. Baumasse aus, ergibt sich die Geschossflächenzahl bzw. Geschossfläche aus der Teilung der Baumassenzahl bzw. Baumasse durch 3,5.
Bei Grundstücken in Gebieten, für die ein Bebauungsplan i. S. v. § 33 BauGB aufgestellt ist, ist die zulässige Geschossfläche aus dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln, sobald der Planungsstand nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht ist.

- (2) In unbeplanten Gebieten oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl (Baumassenzahl) bzw. Geschossfläche (Baumasse) festsetzt, gilt als zulässige Geschossfläche
 1. bei bebauten Grundstücken die tatsächlich vorhandene bzw. genehmigte Geschossfläche
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die in der näheren Umgebung im Durchschnitt vorhandene Geschossfläche.
- (3) Grundstücke, die mit Stellplätzen, Garagen, Behelfsbauten gemäß Landesbauordnung (LBO), oder Nebenanlagen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) (z. B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kioske, Schwimmbekken usw.) bebaut sind, sind unbebauten Grundstücken gleichgestellt. Unbeschadet bleiben § 6 Abs. 3 und 5. Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss im Sinne der LBO sowie in Fällen, in denen eine Geschosszahl nach den Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar ist, ergibt sich eine Geschossfläche aus der Teilung der Baumasse durch 3,5.
- (4) Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Landesbauordnung (LBO); zugrunde zu legen ist im Falle des Abs. 1 die im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, im Falle des Abs. 2 die im Verteilungszeitpunkt (§ 6 Abs. 2) geltende Fassung der LBO.
- (5) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 oder Abs. 2 zulässige Geschossfläche bzw. Baumasse genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

§ 9 Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die nach den §§ 6 bis 8 ermittelten Verteilungsflächen um 25 v. H. zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5 Abs. 2) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
- (2) Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 6 Abs. 4 fallenden Grundstücke.

§ 10 Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die durch weitere Anbaustraßen (ausgenommen Ortsdurchfahrten von Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anbaustraßen), wird die nach den §§ 6 - 9 ermittelte Verteilungsfläche des Grundstücks jeweils nur mit 60 % zugrunde gelegt.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend für Grundstücke, die durch weitere Wohnwege erschlossen werden.

§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege

- (1) Anbaustraßen sind endgültig hergestellt, wenn sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünpflanzungen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teileinrichtungen 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 auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) bestehen;
 3. Grünpflanzungen gärtnerisch gestaltet sind;

4. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 2 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.
- (2) Wohnwege sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 12 Vorauszahlungen

- (1) Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die ein Erschließungsbeitrag noch nicht entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.
- (2) Vorauszahlungen sind mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorauszahlende nicht Schuldner des endgültigen Beitrags ist. Übersteigt die Vorauszahlung die endgültige Beitragsschuld, steht der Anspruch auf Rückgewähr des übersteigenden Betrags dem Beitragsschuldner zu.

§ 13 Entstehung der Beitragsschuld

- (1) Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Anbaustraße bzw. der Wohnweg sämtliche zu ihrer erstmaligen endgültigen Herstellung nach dem Bauprogramm vorgesehenen Teileinrichtungen aufweist und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung (§ 11) entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 des Baugesetzbuchs erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.
- (2) Die Gemeinde gibt den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und des Entstehens der Beitragsschuld bekannt.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Abrechnungseinheit (§ 3 Abs. 2 S. 2).
- (4) Die Vorauszahlungsschuld (§ 12) entsteht mit der Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids.

§ 14 Beitragsschuldner

- (1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorauszahlungsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (3) Steht das Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen zur gesamten Hand, ist die Gesamthandsgemeinschaft beitragspflichtig.

§ 15 Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen

Der Erschließungsbeitrag und die Vorauszahlungen sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorauszahlungsbescheids zu entrichten.

§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1) Die Gemeinde kann, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist, mit dem Beitragsschuldner die Ablösung des Erschließungsbeitrags für eine Erschließungsanlage, einen bestimmten Abschnitt oder die zu einer Abrechnungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen vereinbaren.
- (2) Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld; die Ermittlung erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 17 Erschließungsbeitrag für Lärmschutzanlagen

- (1) Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für öffentliche Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschemissionen (Lärmschutzanlagen), die nach dem In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden.
- (2) Durch eine besondere Satzung werden geregelt
 1. die Art und der Umfang der Lärmschutzanlage,
 2. der Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten,
 3. die Art der Ermittlung und Verteilung der Erschließungskosten,
 4. welche Grundstücke durch die Lärmschutzanlage erschlossen werden (Zuordnung),
 5. die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen,
 6. wer den Erschließungsbeitrag schuldet,
 7. die Entstehung und die Fälligkeit der Beiträge.

§ 18 Andere Erschließungsanlagen

Die Stadt Ravensburg erhebt für öffentliche

1. Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz in der Gemeinde zu verbinden (Sammelstraßen),
 2. Wege, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar und nicht zum Anbau, sondern als Verbindungs-, Abkürzungs- oder ähnliche Wege bestimmt sind (Sammelwege),
 3. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtungen der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbstständige Parkflächen und Grünanlagen),
 4. Kinderspielplätze
- keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes.

§ 19 Übergangsregelungen

- (1) Die Erschließungsbeitragssatzung vom 25.09.1989 mit Änderungen findet Anwendung, wenn für Grundstücke vor dem 1. Oktober 2005 ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entstanden ist und der Erschließungsbeitrag noch erhoben werden kann.
- (2) Sind vor dem 1. Oktober 2005 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag entrichtet worden, die die endgültige Beitragsschuld übersteigen, steht auch nach dem 30. September 2005 der Anspruch auf Rückgewähr dem Vorausleistenden zu, soweit dieser keine anderweitige Verfügung getroffen hat.
- (3) Hat ein Grundstückseigentümer nach § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB den Erschließungsbeitrag für eine Erschließungsanlage i.S. des § 127 Abs. 2

BauGB abgelöst, so gilt die beitragsbefreiende Wirkung der Ablösung weiterhin.

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anhang: Daten der Satzung

	Beschluss- datum	Nr.	Ausferti- gungsdatum	Inkraft- treten	öff. Bekannt- machung Schwäb. Zei- tung Ausgabe Ravensburg Nr.	Datum
Satzung	27.03.2006	38	28.03.2006	02.04.2006	77	01.04.2006