



SATZUNG

über die Erschließungsbeiträge der Stadt Oberasbach

vom 2. Juni 1989

fortgeschriebene nichtamtliche Fassung vom 03.12.2019

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- erläßt die Stadt folgende

Erschließungsbeitragsatzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

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

- | | |
|--|---------|
| 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2 | 7,00 m |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,3 | 10,00 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 8,50 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgem. Wohngebieten, Mischgebieten | |
| a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 | 14,00 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,50 m |
| b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,7 - 1,0 | 18,00 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 12,50 m |
| c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 20,00 m |
| d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 | 23,00 m |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten u. Sondergebieten | |

- | | |
|--|---------|
| a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 | 20,00 m |
| b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 23,00 m |
| c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 - 2,0 | 25,00 m |
| d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 | 27,00 m |
5. Industriegebieten
- | | |
|---|---------|
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,00 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 | 25,00 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,00 m |
- II. für 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
- 5,00 m
- III. für Laden- und Wohnstraßen und für verkehrsberuhigte Bereiche bis zur vollen Breite
- IV. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs.2 Nr. 3 BauGB)
- 27,00 m
- V. für Parkflächen
- | | |
|--|--------|
| a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu soweit keine Standspuren vorgesehen sind, | 5,00 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 durch sie erschlossenen Grundstücksflächen | |
- VI. für Grünanlagen,
- | | |
|--|--------|
| a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von | 4,00 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 durch sie erschlossenen Grundstücksflächen | |
- VII. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Art, Umfang und Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- VIII. für zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 135 a bis c BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a bis c BauGB (KES), die durch die Erschließungsanlage verursacht wurden.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis VII 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 Erhöhung oder Vertiefungen, | |
| d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine, | |

- e) die Radwege,
 - f) die Bürgersteige,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
 - l) die Verkehrseinrichtungen, die Möblierung und unterschiedliche Gestaltung der Oberfläche in Material, Struktur und Farbe, einschließlich der Bepflanzung bei verkehrsberuhigten Bereichen, insbesondere solche im Sinne von Abschnitt 4 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO, bei Fußgängerbereichen und Fußgängergeschäftsstraßen,
 - m) die gemeinsamen Geh- und Radwege,
 - n) Kosten für externe Vorplanung, Vermessung, Bauleitung und Überwachung.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 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.
- (5) Soweit Erschließungsstraßen im Sinne des Abs. 1 als Sackgasse enden, ist der erforderliche Wendehammer am Ende der Erschließungsanlage in vollem Umfang beitragsfähig.
- (6) Ergeben sich für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen innerhalb eines Abrechnungsgebietes (§ 4 Abs. 2) verschiedene beitragsfähige Breiten, so ist der Aufwand für die jeweils größere beitragsfähige Breite beitragsfähig.
- (7) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) a) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird mit Ausnahme des Straßenenwässerungsanteiles nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- b) Für den Straßenenwässerungsanteil wird der ermittelte Einheitssatz von 87,73 € pro lfd/m verlegten Mischwasserkanal aus dem Jahr 2008 zugrundegelegt. Der Einheitssatz ist an den Preisindex für Ortskanalisationsanlagen in den statistischen Berichten MI 4 des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gebunden. Je nach dem Zeitpunkt der Kanalisation der Erschließungsanlage ist unter Heranziehung des Preisindizes die jeweilige Höhe des Einheitssatzes zu ermitteln.

„Sofern eine Trennkanalisation für die gemeinsame Entwässerung von Straßen- und Grundstücksoberflächen verlegt wurde, werden die Kosten für die Teile der Entwässerungsanlage, die nur der Straßenenwässerung dienen, nach den tatsächlichen Kosten ermittelt und sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Die Kosten, die zugleich für die Straßen- und Grundstücksoberflächenentwässerung anfallen (z.B. Hauptkanal), sind zur Hälfte beitragsfähiger Erschließungsaufwand.“

- (2) 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.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VII) 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 (§ 4) 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

Stadtanteil 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) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4 Abs. 1 auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4 Abs. 2) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4 Abs. 2), vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt, der im einzelnen beträgt:
- | | |
|--|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit
oder bei gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen kein oder
nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres
Vollgeschoß | 0,30 |
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die bei der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere

Grenze der Nutzung bestimm wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoßzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden bis 0,49 auf volle Zahlen ab-, ab 0,50 auf volle Zahlen aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoßzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) 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.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, 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 Vollgeschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf volle Zahlen abgerundet, ab 0,50 auf volle Zahlen aufgerundet werden.
- (10) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung in einem Abrechnungsgebiet im Sinne des § 4 Abs. 2 werden die in § 5 Abs. 2 festgesetzten Faktoren um 30 v.H. erhöht
 - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb sowie Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Tagesstätte und schulvorbereitende Einrichtung;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (11) Für Grundstücke außer den in Satz 2 genannten, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit drei Fünftel (3/5) anzusetzen.

Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, ist die nach Abs. 1 bzw. Abs. 2 - 10 maßgebende Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage mit zwei Drittel (2/3) anzusetzen.

Eine Ermäßigung nach den Sätzen 1 und 2 ist nicht zu gewähren.

1. 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, es sei denn, daß die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind.
2. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,

(12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 11 entsprechend.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen
11. die zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 135 a bis c BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a bis c BauGB (KES)

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

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8 Vorausleistung

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

§ 9 Ablösung

- (1) Durch Vereinbarung kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages vor Entstehen der Beitragspflicht erfolgen (§ 133 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (2) Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 9a Erlass von Erschließungsbeiträgen

Für Erschließungsanlagen, bei denen der Beginn der erstmaligen technischen Herstellung mindestens 25 Jahre zurückliegt und deren Beitragspflichten im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. März 2021 entstanden sind oder entstehen, werden die Erschließungsbeiträge ganz erlassen.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.^{1) 2) 3) 4) 5) 6)}
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 02.05.1979 in der derzeit gültigen Fassung außer Kraft.

¹⁾ Die 1. Änderungssatzung vom 01.03.1991 ist am 16.03.1991 in Kraft getreten.

²⁾ Die 2. Änderungssatzung vom 29.02.1996 ist am 23.03.1996 in Kraft getreten.

³⁾ Die 3. Änderungssatzung vom 12.04.2000 ist am 06.05.2010 in Kraft getreten.

⁴⁾ Die 4. Änderungssatzung vom 30.07.2010 ist am 01.10.2010 in Kraft getreten.

⁵⁾ Die 5. Änderungssatzung vom 30.07.2014 ist am 15.09.2014 in Kraft getreten.

⁶⁾ Die 6. Änderungssatzung vom 03.12.2019 ist am 01.01.2020 in Kraft getreten.