

**Satzung**  
**über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung**  
**von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)**  
**der Ortsgemeinde Eichelhardt**  
**vom 4. September 2003**

Der Gemeinderat hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in Verbindung mit dem § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

**§ 1**  
**Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

- (1) Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.
- (2) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a bis c BauGB zu erheben sind.

**§ 2**  
**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

---

bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen einschließlich der Standspuren, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von

---

a) Wochenendhausgebieten, Campingplatzgebieten	7,0 m
b) Kleinsiedlungsgebieten	10,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten	
• mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8	14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m
• mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0	18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
• mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten	
i. S. d. § 11 der Baunutzungsverordnung	
• mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,0 m
• mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	23,0 m
• mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0	25,0 m
• mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	27,0 m
e) Industriegebieten	
• mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
• mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0	25,0 m
• mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m

2. für 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) 5,0 m
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 27,0 m
  4. Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Mischflächen (Flächen, die innerhalb Straßenbegrenzungslinien Funktionen von Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei denen auf eine Funktionstrennung ganz oder teilweise verzichtet wird) bis zu den jeweils in Nr. 1 genannten Höchstbreiten
  5. für Parkflächen,
    - die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. v. Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5 m
    - soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Fläche von 15 v. H. der sich im Abrechnungsgebiet ergebenden Geschossfläche.
  6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. v. Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4,0 m
    - soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Fläche von 15 v. H. der sich im Abrechnungsgebiet ergebenden Geschossfläche.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
  - den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen
  - die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
  - die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen
  - die Rinnen und die Randsteine
  - die Radwege
  - die Gehwege

- die Beleuchtungseinrichtungen
  - die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
  - den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
  - die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
  - die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
  - das Straßenbegleitgrün
  - die Vermessung
  - die Fremdkapitalkosten
  - die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die auf die Erschließungsanlage entfallen
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt, einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecke dieser Straße hinausgehen.

#### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

#### **§ 5**

#### **Beitragsmaßstab**

- (1) Maßstab ist die Geschossfläche. Die Berechnung der Geschossfläche erfolgt durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl.
- (2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt
1. In beplanten Gebieten gem. §§ 30 und 34 Abs. 4 BauGB die überplante Grundstücksfläche.
  2. Hat der Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend.
  3. Enthält ein Bebauungsplan nicht die erforderlichen Festsetzungen, sieht er eine andere als die bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung vor oder liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:
    - a) Bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von 35 m.
    - b) Bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind, die Fläche zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 35 m. Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
    - c) Die in den Absätzen a) und b) angeordnete Tiefenbegrenzung findet keine Anwendung, sofern die hinter der Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB, gegebenenfalls unter Einbeziehung von noch innerhalb der Tie-

fenbegrenzung liegenden Grundstücksteilen, baulich oder in ähnlicher Weise selbstständig nutzbar sind.

4. Gehen die Grundstücke über die tiefenmäßige Begrenzung hinaus und findet Abs. 3 Buchstabe c keine Anwendung, so sind zusätzlich die Grundflächen baulicher Anlagen, sowie die gewerblich oder industriell genutzte Fläche, zu berücksichtigen.
- (3) Für die Berechnung der Geschossfläche nach Abs. 1 gilt
1. In beplanten Gebieten ist die zulässige Geschossfläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten.
  2. Hat ein Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend.
  3. Ist statt einer Geschossflächenzahl nur eine Baumassenzahl oder nur die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt, ist sie zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- und abgerundet werden.
  4. Soweit kein Bebauungsplan besteht oder aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes die zulässige Geschossfläche nicht abzuleiten ist oder keine Baumassenzahl oder zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, gelten für die Berechnung der Geschossfläche folgende Geschossflächenzahlen:

a) Wochenendhaus- und Kleingartengebiete	0,2
b) Kleinsiedlungsgebiete	0,4
c) Campingplatzgebiete	0,4
d) Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebieten bei einem zulässigen Vollgeschoss	0,5
zwei zulässigen Vollgeschossen	0,8
drei zulässigen Vollgeschossen	1,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen	1,1
sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen	1,2
e) Kern- und Gewerbegebiete bei einem zulässigen Vollgeschoss	1,0
zwei zulässigen Vollgeschossen	1,6
drei zulässigen Vollgeschossen	2,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen	2,2
sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen	2,4
f) Industrie- und sonstige Sondergebiete	2,4
  - g) Kann eine Zuordnung zu einem der in Buchstaben a) bis f) genannten Baugebietstypen nicht vorgenommen werden (diffuse Nutzung), wird bei bebauten Grundstücken auf die vorhandene Geschossfläche, bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken darauf abgestellt, was nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.
  - h) Als zulässig gilt die auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Zahl der Vollgeschosse oder, soweit Bebauungsplanfestsetzungen für diese Grundstücke erfolgt sind, die dort festgesetzten Vollgeschosse.
  - i) Ist weder eine Baumassenzahl noch eine Geschossflächenzahl festgesetzt und die Geschossflächenzahl nach den Buchstaben a) bis f) nicht berechenbar, wird bei bebauten Grundstücken die Baumasse durch die Grundstücksfläche geteilt. Die sich daraus ergebende Zahl ist zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- und abgerundet werden.

5. Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan
    - a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer GFZ oder anderer Werte, anhand derer die Geschossfläche nach den vorstehenden Regelungen festgestellt werden könnte, vorsieht
    - b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder eine im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordnete Bebauung zulässt
    - c) nur Friedhöfe, Freibäder, Sport- und Festplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet,  
gilt 0,4 als Geschossflächenzahl.  
Dies gilt für Grundstücke außerhalb von Bebauungsplangebieten, die entsprechend Buchstabe c) tatsächlich genutzt werden, entsprechend.
  6. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die aus den Regelungen des Bebauungsplanes abgeleitete Garagen- oder Stellplatzfläche. Soweit keine Festsetzungen erfolgt sind, gilt 0,5 als Geschossflächenzahl.
  7. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für
    - a) Bebauungsplangebiete, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind
    - b) die unbepflanzten Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.
  8. Ist die tatsächliche Geschossfläche größer als die nach den vorstehenden Regelungen berechnete, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten werden die Maßstabsdaten nach Absatz 2 um 20 % erhöht. Dies gilt entsprechend für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.
- Bei sonstigen teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 %.
- (5) Absatz 4 gilt nicht für die Abrechnung selbstständiger Grünanlagen.
- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Flächen Bruchzahlen, werden diese auf volle Zahlen auf- und abgerundet.

## **§ 6 Verteilung**

Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach der Geschossfläche (§ 5) verteilt. Dabei wird die nach Art und Maß unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke berücksichtigt.

## § 7

### **Eckgrundstücksvergünstigung/Mehrfacherschließung**

- (1) Für überwiegend zu Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von zwei gleichartigen und vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit der Hälfte anzusetzen. Für Grundstücke, die durch mehr als zwei solcher gleichartigen und vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 durch die Anzahl der Erschließungsanlagen geteilt.
- (2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
  - a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten
  - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht
  - c) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden oder
  - d) 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.

## § 8

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. selbstständige Teile der Erschließungsanlage wie
  - a) Fahrbahn
  - b) Radwege
  - c) Gehwege
  - d) Parkflächen
  - e) Grünanlagen
  - f) Mischflächen
  - g) Entwässerungseinrichtungen
  - h) Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. v. Nr. 3 f) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3 a) bis e) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. In Einzelfällen kann die Gemeinde bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbstständigen Parkflächen auf die Herstellung von Entwässerungs- und/oder Beleuchtungseinrichtungen verzichten.
  
- (2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbstständige und unselbstständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen, wobei die Decke auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann
  - b) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind
  - c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß b) gestaltet sind.
  
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend geregelt.

## **§ 11**

### **Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

**§ 13**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 14. Dezember 1988 außer Kraft.

Eichelhardt, 4. September 2003  
Ortsgemeinde Eichelhardt

Höller  
Ortsbürgermeister