

Neufassung (nichtamtlich) der

Satzung

über die Erhebung des Erschließungsbeitrags

in der Stadt Roth

vom 31.12.1987

zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 02.08.2019

Die Stadt Roth erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und §§ 132, 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Roth Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (Art. 5a Abs. 1) i.V.m. dem Baugesetzbuch (§§127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

- | | | | |
|----|--|--|-----------------|
| I. | für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in | bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege)
von | |
| 1. | Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl | bis 0,2 | 7,0 m |
| 2. | Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bei einseitiger Bebaubarkeit | bis 0,3 | 10,0 m
8,5 m |
| 3. | Kleinsiedlungsgebieten, sowie sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten | | |

- | | | |
|----|--|------------------|
| a) | mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7
bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m
10,0 m |
| b) | mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 – 1,0
bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |
| c) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6 | 20,0 m |
| d) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 | 23,0 m |

4. Kerngebieten, Gewerbegebieten
und Sondergebieten

- | | | |
|----|--|--------|
| a) | mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| b) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6 | 23,0 m |
| c) | mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 – 2,0 | 25,0 m |
| d) | mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |

5. Industriegebieten

- | | | |
|----|--|--------|
| a) | mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| b) | mit einer Baumassenzahl über 3,0 – 6,0 | 25,0 m |
| c) | mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |

II. 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) bis zu einer Breite von 5 m.

III. für 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 27 m.

IV. für Parkflächen,

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

V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,

VI. für Immissionsschutzanlagen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis V 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 Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Herstellung von Radwegen,
- f) die Herstellung von Gehwegen,
- g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- h) die Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
- i) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlage,
- j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- m) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde 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 Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand in vollem Umfang beitragsfähig.

§ 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. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand 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. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) werden 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 Gemeindeanteil

Die Stadt Roth 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. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach (§ 3) ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 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 sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 2. Bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss | 0,3 |

- (3) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt, bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die Grundstücksfläche im Innenbereich (§ 34 BauGB).
 - (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 Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand-, First- oder Traufhöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand-, First- oder Traufhöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.
 - (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 oder die zulässige Gebäudehöhe festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
 - (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines

Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke im Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie für die Grundstücke die zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie zu mehr als einem Drittel Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG i.V.m. §127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei 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.
- (12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Absatz 11 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen mit mehr als 50 m beträgt.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Sammelstraßen,
10. die Parkflächen,
11. die Grünanlagen,
12. die Beleuchtungseinrichtungen und
13. 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 die Gemeinde.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

(1) die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. – eine Pflasterung oder
– eine Asphaltdecke oder
– eine Betondecke oder
– eine ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander, sowie eine Befestigung mit

- Platten oder
- Pflaster oder
- Asphaltbelag oder
- eine ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Fläche 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 Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

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

§ 10

Vorausleistungen

Im Falle des Art. 5a Absatz 9 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Fall des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

Beitragspflicht

Beitragspflichtig sind alle, die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides im Eigentum des Grundstücks sind. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist die erbbauberechtigte Person anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldnerschaft, bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 13

Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

§ 14

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablöse besteht nicht. Die Höhe des Ablösebeitrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.
- (2) Ein Ablösevertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösebetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 15

Inkrafttreten

Hinweis:

Inkrafttreten der 4. Änderungssatzung vom 02.08.2019 am 15. August 2019.

Die Originalsatzung und die 4. Änderungssatzung können im Bauamt eingesehen werden.