

Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrags der Stadt Aalen

Aufgrund von Art. 10 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehausrechts, der §§ 2, 26 Abs. 1 Satz 3, 38 Abs. 1 Satz 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 Aalen am 18.11.2010 folgende Satzung vom 04.05.2006 mit Änderung am 26.11.2009 beschlossen:

I. Erschließungsbeitrag für Anbaustraßen und Wohnwege

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

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

1. zum Anbau bestimmte Straßen (einschließl. Geh- und Radwege) und Plätze (Anbaustraßen),
2. zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege).

§ 2 Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten
 1. für Anbaustraßen
 - a) in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Sondergebieten, die der Erholung dienen, im Sinne der BauNVO bis zu einer Breite von 12 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 - b) in Mischgebieten, sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten im Sinne der BauNVO bis zu einer Breite von 15 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 - c) in Kerngebieten und Industriegebieten im Sinne der BauNVO bis zu einer Breite von 20 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 17 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
 2. für Wohnwege bis zu einer Breite von 5 m
- (2) Werden im Bauprogramm für Anbaustraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z.B. Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Anbaustraßen oder für Wohnwege besondere flächenmäßige Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 5 m.

- (3) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 2 angegebene Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündungen in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (4) Zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gehören die zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern, auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 Nr. 1 und 2 genannten Breiten liegen.
- (5) Ergeben sich aus der Baugebietseinteilung für die angrenzenden Grundstücke verschiedene Straßenhöchstbreiten, so ist der Erschließungsaufwand bis zum Mittel der beiden Höchstbreiten beitragsfähig.
- (6) Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit keine Festsetzungen über die Art der Baugebiete bestehen, bestimmt sich die Gebietsart nach der im Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandenen Nutzungen.
- (7) Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

§ 3 Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten/ Abrechnungsgebiet

- (1) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 die beitragsfähigen Erschließungskosten für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diese Kosten für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraße und/
 - (3) oder Wohnwege, die für die städtebaulich zweckmäßige Erschließung der Grundstücke eine Abrechnungseinheit bilden, insgesamt ermitteln.
 - (4) Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Werden die Erschließungskosten für den Abschnitt einer Anbaustraße oder eines Wohnwegs oder zusammengefasst für mehrere Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die eine Abrechnungseinheit als Erschließungsanlage im Sinne des Satzes 1.

§ 4 Merkmale der Endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege

- (1) Anbaustraßen sind endgültig hergestellt, wenn sie neben den im Bauprogramm vorgesehen 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, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
 2. Parkflächen eine Decke entsprechend 1. Aufweisen; die Decke kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auf tragfähigem Unterbau bestehen.
 3. Grünpflanzungen gärtnerisch gestaltet sind.
 4. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahrals auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, in den befestigten Teilen entsprechend 2. Hergestellt und die unbefestigten gem. 3. gestaltet sind.
- (2) Wohnwege sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

§ 5 Kürzung der beitragsfähigen Erschließungskosten

Die Stadt trägt 5 % der beitragsfähigen Erschließungskosten.

§ 6 Erschlossene Grundstücke, Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten

- (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 unbefahrbaren Wohnweg verbunden sind, gelten als durch die nächstgelegene Anbaustraße erschlossen.
- (2) Die nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.
- (3) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend.

§ 7 Nutzungsflächen und Nutzungsfaktoren

- (1) Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch die Vervielfachung seiner Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor. Das Ergebnis wird gerundet; dabei werden Nachkommastellen unter 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 8 bis 12) und Art. (§ 13) berücksichtigt. Für Grundstücke, die durch weitere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, gilt darüber hinaus die Regelung des § 14.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung:
 - a) In Fällen des § 11 0,5
 - b) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0
 - c) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
 - d) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5
 - e) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75
 - f) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,0

§ 8 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt

- (1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist dies zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBO) in der bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung.
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbauten Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl. Das Ergebnis wird entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 gerundet.

§ 9 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

- (1) Weist der Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; das Ergebnis wird entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 gerundet.

- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosshöhe aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; das Ergebnis wird entspr. § 7 Abs. 1 Satz 2 gerundet.

§ 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

- (1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) fest, so gilt als Geschosshöhe das fest gelegte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage, geteilt durch 3,5. Das Ergebnis wird entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 gerundet.
- (2) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) fest, so gilt als Geschosshöhe das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch 3,0. Das Ergebnis wird entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 gerundet.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 1 oder 2 in eine Geschosshöhe umzurechnen.
- (4) Weist der Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse oder einer Baumassenzahl sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen aus, so ist die Traufhöhe gemäß Abs. 2 und 3 in eine Geschosshöhe umzurechnen.

§ 11 Sonstige Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Bei Stellplatzgrundstücken und Grundstücken, für die nur eine Nutzung ohne Bebauung zulässig ist oder bei denen die Bebauung nur untergeordnete Bedeutung hat, wird ein Nutzungsfaktor mit 0,5 zugrunde gelegt. Dasselbe gilt für Gemeinbedarfs- und Grünflächengrundstücke, deren Grundstücksfläche aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Spielplätze, Freibäder, Kleingartenanlagen). Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.
- (2) Für beitragsrechtliche nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 8 bis 10 und 11 Abs. 1 nicht erfasst sind, gilt Abs. 1 entsprechend, wenn auf ihnen kein Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der

Baugebiete z.B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

§ 12 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen im Sinne der §§ 8 bis 11 bestehen

In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 8 bis 11 entsprechende Festsetzungen enthält, ist bei bebauten Grundstücken sowie bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosshöhe vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. § 8 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 13 Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie in einem sonstigen Sondergebiet liegen, sind die in § 7 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 3) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
- (2) Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 11 Abs. 1 Satz 2 u. § 11 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

§ 14 Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die durch weitere voll in der Baulast der Stadt stehende Anbaustraßen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anbaustraßen), wird die nach §§ 6 bis 13 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Anbaustraßen jeweils zur Hälfte, durch drei Anbaustraßen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Anbaustraßen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt.
- (2) Abs. 1 gilt entsprechend für Grundstücke, die durch weitere Wohnwege erschlossen werden.

§ 15 Vorauszahlung

Vorauszahlungen nach § 25 Abs. 2 KAG werden in Höhe von 80 v. H. des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags erhoben. Vorauszahlungen werden nicht verzinst. 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.

§ 16 Entstehung der Beitragsschuld

- (1) Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Anbaustraße bzw. der Wohnweg sämtliche zu ihrer erstmaligen Herstellung nach dem Bauprogramm vorgesehenen Teileinrichtungen aufweist und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung (§ 4) entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 BauGB erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.
- (2) Die Stadt gibt den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung 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 Satz 2)
- (4) Die Vorauszahlungsschuld (§ 15) entsteht mit der Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids.

§ 17 Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen

Der Erschließungsbeitrag und die Vorauszahlungen sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beitrags- bzw. des Vorauszahlungsbescheids zur Zahlung fällig.

§ 18 Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1) Die Stadt 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 Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld; die Ermittlung erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

II. Erschließungsbeitrag für Grünanlagen

§ 19 Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt Aalen erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche Grünanlagen, die nach dem In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtungen der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbstständige Grünanlagen).

§ 20 Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließungskosten für Grünanlagen sind für einen Umfang der Anlage bis zu 20 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebiets beitragsfähig.

§ 21 Merkmale der endgültigen Herstellung der Grünanlagen

- (1) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 22 Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung.

§ 23 Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung

- (1) § 3, §§ 6 bis 12 und §§ 15 bis 18 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt bei Grünanlagen 20 v. H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.
- (3) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 19 die nach den §§ 7 bis 12 ermittelten Nutzungsflächen um 50 v. H. zu vermindern, wenn in einem Abrechnungsgebiet außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

III. Erschließungsbeitrag für Grünanlagen

§ 24 Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz im Stadtgebiet zu verbinden (Sammelstraßen), die nach dem Inkraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden.

§ 25 Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten für Sammelstraßen bis zu einer Breite von 21 m.
- (2) Werden im Bauprogramm für Sammelstraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (zum Beispiel Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Sammelstraßen besondere Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößert sich das in Abs. 1 angegebene Maß je Teileinrichtung um 5 m.
- (3) Endet eine Sammelstraße mit einer Wendeanlage, so vergrößert sich das in Abs. 1 und 2 angegebene Maß für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

§ 26 Merkmale der endgültigen Herstellung der Sammelstraßen

- (1) Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend § 4 Abs. 1 ausgebaut sind.
- (2) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 27 Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung.

§ 28 Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragsatzung

- (1) § 3 und §§ 6 bis 18 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt 10 v. H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

IV. Schlussvorschriften

§ 29 Andere Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt erhebt für öffentliche
 - a) 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)
 - b) Parkflächen, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtungen der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbstständige Parkflächen) keinen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes.
- (1) Die Stadt erhebt für öffentliche Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschmissionen (Lärmschutz-Anlagen) Erschließungsbeiträge auf der Grundlage jeweils gesondert zu erlassenden Satzungen.

§ 30 Übergangsregelung

entfällt

§ 31 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die entsprechenden Bestimmungen der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in der Fassung vom 04.05.2006 mit der Änderung vom 26.11.2009 außer Kraft.