



028/6341

## **Erschließungsbeitragsatzung vom 19.04.2016**

Die Stadt Pottenstein erlässt aufgrund von §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82), folgende Satzung:

### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Pottenstein einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

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

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten dienen und an denen eine Bebauung,
  - a) mit bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m bei beidseitiger und mit einer Breite bis zu 9 m bei einseitiger Bebaubarkeit,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m bei beidseitiger und mit einer Breite bis zu 12 m bei einseitiger Bebaubarkeit,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m bei beidseitiger und mit einer Breite bis zu 13 m bei einseitiger Bebaubarkeitzulässig ist.
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten dienen, mit einer Breite bis zu 18 m, eine beidseitige Bebauung oder gewerbliche Nutzung und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine einseitige Bebauung oder gewerbliche Nutzung zulässig ist.
3. Im Bereich von Kehren (Wendehämmern und Wendekreisen) erhöht sich die beitragsfähige Breite der Fahrbahn um die Hälfte der nach Nr. 1 beitragsfähigen Breite, jedoch mindestens um 8 m.
4. Öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) sind einschließlich ihrer Bestandteile bis zum vollen räumlichen Umfang beitragsfähig.

5. Sammelstraßen sind bis zu einer Breite von 27,0 m beitragsfähig. Dies gilt auch für Plätze, die als Sammelstraßen anzusehen sind.
  6. Die beitragsfähige Breite für Grünanlagen und Parkflächen, soweit sie Bestandteile der Verkehrsanlagen sind, sowie für Radwege beträgt:
    - a) bei Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen bis zu insgesamt 6,0 m
    - b) bei Parkflächen, soweit sie Bestandteile der in Nr. 1 Buchstaben a – c genannten Anlagen sind,  
bis zu insgesamt 6,0 m  
soweit sie Bestandteile der in Nr. 1 Buchstabe d genannten Anlage sind,  
bis zu insgesamt 12,0 m
    - c) bei Radwegen bis zu 2,0 m je Straßenseite zuzüglich je 1,10 m Sicherheitsstreifen
- (2) Der Aufwand für Grünanlagen, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind und kein Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, ist beitragsfähig bis zu einer Fläche von 15 v. H. der Summe der erschlossenen Grundstücksflächen.
- (3) Der Aufwand für Parkflächen, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind und kein Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, ist beitragsfähig bis zu einer Fläche von 15 v. H. der Summe der erschlossenen Grundstücksflächen.
- (4) Der Aufwand für Böschungen und Stützmauern ist beitragsfähig, wenn und soweit diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sind.
- (5) Ergeben sich nach Abs. 3 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

### **§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt Pottenstein kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

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

Die Stadt Pottenstein trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5 Abrechnungsgebiet**

Die von den einzelnen Erschließungsanlagen oder von bestimmten Abschnitten einzelner Erschließungsanlagen sowie die von den gemäß § 6 zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke bilden ein Abrechnungsgebiet.

## § 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

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

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

1. soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie; Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
2. soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit

1. 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
2. 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
3. 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
4. zuzüglich 0,1 für jedes weitere Vollgeschoss,
5. 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

1. Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
2. Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
3. Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
4. Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

1. Bei bebauten Grundstück aus Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschoss. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- und abgerundet werden.
2. Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
3. Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

4. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten
2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Nr. 1 genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
3. bei Grundstücken außerhalb der unter Nr. 1 und Nr. 2 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.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegungen,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nr. 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

1. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
2. 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

1. 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;
2. 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 ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
3. unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 9 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

### **§ 10 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.

### **§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für eine Erschließungsanlage nur insgesamt abgelöst werden.
- (2) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung besteht nicht.

### **§ 12 In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 20. Oktober 1999 außer Kraft.

Pottenstein, den 19.04.2016

Gez.

Frühbeißer  
Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerk:**

Satzungsbeschluss:	Stadtrat am 18.04.2016
Genehmigung:	Entfällt
Bekanntmachung:	Die Satzung wurde in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil des Amtsblatts der Stadt Pottenstein Nr. 05/2016 vom 26. Mai 2016 auf Seite 1-3 veröffentlicht.
Pottenstein, den 30.05.2016	STADT POTTENSTEIN  gez.  Frühbeißer, Erster Bürgermeister