

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

(Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch in seiner Sitzung am 23. November 1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Gemeinde Ketsch erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

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

bis zu einer Breite (für Fahrbahnen,
Radwege, Gehwege, Schrammborde mit
Ausnahme der Bestandteile nach
Nrn. 4a, 5a) von

1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6 m;
1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	10 m, 7 m;
1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14 m, 8 m;
1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	18 m, 12,5 m;

- 1.5 Industriegebieten 20 m,
bei nur einseitiger Bebaubarkeit 14,5 m;
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5 a) von 5 m;
3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von 21 m;
4. für Parkflächen,
a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebiets; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebiets; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;

6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 20 m.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1.3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in den Nrn. 1 und 3 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. die Freilegung der Grundflächen,
 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
 4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Für die Teile der Entwässerungseinrichtungen, die sowohl der Grundstücks- als auch der Straßentwässerung dienen, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach einem Einheitssatz ermittelt. Der Einheitssatz beträgt 39,-- € je lfd. Meter Kanalstrecke im Ermittlungsraum nach Abs. 2.

- (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 ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Die Flächen der von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die Flächen der von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

- (2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundezulegen ist,
2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10) und Art (§ 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung
 1. in den Fällen des § 9 Abs. 2 0,5,
 2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0,
 3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25,
 4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5,
 5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75,
 6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,0.

§ 7

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 diese zugrundezulegen.
Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl des Bauwerks die Baumasse geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 8

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

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 9

Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der Bau NVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7,8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfaßt sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z.B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

§ 10

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 7 bis 9 bestehen

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 - 9 entsprechende Festsetzungen enthält, 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

Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Bau NVO. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i.S. der Bau NVO ergibt sich die Geschoszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 2.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,
 1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
 2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
 3. nur mit Nebenanlagen i.S. von § 9 Abs. 3 bebaut sind.

§ 11

Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
- (2) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 5 b und 6. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

§ 12

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 - 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrundegelegt. Stehen Erschließungsanlagen nicht voll in der Baulast der Gemeinde, gilt Satz 1 sinngemäß für die Kosten der Teileinrichtungen in der Baulast der Gemeinde.
- (2) Bei der Anwendung des Abs. 1 bleiben solche Erschließungsanlagen unberücksichtigt, für die Beiträge für ihre erstmalige Herstellung weder nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes bzw. Baugesetzbuches noch nach vergleichbaren früheren landesrechtlichen Vorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 13

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 14

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie
1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 2. entwässert werden,
 3. beleuchtet werden.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4a) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 ausgebaut sind.
- (4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (5) Selbständige Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) sind endgültig hergestellt, wenn sie als Lärmschutzwall aufgeschüttet sind und gärtnerisch gestaltete und bepflanzte Böschungen aufweisen. Ist im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm statt eines Lärmschutzwalls oder zusätzlich zu einem Lärmschutzwall noch eine Lärmschutzwand vorgesehen, so ist die Immissionsschutzanlage endgültig hergestellt, wenn statt der in Satz 1 bzw. zusätzlich zu den in Satz 1 genannten Merkmalen die Lärmschutzwand ihrer Zweckbestimmung entsprechend errichtet worden ist.
- (6) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

§ 15

Vorausleistungen

Die Gemeinde erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 16

Ablösung des Erschließungsbeitrags

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

Der Bürgermeister:

gez. Schmid