



Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung –EBS)

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Selb folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Selb Erschließungsbeiträge nach 5a Abs. 1 KAG 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.1KAG)
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 bis 0,3
bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m
8,5 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit 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
10,5 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, § 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) bis zu einer Breite von 5 m,

III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) bis zu einer Breite von 27 m,

IV. für Parkflächen,

- | | | |
|----|---|-------|
| a) | die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. I bis III sind, bis zu einer weiteren Breite von | 5,0 m |
| b) | soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I bis III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen, | |

V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- | | | |
|----|---|-------|
| a) | die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. I bis III sind, bis zu einer weiteren Breite von | 5,0 m |
| b) | soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I bis III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§4) liegenden Grundstücksflächen, | |

VI. für Immissionsschutzanlagen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. I bis VI gehören insbesondere die Kosten für

- den Erwerb der Grundflächen,
- die Freilegung der Grundflächen,
- die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- die Herstellung von Rinnen sowie Randsteine,
- die Herstellung von Radwegen,
- die Herstellung von Gehwegen,

- g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- h) die Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen,
- i) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- 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,
- n) die Herstellung von Mischflächen.

- (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 bis 3 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 bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse 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 (Erschließungseinheit), 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. IVb), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. Vb) und für Immissionsschutzanlagen (§2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den 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 (§4) 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 Immissionschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Gemeindeanteil

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

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der erschlossenen Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen (§ 6a) verteilt.
- (2) Wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung der erschlossenen Grundstücke zulässig ist, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) zur Hälfte nach den Grundstücksflächen (§ 6a) und zur Hälfte nach den zulässigen Geschossflächen (§6b) verteilt.
- (3) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die sich nach Abs. 1 oder Absatz 2 ergebende Maßstabsgröße bei der Beitragsberechnung für jede dieser Erschließungsanlagen nur mit zwei Drittel anzusetzen.
Dies gilt nicht
 1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger 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 ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

§ 6a

Grundstücke als Verteilungsmaßstab

Für den Ansatz der Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 1 und 2) gilt folgendes:

- (1) Bei Grundstücken im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gilt als Grundstücksfläche die Fläche, die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes liegt. Grundstückssteile, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, bleiben außer Betracht

wenn jedoch die tatsächliche bauliche oder gewerbliche Nutzung über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgeht, wird die Fläche der übergreifenden Nutzung mit angesetzt.

- (2) Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die Fläche entsprechend der Nr. 1 nach dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.
- (3) Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, ist die tatsächliche Grundstücksfläche anzusetzen bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, die der erschließenden Straße oder sonstigen Erschließungsanlage zugewandt ist. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so wird die Fläche der übergreifenden Nutzung mit angesetzt. Grundstücksteile, die ohne selbständige Nutzungsmöglichkeit lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsstraße herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6b

Geschossfläche als Verteilungsmaßstab

- (1) Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (§ 6Abs. 2) gilt folgendes:
 1. Wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, bestimmt sich die zulässige Geschossfläche nach dessen Festsetzungen, vorbehaltlich der Regelungen nach den Folgenden Nrn. 2 bis 5.
 2. Ist aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zugelassen, so ist diese anzusetzen.
 3. Ist die Geschossfläche durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen (z.B. durch die Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen) oder durch bauordnungsrechtliche Vorschriften (z.B. durch die Bestimmungen über die Einhaltung von Abstandsflächen) eingeschränkt, so ist nur die sich dadurch ergebende geringere Geschossfläche anzusetzen.
 4. Bei Grundstücken, für die keine bauliche, sondern eine sonstige Nutzung festgesetzt ist, oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zur festgesetzten sonstigen Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, wird als zulässige Geschossfläche ein Drittel der Grundstücksfläche angesetzt.
 5. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so wird eine fiktive zulässige Geschossfläche angesetzt, die sich errechnet nach der Formel:
Grundstücksfläche mal Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.
 6. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die zulässige Geschossfläche nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln; die Nrn. 2 bis 5 gelten entsprechend.

7. In unbeplanten Gebieten, sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die zulässige Geschossfläche noch eine Baumassenzahl ausweist, wird als zulässige Geschossfläche zugrunde gelegt:

a) bei bebauten Grundstücken:

die tatsächlich vorhandene Geschossfläche;

b) bei unbebauten Grundstücken:

die auf Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Geschossfläche.

Bei Grundstücken mit sonstiger Nutzung gilt Nr. 4 entsprechend.

- (2) Die nach Absatz 1 ermittelte Geschossfläche wird bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, um ein Drittel erhöht. In den Fällen der Nr. 7 gilt diese Erhöhung auch für ungenutzte, aber nutzbare Grundstücke, wenn in der näheren Umgebung überwiegend eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorhanden ist.

§ 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 Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. 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 fest.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (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, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

- (2) Die öffentlichen, aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege § 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) sind endgültig hergestellt, wenn sie
 1. eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. eine Beleuchtung und
 3. einen Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße, Weg oder Platz aufweisen.
- (3) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (4) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt Selb 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 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

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

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i.V. mit § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Entstehen der Beitragspflicht

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

§ 13 Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner, bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 15 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.03.2019 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 13.12.1989, geändert durch Satzung am 01.03.2009 außer Kraft.

Selb, den 04.02.2019
STADT SELB
gez. Pöttsch, Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Vorstehende Satzung wurde am 05.02.2019 im Rathaus der Stadt Selb amtlich bekanntgemacht.