

Stadt Albstadt

---

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung)  
vom 28.März 1996

---

---

## Inhaltsübersicht

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags
  - § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
  - § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands
  - § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
  - § 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche
  - § 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands
  - § 7 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosshöhe festsetzt
  - § 8 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl oder die Höhe baulicher Anlagen festsetzt
  - § 9 Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten
  - § 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen im Sinne der §§ 7 bis 9 bestehen
  - § 11 Artzuschlag
  - § 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke
  - § 13 Kostenspaltung
  - § 14 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
  - § 15 Vorausleistungen
  - § 16 Ablösung des Erschließungsbeitrags
  - § 17 Immissionsschutzanlagen
  - § 18 Inkrafttreten
-

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 28. März 1996 folgende

## Satzung

beschlossen:

### § 1

#### Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt Albstadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 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. 4 a, 5 a) von

---

1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6,0 m;
1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m, 7,0 m;
1.3 Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten Bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m, 8,0 m;
1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m, 12,5 m;
1.5 Industriegebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit	20,0 m, 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 5,0 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. 4 a, 5 a) von 21,0 m;
4. für Parkflächen,
- a) die Bestandteile der in der Nummer 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 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 6,0 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.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4 a und 5 a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr. 1 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten 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 Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  2. die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen,
  3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
  4. die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.
-

---

Der Erschließungsaufwand umfasst 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 Strecken hinausgehen.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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 Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

### § 5

#### Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Die 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 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 zugrundegelegt ist.
  2. Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 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 Stadt (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. 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 darüberhinaus die Regelung des § 12.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung
 

1. in den Fällen des § 9 Abs. 1	0,5,
2. in den Fällen des § 9 Abs. 2	1,0,
3. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0,
4. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25,
5. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5,
6. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75,
7. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0.

## § 7

### Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosshöhe festsetzt

- (1) Als Geschosshöhe gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BaunVO).
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosshöhe die Baumasse des Bauwerkes 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 oder die Höhe baulicher Anlagen 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.
- (3) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschosszahl oder Baumassenzahl, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschosszahl das festgelegte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (4) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 3 in eine Geschosszahl umzurechnen.

### § 9

#### Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken 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.
  - (2) Der Nutzungsfaktor 1,0 wird angewandt bei Grundstücken,
    1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
    2. die beitragsrechtlich nutzbar sind (z.B. Garagenvorplätze, Lagerplätze), auf denen aber keine Gebäude errichtet werden dürfen. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
  - (2) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweilige Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
-

---

## § 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 Höchstzahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Landesbauordnung (LBO). Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosshöhe vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend.

§ 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. der LBO ergibt sich die Geschosshöhe 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 entsprechend Anwendung,
  1. auf denen nur Stellplätze, Garagen oder keine Gebäude hergestellt werden können,
  2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 1 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

## § 11

### Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um 20 vom Hundert 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 Nr. 5 b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 1 und § 10 Abs. 3 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

## § 12

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Bei Grundstücken, die durch jeweils mehrere gleichartige Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke zwischen zwei
-

Erschließungsanlagen), ist die nach den §§ 6 - 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks jeweils nur in dem Verhältnis anzusetzen, in dem die Grundstücksbreiten (Frontmeterlängen) an den Erschließungsanlagen zueinander stehen. Bei Eckabschrägungen oder Eckabrundungen ist für die Ermittlung der Grundstücksarbeiten der Schnittpunkt der geraden Verlängerung der Straßengrenzen maßgebend.

- (2) Bei Grundstücken, die durch jeweils mehrere gleichartige Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1 - 5 erschlossen werden, jedoch nicht unmittelbar an jede der sie erschließenden Anlagen angrenzen, wird die nach den §§ 6 - 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei der 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.

### § 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,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge 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 neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teilanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünflächen, Parkflächen, usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teilanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  2. Parkflächen eine Decke entsprechend Nr. 1 aufweisen; diese kann darüber hinaus auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) bestehen;
  3. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, entsprechend Nr. 2 hergestellt sind;
  4. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3) und selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

## § 15 Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der Bestimmungen des § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## § 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.

## § 17 Immissionsschutzanlagen

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwands sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

§ 18  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 20. April 1989 in der Fassung der Änderungssatzung vom 30. Juni 1994 außer Kraft.  
Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.