

Satzung für die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Bayreuth

Die Stadt Bayreuth erlässt aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) nachstehende Satzung für die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Bayreuth.

§ 1

Erschließungsbeitrag

Zur Deckung ihres Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Bayreuth einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§ 129 BauGB)

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für:

1. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bis zu einer Breite von 16,5 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
2. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,2 bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 15,5 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
3. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 1,2 bis zu einer Breite von 27,5 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 17,5 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
4. Straßen zur Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken bis zu einer Breite von 27,5 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseiten zulässig ist, bis zu einer Breite von 17,5 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf einer Straßenseite zulässig ist;
5. nicht befahrbare anbaufähige Wege sowie Ladenstraßen in voller Breite;
6. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßen- und Gehsteiganlagen bis zu den in Nr. 1 bis 4 für einseitige Bebauung genannten Breiten, soweit sie als Sammelstraße gelten bis zu der in Nr. 7 genannten Breite;
7. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 32 m;

8. Parkflächen für Fahrzeuge i. S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 5 Prozent der Summe der Grundstücksflächen, vervielfacht mit den Nutzungsfaktoren (§ 4) der durch sie erschlossenen Grundstücke;
9. Grünanlagen i. S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 10 Prozent der Summe der Grundstücksflächen, vervielfacht mit den Nutzungsfaktoren (§ 4) der durch sie erschlossenen Grundstücke;
10. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

(2) Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

(3) In den in Abs. 1 Nr. 1 bis 7 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten.

(4) Ergeben sich nach Abs. 1 aus den geltenden Geschossflächenzahlen verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.

(5) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 130 BauGB)

(1) Zu dem Erschließungsaufwand nach § 2 Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grünflächen,
- b) die Freilegung der Grünflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radwege,
- f) die Gehwege,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- i) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Bayreuth aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (Abs. 1 und 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(4) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB), insgesamt ermittelt werden. Die zusammengefassten Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

(5) Die Stadt trägt 10 vom Hundert des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 4

Verteilung des Erschließungsaufwandes (§ 131 BauGB)

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt Bayreuth auf die jeweils erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. 2) und Art (Abs. 3) berücksichtigt.

Als Grundstücksfläche gilt:

1. Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
2. Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächlichen Grundstücksflächen bzw. Teilflächen, die als eine wirtschaftliche Einheit einen Erschließungsvorteil haben.

(2) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- | | |
|---|-----|
| 1. Bei nicht oder nur untergeordnet bebaubaren Grundstücken | 0,5 |
| 2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,3 |
| 4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,6 |
| 5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,9 |
| 6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,2 |

Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Bei zulässigen oder vorhandenen Untergeschoss- und Dachgeschossausbauten erhöht sich der Nutzungsfaktor je um 0,15.

Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl als im Bebauungsplan vorgesehen, zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese größere Geschoszahl zugrunde zu legen.

Für Grundstücke, die zur baulichen Nutzung bestimmt sind, deren zulässige Zahl der Geschosse oder Baumassenzahl jedoch nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Zahl der Geschosse aus dem Durchschnitt der auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Zahl der Geschosse. Ist das Grundstück bereits bebaut

und liegt die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse über dem Durchschnitt der benachbarten Grundstücke, so ist die tatsächliche Geschosshöhe anzusetzen.

Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

(3) Bei überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

(4) Für Grundstücke, die von mehr als einer Straße oder einem Platz erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung dieser Erschließungsanlagen nur mit der Hälfte anzusetzen, soweit die Erschließungsanlagen nicht zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst werden.

Dies gilt nicht, soweit diese Reduzierung der Flächen der Eckgrundstücke dazu führen würde, dass sich der Betrag anderer Beitragspflichtiger im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 Prozent erhöht. Um diese Folge zu vermeiden, werden gegebenenfalls die Eckgrundstücke mit einem entsprechenden höheren Flächenanteil in das betreffende Abrechnungsgebiet einbezogen.

(5) Als Grundstück i. S. des vorstehenden Absatz 4 gilt die kleinste wirtschaftliche Einheit, die nach der zulässigen baulichen Nutzung aus einem größeren Grundbuchgrundstück gebildet werden kann.

(6) Die Verteilung des Erschließungsaufwandes erfolgt in Gebieten, die vor dem 29. Juni 1961 im Wesentlichen erschlossen waren, nach dem Frontmetermaßstab.

§ 5

Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BauGB)

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. 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.

§ 6**Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
(§ 132 Nr. 4 BauGB)**

(1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie die Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Erschließungsflächen mit Entwässerung und Beleuchtung versehen, dem öffentlichen Verkehr gewidmet und an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind, sowie den nachstehenden Anforderungen genügen:

1. Fahrbahnen müssen neben einem ordnungsgemäßen frostsicheren Unterbau mit Pflasterung, einer Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnlichen Decke neuzeitlicher Bauweise versehen sein sowie Randsteine und befestigte Straßenrinnen aufweisen;
2. Gehwege müssen mit Platten, Pflaster oder einer ähnlichen Decke neuzeitlicher Bauweise versehen sein;
3. Radwege und Parkplätze müssen mit Platten, Betondecke oder Schwarzdecke versehen sein.

(2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise erstmalig gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind erstmalig hergestellt, wenn alle erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

(4) Die Erschließungsanlagen nach Abs. 1 mit 3 sind außerdem erst dann erstmals endgültig hergestellt, wenn die Stadt Bayreuth an allen erforderlichen Flächen das Eigentum oder eine Dienstbarkeit erlangt hat.

§ 7**Vorausleistungen und Ablösung
(§ 133 Abs. 3 BauGB)**

(1) Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages erhoben.

(2) Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 8**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 17. Mai 1961 in der Fassung vom 25. Mai 1983 außer Kraft

Bayreuth, den 25. Mai 1983/24. Juni 1987

Stadt Bayreuth

gez. Dr. Dieter Mronz
Oberbürgermeister

Veröffentlicht: Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 11 vom 3. Juni 1983

Veröffentlicht: Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 14 vom 3. Juli 1987
