



6/2

Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrags (Erschließungsbeitragsatzung- EBS)

vom 27.06.2006

Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 vom 20. Juli 2006¹

Aufgrund der §§ 2, 26 Abs. 1 S. 3, 34, 38 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 und § 38 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Heilbronn am 27.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

Inhalt

Abschnitt I - Erschließungsbeitrag für Anbaustraßen und Wohnwege	3
§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags.....	3
§ 2 Umfang der Erschließungsanlagen	3
§ 3 Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten.....	5
§ 4 Merkmale der endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege.....	5
§ 5 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand.....	5
§ 6 Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet, Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten	6
§ 7 Zulässige Geschossfläche	7
§ 8 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder die Geschossfläche festsetzt	7
§ 9 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt.....	7
§ 10 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Grundflächenzahl oder die Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festsetzt	7
§ 11 Sonderregelung für Grundstücke in beplanten Gebieten	8
§ 12 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen im Sinne der §§ 7 - 9 bestehen	9
§ 13 Artzuschlag.....	11

¹ Geändert durch Satzung vom

31.03.11 (Stadztzg. Nr. 7 vom 05.04.12), in Kraft seit 21.07.06

30.03.17 (Stadztzg. Nr. 8 vom 13.04.17), in Kraft seit 14.04.17

23.02.18 (Stadztzg. Nr. 7 vom 29.03.18), in Kraft seit 30.03.18



§ 14 Mehrfach erschlossene Grundstücke	11
§ 15 Anrechnung früherer Leistungen	12
§ 16 Wertfestsetzungen	12
§ 17 Vorauszahlungen	12
§ 18 Entstehen der Beitragsschuld	12
§ 19 Beitragsschuldner	13
§ 20 Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen	13
§ 21 Ablösung des Erschließungsbeitrags	13
Abschnitt II - Erschließungsbeitrag für Grünanlagen und Kinderspielplätze.....	13
§ 22 Erhebung des Erschließungsbeitrags.....	13
§ 23 Umfang der Erschließungsanlagen	14
§ 24 Merkmale der endgültigen Herstellung der Grünanlagen.....	14
§ 25 Erschlossene Grundstücke	14
§ 26 entfällt.....	14
§ 27 gestrichen.....	14
§ 28 Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung.....	14
Abschnitt III - Erschließungsbeitrag für Sammelstraßen und Sammelwege	15
§ 29 Erhebung des Erschließungsbeitrags.....	15
§ 30 Umfang der Erschließungsanlagen	15
§ 31 Merkmale der endgültigen Herstellung der Sammelstraßen und Sammelwege	15
§ 32 Erschlossene Grundstücke	16
§ 33 gestrichen.....	16
§ 34 Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung.....	16
Abschnitt IV - Erschließungsbeitrag für Parkflächen	16
§ 35 Erhebung des Erschließungsbeitrags.....	16
§ 36 Umfang der Erschließungsanlagen	17
§ 37 Merkmale der endgültigen Herstellung der Parkflächen	17
§ 38 Erschlossene Grundstücke	17
§ 39 gestrichen.....	17
§ 40 Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung.....	17
Abschnitt V	18
§ 41 Lärmschutzanlagen	18
Abschnitt VI -Schlussvorschriften	18
§ 42 Übergangsregelungen	18
§ 43 In-Kraft-Treten	18



Abschnitt I

- Erschließungsbeitrag für Anbaustraßen und Wohnwege

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt Heilbronn erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche

1. zum Anbau bestimmte Straßen und Plätze (Anbaustraßen).
2. zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege).

§ 2

Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten

1. für Anbaustraßen
 - 1.1. -ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Urbanen Gebieten- an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite im Sinne von Satz 2, wenn sie beidseitig anbaubar sind, bis zu 14 m
und, wenn sie einseitig anbaubar sind, bis zu 8 m
 - b) von mehr als 2 Vollgeschossen mit einer Breite im Sinne von Satz 2, wenn sie beidseitig anbaubar sind, bis zu 17 m
und, wenn sie einseitig anbaubar sind, bis zu 10 m
 - 1.2 in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Urbanen Gebieten mit einer Breite im Sinne von Satz 2, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, bis zu 20 m
und, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist, bis zu 14,5 m
2. für Wohnwege mit einer Breite bis zu 5 m

In den in den Nummern 1 - 2 genannten Breiten sind die Fahrbahnen, Radwege, Gehwege und Schrammborde enthalten, nicht enthalten sind die Bestandteile nach Abs. 2.



- (2) Werden im Bauprogramm für Anbaustraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z.B. Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Anbaustraßen oder für Wohnwege besondere flächenmäßige Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 6 m.
- (3) Ergibt die zulässige Bebauung eine unterschiedliche Zahl an Vollgeschossen, ist die Breite der Verkehrsanlage im Sinne von Abs. 1 Nr. 1.1 maßgebend, die der Mehrheit gleichartig nutzbarer Flächen der erschlossenen Grundstücke entspricht. Dies gilt auch, wenn Erschließungsanlagen nach Abs. 1 Nr. 1.2 nicht nur der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Urbanen Gebieten dienen.
- (4) Die in Abs. 1 Nummern 1 - 2 und Abs. 2 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
- (5) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so sind die Erschließungskosten für die Wendeanlage in deren tatsächlicher Breite, d.h. über die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße hinausgehend, beitragsfähig. Dasselbe gilt für Aufweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen in und für Einmündungen mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Anbaustraße Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

- (6) Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für
 1. den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen, die Ablösung von Rechten an solchen Flächen sowie für die Freilegung der Flächen,
 2. die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung und des Anschlusses der Straßen, Wege und Plätze an bestehende öffentliche Straßen, Wege oder Plätze,
 3. die Übernahme von Anlagen als öffentliche Erschließungsanlagen,
 4. die durch die Erschließungsmaßnahme veranlassten Fremdfinanzierungskosten,
 5. Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden,
 6. den Wert der aus dem Vermögen der Stadt bereitgestellten Sachen und Rechte, maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung,
 7. die vom Personal der Stadt erbrachten Werk- und Dienstleistungen.
- (7) Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für die in der Baulast der Stadt stehenden Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße; bei der Fahrbahn sind die Erschließungskosten auf die Teile beschränkt, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgeht.



§ 3

Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten

- (1) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 die beitragsfähigen Erschließungskosten für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diese Kosten für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die für die städtebauliche zweckmäßige Erschließung der Grundstücke eine Abrechnungseinheit bilden, insgesamt ermitteln.

§ 4

Merkmale der endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege

- (1) Anbaustraßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen vermessen und im Eigentum der Stadt stehen und sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünpflanzungen, Parkflächen usw.) über betriebsfähige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teileinrichtungen 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 der Nr. 1 aufweisen; diese kann auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) bestehen;
 3. Grünpflanzungen gärtnerisch gestaltet sind;
 4. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 2 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.
- (2) Wohnwege sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen vermessen und im Eigentum der Stadt stehen und sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.
- (3) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 5 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.



§ 6

Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet, Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten

- (1) Durch eine Anbaustraße oder durch einen Wohnweg werden Grundstücke erschlossen, denen diese Anlage die wegemäßige Erschließung vermittelt, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für ihre bestimmungsgemäße Nutzung verlangt. Hinterliegergrundstücke, die mit mehreren Anbaustraßen über einen befahrbaren oder unbefahrbaren Privatweg oder über einen Wohnweg verbunden sind, gelten als durch die nächst gelegene Anbaustraße erschlossen.
- (2) Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt
 1. im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
 - a) bei Grundstücken, die vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, die tatsächliche Grundstücksfläche,
 - b) bei allen übrigen Grundstücken die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartigen (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.

Soweit sich im Einzelfall das Erschlossensein durch eine Anbaustraße oder einen Wohnweg aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans oder anderer Vorschriften auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt, wird nur diese Teilfläche als Grundstücksfläche bei der Verteilung der Erschließungskosten zugrunde gelegt.

- (3) Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Werden die Erschließungskosten für den Abschnitt einer Anbaustraße oder eines Wohnwegs oder zusammengefasst für mehrere Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die eine Abrechnungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so gelten der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit als Erschließungsanlage i.S. des Satzes 1.
- (4) Die nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Flächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.
- (5) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend (Verteilungszeitpunkt).



§ 7

Zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche eines Grundstücks wird nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 8 bis 12 unter Berücksichtigung der Nutzungsart (§ 13) ermittelt. Für Grundstücke, die durch weitere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, gilt darüber hinaus die Regelung des § 14. Bei der Ermittlung der Geschossfläche wird das Ergebnis auf eine volle Zahl gerundet; Nachkommastellen werden ab 0,5 auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet; Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.

§ 8

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder die Geschossfläche festsetzt

- (1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.
- (2) Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschossfläche fest, gilt diese als zulässige Geschossfläche.
- (3) Bei Bauwerken mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 2 ermittelte Geschossfläche.

§ 9

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

Weist der Bebauungsplan statt einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung der mit der Baumassenzahl vervielfachten Grundstücksfläche durch 3,5.

§ 10

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Grundflächenzahl oder die Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Grundflächenzahl oder die Größe der zulässigen Grundfläche und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aus, so gilt als zulässige Geschossfläche die mit der Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse vervielfachte Grundstücksfläche bzw. die mit der Zahl der Vollgeschosse vervielfachte zulässige Grundfläche.



- (2) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) fest, so gilt als Zahl der Vollgeschosse im Sinne des Absatzes 1 das festgesetzte Höchstmaß der baulichen Anlage geteilt durch
1. 2,7 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
 2. 3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete;
- das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (3) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) fest, so gilt als Zahl der Vollgeschosse im Sinne des Absatzes 1 das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch
1. 3,0 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
 2. 4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete festgesetzten Gebiete;
- das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (4) Weist der Bebauungsplan sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen aus, so ist die Traufhöhe gemäß Abs. 2 in eine Geschoszahl umzurechnen.
- (5) Die maximal festzusetzende Geschossfläche ergibt sich aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der für die jeweilige Art des Baugebiets festgesetzten maximalen Geschossflächenzahl nach § 12 Abs. 1.

§ 11

Sonderregelung für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze hergestellt werden können, wird die Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl 0,5 vervielfacht. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschoss zulässig, so erhöht sich die Geschossflächenzahl für jedes weitere Garagengeschoss um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung (LBO) in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.
- (2) Für 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), gilt eine Geschossflächenzahl von 0,2. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.



- (3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 8 bis 10 und 11 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gilt die Geschossflächenzahl 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete errichtet werden dürfen.

§ 12

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen im Sinne der §§ 7 - 9 bestehen

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 8 - 11 entsprechenden Festsetzungen enthält, beträgt die Geschossflächenzahl, mit der die Grundstücksfläche vervielfacht wird:

Baugebiet	Zahl der Voll- geschosse (Z)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)
1. in Kleinsiedlungsgebieten bei	1	0,3
	2	0,4
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Ferienhausgebieten bei	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5	1,1
	6 und mehr	1,2
3. in besonderen Wohngebieten bei	1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
	4 und 5	1,4
	6 und mehr	1,6
4. in Dorfgebieten bei	1	0,5
	2 und mehr	0,8
5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bei	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
	6 und mehr	2,4
6. in Wochenendhausgebieten bei	1 und 2	0,2



- (2) Die Art des Baugebiets i.S. von Abs. 1 ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete festgesetzten Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.
- (3) Der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl wird dabei als zulässige Zahl der Vollgeschosse
1. die in einem Bebauungsplan oder in der Ortsbausatzung vom 21. Juni 1939 (OBS) festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 2. soweit keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist,
 - a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse

zugrunde gelegt. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der LBO; zugrunde zu legen ist im Falle des Satzes 1 Nr. 1 die im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, im Falle des Satzes 1 Nr. 2 die im Verteilungszeitpunkt (§ 6 Abs. 5) geltende Fassung der LBO.

- (4) Bei Grundstücken, deren Nutzung nur durch eine Baustufe der OBS festgelegt ist, werden zur Ermittlung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl nach Abs. 1 die Baustufen nach der OBS folgenden Baugebieten gleichgesetzt:

Baustufe nach OBS		Baugebiet nach BauNVO
I	=	Kerngebiet (MK)
II a	=	Mischgebiet (MI)
II b	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
II c	=	reines Wohngebiet (WR)
III	=	Kleinsiedlungsgebiet (WS)
IV	=	Industriegebiet (GI)

Für Baustufe IV bzw. für das Baugebiet GI wird die Geschossflächenzahl auf 2,0 festgesetzt, soweit der Bebauungsplan nicht etwas anderes bestimmt.

- (5) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss oder mit Bauwerken, bei denen eine Geschosszahl nach den Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar ist, gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5; mindestens jedoch eine Geschossflächenzahl von 0,5.
- (6) Abweichend von den vorstehenden Bestimmungen finden die Regelungen des § 11 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
 2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächen Grundstücke § 11 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.
 3. nur mit Nebenanlagen im Sinne von § 11 Abs. 3 bebaut sind.



- (7) Überschreiten Geschosse nach Abs. 3 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschossfläche des Bauwerks die Baumasse geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 3 ermittelte Geschossfläche.

§ 13

Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Kern- und Gewerbegebiet liegen, sind die nach den §§ 8 bis 12 ermittelten Geschossflächen mit 1,5 zu vervielfachen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Abs. 3) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Industriegebiet oder Sondergebiet mit den Nutzungsarten „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse, Hafengebiet“ liegen, sind die nach den §§ 8 bis 12 ermittelten Geschossflächen mit 2,0 zu vervielfachen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Abs. 3) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

- (2) Der Artzuschlag entfällt für die unter § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 6 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

§ 14

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die durch weitere voll in der Baulast der Stadt stehende Anbaustraßen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anbaustraßen), wird die nach den §§ 6 bis 13 ermittelte Summe aus den Flächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke mit der Zahl 1,2 vervielfacht und das Resultat bei einer Erschließung durch 2 Anbaustraßen zur Hälfte, durch drei Anbaustraßen zu einem Drittel, durch vier und mehr Anbaustraßen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet; Nachkommastellen werden ab 0,5 auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.
- (2) Durch die Anwendung von Absatz 1 darf die Beitragsbelastung der nicht durch weitere Anbaustraßen erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet 150 v.H. des Betrags nicht überschreiten, der auf sie entfielen, wenn den mehrfach erschlossenen Grundstücken die Ermäßigung nach Absatz 1 nicht gewährt würde. Wird die Grenze überschritten, ist der Anteil der Erschließungskosten, der diese Grenze überschreitet, von den mehrfach erschlossenen Grundstücken in dem Verhältnis zu tragen in dem der Ansatz der Summe aus der Fläche und der Geschossfläche des Grundstücks nach Absatz 1 vermindert wird.
- (3) Abs. 1 und 2 gelten entsprechend für Grundstücke, die durch weitere Wohnwege erschlossen werden.



§ 15

Anrechnung früherer Leistungen

- (1) Der Wert der beitragsfähigen Flächen von Erschließungsanlagen, die früher unentgeltlich in Anrechnung auf den Erschließungsbeitrag vom Beitragspflichtigen oder seinem Rechtsvorgänger an die Stadt abgetreten worden sind, wird bei der Erhebung des Erschließungsbeitrags anzurechnet. § 16 gilt entsprechend.
- (2) Soweit ein Beitragspflichtiger oder sein Rechtsvorgänger Erschließungsanlagen auf seine Kosten ganz oder teilweise hergestellt hat und diese Anlagen bei der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise von der Stadt übernommen werden, sind die dem Beitragspflichtigen oder seinem Rechtsvorgänger entstandenen Aufwendungen, höchstens jedoch bis zur Höhe des auf diese Anlagen entfallenden beitragsfähigen Erschließungsaufwands, auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen.

§ 16

Wertfestsetzungen

Für Wertfestsetzungen von Flächen, die die Stadt aus ihrem Vermögen bereitstellt, sind die Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Heilbronn verbindlich.

§ 17

Vorauszahlungen

- (1) Die Stadt kann für Grundstücke, für die ein Erschließungsbeitrag noch nicht entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wurde und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von 4 Jahren zu erwarten ist.
- (2) Vorauszahlungen sind mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht Schuldner des endgültigen Beitrags ist. Übersteigt die Vorauszahlung die endgültige Beitragsschuld, steht der Anspruch auf Rückgewähr des übersteigenden Betrags dem Beitragsschuldner zu.

§ 18

Entstehen der Beitragsschuld

- (1) Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Anbaustraße bzw. der Wohnweg sämtliche zu ihrer erstmaligen endgültigen Herstellung nach dem Bauprogramm vorgesehenen Teileinrichtungen aufweist und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung (§ 4) entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 des Baugesetzbuchs erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.
- (2) Die Stadt gibt den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und des Entstehens der Beitragsschuld bekannt.
- (3) Die Absätze 1 und 2 geltend entsprechend für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Abrechnungseinheit (§ 3 Abs. 2 S.2).
- (4) Die Vorauszahlungsschuld (§ 17) entsteht mit der Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids.



§ 19

Beitragsschuldner

- (1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorausleistungsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (3) Steht das Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrere Personen zur gesamten Hand, ist die Gesamthandgemeinschaft beitragspflichtig.

§ 20

Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen

Der Erschließungsbeitrag und die Vorauszahlungen sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorausleistungsbescheids zu entrichten.

§ 21

Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1) Die Stadt kann, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist, mit dem Beitragsschuldner die Ablösung des Erschließungsbeitrags für eine Erschließungsanlage, einem bestimmten Abschnitt oder die zu einer Abrechnungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen vereinbaren.
- (2) Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld; die Ermittlung erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

Abschnitt II

- Erschließungsbeitrag für Grünanlagen und Kinderspielplätze

§ 22

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze, die nach Inkrafttreten dieser Satzung endgültig hergestellt werden, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtung der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbständige Grünanlagen).



§ 23

Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließungskosten für Grünanlagen sind für einen Umfang der Anlage bis 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebiets beitragsfähig. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 finden Anwendung.

§ 24

Merkmale der endgültigen Herstellung der Grünanlagen

- (1) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festsetzen.

§ 25

Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch Zuordnungssatzung.

§ 26

entfällt

§ 27

gestrichen

§ 28

Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragsatzung

- (1) § 2 Abs. 6, § 3, §§ 6 bis 12 und §§ 15 bis 21 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt bei Grünanlagen 15 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.
- (3) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 22 die nach §§ 7 bis 12 ermittelten Flächen und Geschossflächen des Grundstücks um 50 v.H. zu vermindern, wenn in einem Abrechnungsgebiet außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.



Abschnitt III

- Erschließungsbeitrag für Sammelstraßen und Sammelwege

§ 29

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche

1. Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz in der Stadt zu verbinden (Sammelstraßen),
2. Wege, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar und nicht zum Anbau, sondern als Verbindungs-, Abkürzungs- oder ähnliche Wege bestimmt sind (Sammelwege),

die nach In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden.

§ 30

Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten
 1. für Sammelstraßen bis zu einer Breite von 21 m,
 2. für Sammelwege bis zu einer Breite von 5 m.
- (2) Werden im Bauprogramm für Sammelstraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z.B. Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Sammelstraßen oder für Sammelwege besondere Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 6 m.
- (3) Endet eine Sammelstraße mit einer Wendeanlage, so sind die Erschließungskosten für die Wendeanlage in deren tatsächlicher Breite, d.h. über die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße hinausgehend, beitragsfähig. Dasselbe gilt für Aufweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen in und für Einmündungen mit anderen Verkehrsanlagen.

§ 31

Merkmale der endgültigen Herstellung der Sammelstraßen und Sammelwege

- (1) Sammelstraßen und Sammelwege sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend § 4 Abs. 1 ausgebaut sind.
- (2) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.



§ 32

Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung.

§ 33

gestrichen

§ 34

Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragsatzung

- (1) § 2 Abs. 6, § 3 und §§ 6 bis 21 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt
 1. bei Sammelstraßen 15 v.H.
 2. bei Sammelwegen 15 v.H.der beitragsfähigen Erschließungskosten.

Abschnitt IV

- Erschließungsbeitrag für Parkflächen

§ 35

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche Parkflächen, die nach In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtung der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbständige Parkflächen).



§ 36

Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließungskosten für Parkflächen sind für einen Umfang der Anlage bis 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebiets beitragsfähig. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 finden Anwendung.

§ 37

Merkmale der endgültigen Herstellung der Parkflächen

- (1) Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend § 4 Abs. 1 ausgebaut sind.
- (2) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 38

Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung.

§ 39

g e s t r i c h e n

§ 40

Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung

- (1) § 2 Abs. 6, § 3 und §§ 6 bis 21 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt 15 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.



Abschnitt V

§ 41

Lärmschutzanlagen

- (1) Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für öffentliche Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschemissionen (Lärmschutzanlagen), die nach In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden.
- (2) Durch besondere Satzung werden geregelt
 1. die Art und Umfang der Lärmschutzanlage,
 2. die Art der Ermittlung und Verteilung der Erschließungskosten,
 3. welche Grundstücke durch die Lärmschutzanlage erschlossen werden (Zuordnung),
 4. die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen
 5. wer den Erschließungsbeitrag schuldet,
 6. die Entstehung und Fälligkeit der Beiträge.
- (3) Die Stadt trägt 5 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

Abschnitt VI

-Schlussvorschriften

§ 42

Übergangsregelungen

- (1) Die Erschließungsbeitragssatzung vom 05.10.2001 findet Anwendung, wenn für Grundstücke vor dem 1. Oktober 2005 ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entstanden ist und der Erschließungsbeitrag noch erhoben werden kann.
- (2) Sind vor dem 1. Oktober 2005 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag entrichtet worden, die die endgültige Beitragsschuld übersteigen, steht auch nach dem 30. September 2005 der Anspruch auf Rückgewähr dem Vorausleistenden zu, soweit dieser keine anderweitige Verfügung getroffen hat.
- (3) Hat ein Grundstückseigentümer nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB den Erschließungsbeitrag für eine Erschließungsanlage i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB abgelöst, so gilt die beitragsbefreiende Wirkung der Ablösung weiterhin.

§ 43

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.