

**Gemeinde Keltern**

**Enzkreis**

**SATZUNG**

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Keltern am 13. Oktober 1992 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrags**

Die Gemeinde Keltern erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127ff.) 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

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten   | 6 m;             |
| 1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 10 m;<br>7 m;    |
| 1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit | 14 m;<br>7 m;    |
| 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 18 m;<br>12,5 m; |
| 1.5 Industriegebieten Bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 20 m;<br>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 der Nr. 5a) von 5 m;
3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile

nach Nr. 4a, 5a) von 21 m;

4. für Parkflächen

- a) die Bestandteil der in 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 Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m.
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummer 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;

(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

- den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert, der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
- die Freilegung von Grünflächen;
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
- 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.
- (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 ein Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder dieser 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 dem 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 Erschließung 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 die 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 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 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 nächstfolgenden volle Zahlen 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.

#### **§ 8a**

##### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt**

(1) 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 2,8; in Gewerbe- und Industriegebieten geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Das Höchstmaß der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Durchschnitt der zulässigen Traufhöhen (Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut über gewachsenem Gelände).

(2) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gem. Abs. 1 in eine Geschosszahl umzurechnen.

#### **§ 9**

##### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

(1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garage 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 den Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7, 8 und 8a 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, 8 und 8a finden keine Anwendung.

(3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8, 8a 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 BauNVO. § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i.S. der BauNVO ergibt sich die Geschosszahl 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 sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in einer entsprechend § 7 Abs. 2 vergleichbaren Weise genutzte Grundstücke in allen übrigen Gebieten 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 Nr. 5b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 fallenden Grundstücke.

#### **§ 12**

##### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für Grundstücke, die durch die jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1- 5 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), ist die nach den §§ 6 – 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks jeweils nur in dem Verhältnis anzusetzen, in dem die Grundstücksbreiten (Front-

meterlängen) an den Erschließungsanlagen zueinander stehen.

### **§ 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 Beleuchtung- 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, Schotterrasen) bestehen;
3. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch den Fußgängerverkehr bestimmt sind, entsprechend der 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. 4b) sind

endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) 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 Gemeinde erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 80 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist;
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, 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.

### **§ 17 Immissionsschutzanlagen**

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

### **§ 18 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. (-> 24.10.1992)

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 16. Februar 1982 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht besteht nach dem bisherigen Recht bestanden hat und noch nicht geltend gemacht ist, gelten an Stelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Keltern, den 13. Oktober 1992

Gehring  
Bürgermeister

**Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung, wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn Sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Keltern geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.