

Satzung
über die Erhebung der Erschließungsbeiträge
in der Stadt Freiburg i. Br.
(Erschließungsbeitragssatzung)

vom 27. Juli 2010
in der Fassung der Satzung vom 27. September 2011

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185) und des § 34 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. in der Sitzung am 27. Juli 2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Freiburg erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl von maximal 0,8
 - a) bis zu einer Breite von 11,50 m, wenn sie beidseitig anbaufähig sind,
 - b) bis zu einer Breite von 9,50 m, wenn sie einseitig anbaufähig sind;

2. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,8
 - a) bis zu einer Breite von 19,00 m, wenn sie beidseitig anbaufähig sind,
 - b) bis zu einer Breite von 14,25 m, wenn sie einseitig anbaufähig sind;

3. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten
 - a) bis zu einer Breite von 19,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist,
 - b) bis zu einer Breite von 14,25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;
4. öffentliche, zum Anbau bestimmte Plätze bis zu den in den Nrn. 1 bis 3 für einseitige Bebauung oder Nutzung genannten Breiten;
5. öffentliche, zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m;
6. den Anschluss der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze an bestehende öffentliche Straßen, Wege und Plätze bis zu den in den Nrn. 1 bis 5 genannten Breiten;
7. Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz in der Gemeinde zu verbinden (Sammelstraßen) bis zu einer Breite von 21 m;
8. öffentliche, nicht zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Verbindungs-, Abkürzungs- oder ähnliche Wege) mit einer Breite bis zu 5 m;
9. Parkflächen
 - a) soweit sie Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nrn. 1 bis 4 sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 25 v. H. der zulässigen Geschossfläche;
10. Grünanlagen
 - a) soweit sie Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 7 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nrn. 1 bis 7 sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 25 v. H. der zulässigen Geschossfläche;
11. Kinderspielplätze, bis zu 25 v. H. der zulässigen Geschossfläche;

12. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschmissionen (Lärmschutzanlagen).

- (2) In den in Abs. 1 Nrn. 1 bis 7 genannten Breiten sind Parkflächen und Grünanlagen nicht enthalten.
- (3) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 angegebenen Maße im Bereich des Wendeplatzes um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die Gesamtanlage die größere Breite.

§ 3

Ermittlung und Verteilung der Erschließungskosten

- (1) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Die Stadt trägt 5 v. H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.
Die gemäß Abs. 3 Ziffer 2 zu erlassende Satzung kann vorsehen, dass die Stadt einen höheren Eigenanteil zu tragen hat, soweit dies durch die durch eine solche Anlage geschaffenen Vorteile für die Allgemeinheit gerechtfertigt erscheint.
- (3) 1. Die nach Abs. 1 ermittelten und gemäß Abs. 2 reduzierten beitragsfähigen Erschließungskosten werden auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach der Summe aus Grundstücksfläche und zulässiger Geschossfläche verteilt.
2. Die Festlegung der durch die Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nrn. 7 bis 12 erschlossenen Grundstücke wird durch ergänzende Satzung geregelt.

§ 4

Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne des § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zu legen ist.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 gilt bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht, die tatsächliche Grundstücksfläche mit folgender Tiefenbegrenzung:

1. bei an die Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücken die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie, wobei Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt bleiben;
2. bei nicht an die Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücken die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie;
3. bei Grundstücken, bei denen die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinausreicht, die Grundstückstiefe, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

§ 5

Ermittlung der Geschossfläche

(1) Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Geschossfläche im Sinne von § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 wie folgt ermittelt:

1. bei einer festgelegten Geschossflächenzahl durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl,
2. bei alleiniger Festsetzung der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
3. bei alleiniger Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche durch Vervielfältigung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
4. bei alleiniger Festsetzung der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl aus der durch 3,5 geteilten Baumasse.
Die Baumasse ergibt sich aus Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe,
5. bei alleiniger Festsetzung der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der durch 3,5 geteilten Baumasse.
Die Baumasse ergibt sich aus Vervielfachung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Gebäudehöhe,
6. bei Festsetzung einer Baumassenzahl aus der Grundstücksfläche, vervielfacht mit der durch 3,5 geteilten Baumassenzahl,

7. bei einer Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in den Fällen der Nrn. 1 bis 6 durch weitere planerische Festsetzungen (z. B. Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen) nach der sich dadurch ergebenden geringeren Geschossfläche,
 8. bei einer Überschreitung der zulässigen Geschossfläche in den Fällen der Nrn. 1 bis 7 nach der tatsächlichen Geschossfläche der Vollgeschosse,
 9. bei Gebäuden, die nicht in Normalgeschosse unterteilt sind und für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Geschossfläche enthält, aus der Vervielfachung der Grundrissfläche mit der errechneten Geschosszahl. Bei der Errechnung der Geschosszahl wird die festgesetzte Traufhöhe oder, wenn eine solche nicht festgelegt wird, die tatsächliche Traufhöhe zugrundegelegt. Je 3 m Höhe gelten als ein Geschoss; Resthöhen bis 1,50 m werden nicht berechnet, über 1,50 m werden auf 3 m aufgerundet.
- (2) Bei Grundstücken, für die planungsrechtliche Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nicht bestehen, wird die zulässige Geschossfläche im Sinne von § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 wie folgt ermittelt:
1. bei bebauten Grundstücken nach dem Maß der tatsächlichen vorhandenen Geschossfläche,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken nach dem Maß der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung,
 3. bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder industriell genutzt werden können, aus der mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vervielfachten Grundstücksfläche,
 4. bei unbebauten Grundstücken, die als Kleingärten genutzt werden können, aus der mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 vervielfachten Grundstücksfläche,
 5. bei unbebauten Grundstücken für den Gemeinbedarf und bei Garagen- und Stellplatzgrundstücken aus der mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vervielfachten Grundstücksfläche.
- (3) 1. Ist in einem Erschließungsgebiet eine unterschiedliche Art der Nutzung zulässig, so wird die Geschossfläche bei Grundstücken, die in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet liegen, um 50 v. H. und bei Grundstücken, die in einem ausgewiesenen Industriegebiet liegen, um 100 v. H. erhöht.
2. Bestehen planungsrechtliche Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung nicht, ergeben sich diesbezügliche Festsetzungen aus der die Eigenart der näheren Umgebung prägenden Nutzung.

- (4) Abs. 3 gilt nicht bei der Erschließung durch selbstständige Grünanlagen und Kinderspielplätze.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Ein Grundstück, das an weitere gleichartige, bereits endgültig hergestellte Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nrn. 1 bis 7 angrenzt, wird bei der Aufwandsverteilung jeweils mit einem Anteil der Summe aus Grundstücksfläche und zulässiger Geschossfläche berücksichtigt. Der jeweilige Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis, in dem die Frontlängen an der abzurechnenden Erschließungsanlage zu den Frontlängen an den übrigen Erschließungsanlagen stehen.
- (2) Durch die Nichtberücksichtigung nach Abs. 1 darf der Beitrag, der auf ein Grundstück entfällt, das nur an eine Erschließungsanlage angrenzt, nicht höher ansteigen als bis zum Anderthalbfachen des Betrages, der auf das Grundstück bei einer vollen Belastung der mehrfach erschlossenen Grundstücke entfallen würde. Führt die Nichtberücksichtigung zu einer weitergehenden Belastung, greift die Vergünstigungsregelung zugunsten der mehrfach erschlossenen Grundstücke nur insoweit, wie sich hierdurch der Betrag für ein Grundstück, welches nur an eine Erschließungsanlage angrenzt, auf das Anderthalbfache erhöht. Alle darüber hinaus noch nicht gedeckten, umlagefähigen Erschließungskosten können auf Grundstücke, die an mehrere Erschließungsanlagen angrenzen, bis zur Grenze der sich aus den §§ 3 bis 5 ergebenden Regelungen ohne die Begünstigungsregel gem. Abs. 1 umgelegt werden.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die flächenmäßigen Bestandteile nach dem Bauprogramm endgültig hergestellt sind und sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
- (2) Eine Lärmschutzanlage ist endgültig hergestellt, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der sie festgesetzt hat, entspricht sowie alle Merkmale des den Bebauungsplan ggf. ergänzenden Bauprogramms aufweist.
- (3) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, kombinierte Fuß- und Radwege oder sonstige, vergleichbare flächenmäßige Teileinrichtungen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
2. unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen, wobei die Decke auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann,
3. unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

(4) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(5) Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn sie ihrer Zweckbestimmung entsprechend angelegt sind.

§ 8

Vorauszahlungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragsschuld noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 9

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen der Beitragsschuld abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 10

Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.

- (2) Der Erbbauberechtigte ist an Stelle des Eigentümers der Beitragsschuldner. Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil Beitragsschuldner.
- (3) Steht das Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungs- und Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen zur gesamten Hand, ist Beitragsschuldner die Gesamthandsgemeinschaft.

§ 11

Entstehung der Beitragsschuld

Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Erschließungsanlage sämtliche zu ihrer erstmaligen endgültigen Herstellung vorgesehenen Teileinrichtungen im erforderlichen Umfang aufweist und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung im Sinne des § 7 entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 des Baugesetzbuches erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.

§ 12

Fälligkeit des Beitrages

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Freiburg i. Br. vom 15. November 2005 außer Kraft.

Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 13.08.2010.

Die Änderungssatzung vom 27.09.2011 ist öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 07.10.2011 und am 08.10.2011 in Kraft getreten.