

**ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG  
der Stadt Neusäß**

vom 05. Juli 1979

i.d.F. der Satzung vom 02. August 1994

geändert durch Satzung vom 20.11.2001 (in Kraft ab 01.01.2002)

geändert durch Satzung vom 26.01.2016 (in Kraft ab 03.03.2016)

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes - BBAuG - i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - erläßt die Stadt Neusäß folgende vom Landratsamt Augsburg am 19. Juli 1979 Nr. Az 20/028-18 genehmigte

**Erschließungsbeitragssatzung**

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Neusäß nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung Erschließungsbeiträge.

**§ 2**

**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| I. | für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in |         |
|    | bis zu einer Straßenbreite  |         |
|    | (Fahrbahnen, Rad- u. Gehwege)   |         |
|    | von   |         |
| 1. | Wochenendhausgebieten mit einer<br>Geschoßflächenzahl bis 0,2         | 7,00 m  |
| 2. | Kleinsiedlungsgebieten mit einer<br>Geschoßflächenzahl bis 0,3        | 10,00 m |
|    | bei einseitiger Bebaubarkeit  | 8,50 m  |

3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter 2. fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allg. Wohngebieten, Mischgebieten
  - a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,7 16,00 m  
bei einseitiger Bebaubarkeit 11,75 m
  - b) mit einer Geschosßflächenzahl über 0,7 bis 1,0 17,50 m  
bei einseitiger Bebaubarkeit 12,50 m
  - c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 bis 1,6 20,00 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
  - a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 1,0 20,00 m
  - b) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 bis 1,6 23,00 m
  - c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6 bis 2,0 25,00 m
5. Industriegebieten
  - a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,00 m
  - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 25,00 m
  - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,00 m
- II. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 27,00 m
- III. Für Parkflächen
  - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind bis je 4,00 m  
soweit keine Standspuren vorgesehen sind,

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der zulässigen Geschoßfläche (§ 5 b) der durch sie erschlossenen Grundstücke
- IV. Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der zulässigen Geschoßfläche (§ 5 b) der durch sie erschlossenen Grundstücke
- V. Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.  
Art und Umfang sowie Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis V gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen
  - b) die Freilegung der Grundflächen
  - 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 Radfahrwege
  - f) die Bürgersteige
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen
  - h) die Entwässerung der Erschließungsanlagen
  - i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen
  - j) die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen
  - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3**

#### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für vor dem 30.06.1961 komplett hergestellte Straßen, soweit sich der tatsächliche Erschließungsaufwand nicht mehr feststellen lässt (Abs. 4) und die Kosten für die Straßenentwässerung (Abs. 5).
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann, abweichend von Satz 1, entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. III b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5 Abs. 1) der Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.
- (4) Für Erschließungsanlagen, die vor dem 30.06.1961 hergestellt waren und bei denen sich der tatsächliche Erschließungsaufwand nicht mehr feststellen lässt, werden für die vor dem 30.06.1961 fertiggestellten Teilmaßnahmen folgende Einheitssätze pro m<sup>2</sup> Straßenfläche zzgl. Grunderwerbskosten (mit Nebenkosten) und Freilegungskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand eingerechnet:
  - a) Straßenunterbau (Aushub, Kies, Verdichtung) 2,05 €
  - b) Kiesbitumenschicht 2,56 €
  - c) Verschleißschicht 1,79 €
  - d) Straßenrandbegrenzung (Randstein, Pflasterzeile) 3,83 €
  - e) Straßenbeleuchtung 2,56 €

(5) Für die Straßenentwässerung sind je m<sup>2</sup> Straßenfläche folgende Einheitssätze einzurechnen:

a) Kanalbaumaßnahmen, die vor dem 30.06.1961 abgeschlossen waren	2,56 €
b) Kanalbaumaßnahmen, die vor dem 01.01.1973 abgeschlossen waren	3,58 €
c) Kanalbaumaßnahmen, die nach dem 31.12.1972 abgeschlossen wurden	4,60 €
d) Kanalbaumaßnahmen, die nach dem 31.12.1978 abgeschlossen wurden	5,62 €
e) Kanalbaumaßnahmen, die nach dem 31.12.1980 abgeschlossen wurden	7,67 €
f) Kanalbaumaßnahmen, die nach dem 31.12.2015 abgeschlossen wurden	19,47 €

#### **§ 4**

##### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

#### **§ 5**

##### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit gebildet, sind die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Bei zulässiger gleicher Nutzung der erschlossenen Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5 Abs. 1) nach den Grundstücksflächen (§ 5 a) verteilt.

(3) Wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5 Abs. 1) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung der erschlossenen Grundstücke zulässig ist, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

- (4) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Straße, Weg oder Platz) erschlossen werden, ist die sich nach Absatz 2 oder Absatz 3 ergebende Maßstabsgröße bei der Beitragsberechnung für jede dieser Erschließungsanlagen nur mit zwei Dritteln anzusetzen, wenn diese voll oder teilweise in der Baulast der Stadt stehen.

Dies gilt nicht

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine der genannten Erschließungsanlagen zu erheben ist und Beiträge für die erstmalige Herstellung der weiteren Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht zu erheben sind oder zu erheben waren, noch nach dem früheren Recht erhoben worden sind;
  2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.
- (5) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen, gilt Absatz 4 entsprechend.

## **§ 5 a**

### **Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab**

Für den Ansatz der Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2 und 3) gilt folgendes:

1. Bei Grundstücken im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gilt als Grundstücksfläche die Fläche, auf die sich die Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan bezieht. Grundstücksteile, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, bleiben außer Betracht; wenn jedoch die tatsächliche bauliche oder sonstige Nutzung über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgeht, wird die Tiefe der übergreifenden Nutzung mit angesetzt.
2. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die Fläche entsprechend der Nr. 1 nach dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.
3. Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, ist die tatsächliche Grundstücksfläche anzusetzen bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, die der erschließenden Straße (bzw. dem erschließenden Weg oder Platz) zugewandt ist.  
Reicht die bauliche oder sonstige 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 Erschließungsstraße herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

## **§ 5 b**

### **Geschoßfläche als Verteilungsmaßstab**

(1) Für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (§ 5 Abs. 3) gilt folgendes:

1. Die zulässige Geschoßfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzungen. Ist darin eine Geschoßflächenzahl (§ 20 Baunutzungsverordnung) festgelegt, so errechnet sich die Geschoßfläche für die Grundstücke durch Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahl. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl (§ 21 Baunutzungsverordnung) festgesetzt, so ergibt sich die Geschoßfläche aus der Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Ist aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld eine größere Geschoßfläche zugelassen, ist diese zugrunde zu legen. Ist nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Einzelfall nur eine geringere Geschoßfläche zulässig, so ist diese maßgebend.
2. Die zulässige Geschoßfläche ist nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln, wenn für das Grundstück zwar die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, die zulässige Geschoßfläche aber noch nicht festgesetzt ist. Abs. 1 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.
3. Wenn - außer in den Fällen der Ziff. 5
  - a) in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt ist, oder
  - b) sich aus einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die zulässige Geschoßfläche nicht hinreichend sicher entnehmen läßt, oder
  - c) in einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt werden soll, oder
  - d) ein Bebauungsplan weder in Aufstellung begriffen noch - rechtsverbindlich - vorhanden ist,

bestimmt sich die zulässige Geschoßfläche nach dem durchschnittlichen Maß der baulichen Nutzung (durchschnittliche Geschoßflächenzahl als Ergebnis der tatsächlichen Geschoßflächen im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen) der von dem abzurechnenden Gebiet (§ 5 Abs. 1) erschlossenen und bereits bebauten Grundstücke. Ist die Geschoßfläche der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude größer, ist sie als zulässige Geschoßfläche anzusetzen.

4. Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, wird als zulässige Geschoßfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht; das gleiche gilt, wenn auf einem Grundstück die zulässige Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat.
5. In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten und nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten wird die zulässige Geschoßfläche um ein Drittel erhöht in Ansatz gebracht. Das gilt auch, wenn sich eine vergleichbare zulässige Nutzung eines Gebietes aus den §§ 33 bis 35 BauGB ergibt oder ein Grundstück tatsächlich überwiegend gewerblich oder industriell baulich genutzt wird.

## **§ 6**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,
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 Stadt fest.

## **§ 7**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
  2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
  3. Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.



- (2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## **§ 8**

### **Vorausleistung und Ablösung**

- (1) Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.
- (2) Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

## **§ 9**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 1976 in Kraft.

Gleichzeitig treten folgende Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen außer Kraft:

Ortsteil Steppach vom 06.09.1974

Ortsteil Täferlingen vom 10.12.1974

Ortsteil Ottmarshausen vom 14.08.1974

Neusäß, vom 17.02.1973 i.d.F. vom 30.04.1978

Neusäß, vom 05.07.1979 sowie

die Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 19.06.1980

die Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 19.03.1981

die Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 28.07.1983

die Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 19.04.1984

Neusäß, 02. August 1994

Dr. N o z a r

1. Bürgermeister