

**Gemeinde Neuhausen a.d.F - Landkreis Esslingen**  
**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**Erschließungsbeitragsatzung**

Aufgrund der §§ 2, 26 Abs. 1 Satz 3, 34, 38 Abs. 1 Satz 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 Gemeinde Neuhausen a.d.F. am 22.03.2011 folgende Satzung beschlossen:

**I. Erschließungsbeitrag für Anbaustraßen und Wohnwege**

**§ 1**  
**Erhebung des Erschließungsbeitrags**

Die Gemeinde Neuhausen a.d.F. 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

<b>1. Anbaustraßen</b>	<b>bis zu einer Breite von</b>
1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6 m
1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7 m
1.3. Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8 m
1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als in den Nrn 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten	18 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
1.5. Industriegebieten	20 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m
<b>2. für Wohnwege</b>	<b>bis zu einer Breite von 5 m</b>

(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) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung 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 näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

(4) 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 durch Einmündungen oder Kreuzungen,
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
4. die durch die Erschließungsmaßnahme verursachten Fremdfinanzierungskosten,
5. Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden,
6. den Wert der aus dem Vermögen der Gemeinde bereitgestellten Sachen und Rechte; maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung;
7. die vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen.

Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen nach Satz 1 Nr. 1 gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs.

Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende 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 hinausgehen.

### **§ 3 Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten**

(1) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde 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 städtebaulich 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 im Eigentum der Gemeinde stehen und sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünpflanzungen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige 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 Nr. 1 aufweisen; diese kann auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) 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 im Eigentum der Gemeinde stehen und sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

### **§ 5 Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten**

Die Gemeinde trägt 5 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

### **§ 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

befahrenen oder unbefahrenen Privatweg oder über einen Wohnweg verbunden sind, gelten als durch die nächstgelegene 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 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücke. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grunze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben die der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Soweit sich im Einzelfall das Erschlossensein durch eine Anbaustraße oder reinen 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 Gemeinde (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

(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 zwei Nachkommastellen gerundet. Ist die Ziffer an der dritten Nachkommastelle größer als 4, wird aufgerundet, andernfalls wird abgerundet.

## **§ 8**

### **Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder 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) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 oder 2 zulässige Geschossfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

(4) 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 3 ermittelte Geschossfläche.

## **§ 9**

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

(1) 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.

(2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung dieser Baumasse durch 3,5.

## **§ 10**

**Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei  
Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl, aber 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 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 er 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), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO)

festgesetzten Gebiete; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

(3) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er 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 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), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO)

festgesetzten Gebiete; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

(4) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 zulässige Grundfläche bzw. höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse genehmigt, so ist diese der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach Abs. 1 zugrunde zu legen.

(5) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach Abs. 1, 2 und 3 zugrunde zu legen.

(6) Bei Bauwerken mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 4 ermittelte Geschossfläche.

(4) Weist der Bebauungsplan sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage aus, so ist die Traufhöhe gemäß Abs. 1 und 2 in eine Geschosshöhe umzurechnen.

**§ 11**

**Sonderregelungen 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 oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Geschossflächenzahl für jedes weitere Garagengeschoss um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. 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 Geschossfläche von 0,3. 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 als Geschossflächenzahl 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete errichtet werden dürfen.

## § 12

### Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 8 bis 11 bestehen

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

Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse (Z)	Geschossflächenzahl (GFZ)
1.	In Kleinsiedlungsgebieten bei	1 2	0,3, 0,4;
2.	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Ferienhausgebieten bei	1 2 3 4 und 5 6 und mehr	0,5, 0,8, 1,0, 1,1, 1,2;
3.	in besonderen Wohngebieten bei	1 2 3 4 und 5 6 und mehr	0,5, 0,8, 1,1, 1,4, 1,6;
4.	in Dorfgebieten bei	1 2 und mehr	0,5, 0,8;
5.	in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bei	1 2 3 4 und 5 6 und mehr	1,0, 1,6, 2,0, 2,2, 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 Baugebiets 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 geltenden Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.

(3) Der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse

1. die in einem Bebauungsplan 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 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.

(5) 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 Grünflächengrundstücke § 11 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

(6) Ist in Fällen des Abs. 3 Satz 1 Nummer 1 im Einzelfall eine höhere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Überschreiten Geschosse nach Abs. 3 und 6 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 3 und 6 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-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie einem Sondergebiet mit den Nutzungsarten „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ liegen, sind die nach den §§ 8 bis 12 ermittelten Geschossflächen um 25 v. H. zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Abs. 3) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

(2) Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

### **§ 14 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für Grundstücke, die durch weitere voll in der Baulast der Gemeinde stehende Anbaustraßen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anbaustraßen), wird die nach den §§ 6 bis 13 ermittelte Geschossfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei 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 zwei Nachkommastellen gerundet. Ist die Ziffer an der dritten Nachkommastelle größer als 4, wird aufgerundet, anderenfalls wird abgerundet.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Grundstücke, die durch weitere Wohnwege erschlossen werden.

### **§ 15 Vorauszahlungen**

(1) Die Gemeinde 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 worden und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

(2) Vorauszahlungen sind mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorauszahlende nicht Schuldner des endgültigen Beitrags ist. Übersteigt die Vorauszahlung die endgültige Beitragsschuld, steht der Anspruch auf Rückgewähr des übersteigenden Betrags dem Beitragsschuldner zu.

### **§ 16 Entstehung 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 Gemeinde gibt den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und des Entstehens der Beitragsschuld bekannt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Abrechnungseinheit (§ 3 Abs. 2 Satz 2).

(4) Die Vorauszahlungsschuld (§ 15) entsteht mit der Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids.

### **§ 17 Beitragsschuldner**

(1) Beitragsschuldner bzw. Schuldner der Vorauszahlung ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorauszahlungsbescheids 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 mehrerer Personen zur gesamten Hand, ist die Gesamthands-gemeinschaft beitragspflichtig.

## **§ 18**

### **Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen**

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

## **§ 19**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrags**

(1) Die Gemeinde kann, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist, mit dem Beitragsschuldner die Ablösung des Erschließungsbeitrags für eine Erschließungsanlage, einen bestimmten Abschnitt oder die zu einer Abrechnungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen vereinbaren.

(2) Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld; die Ermittlung erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **II. Schlussvorschriften**

## **§ 20**

### **Andere Erschließungsanlagen**

Die Gemeinde Neuhausen a.d.F. erhebt für öffentliche

1. Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz in der Gemeinde 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),
3. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächen-mäßige Teileinrichtungen der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbstständige Parkflächen und Grünanlagen),
4. Kinderspielplätze,
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschimmissionen (Lärmschutz-anlagen)

keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes.

## **§ 21**

### **Übergangsregelungen**

(1) Die Erschließungsbeitragssatzung vom 17.09.1996 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.

## **§ 22**

### **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.04.2011 in Kraft.

Neuhausen a. d. F., den 23.03.2011

gez. Hacker,  
Bürgermeister

**Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO Ausfertigungsvermerk:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.