

**ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG  
DER STADT BAD REICHENHALL  
VOM 28.03.2001**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches -BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22. August 1998 (BayRS 2020-1-1-I) erlässt der Stadtrat Bad Reichenhall folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Bad Reichenhall (Erschließungsbeitragsatzung):

§ 1

Grundsatz

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB und nach den Bestimmungen dieser Satzung.

§ 2

Begriffsbestimmungen: Geschoßfläche, Geschoßflächenzahl

(1) Die Geschoßfläche und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden nach Maßgabe des § 20 BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils gültigen Fassung) berechnet. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bemisst sich die GFZ nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, in den Fällen des § 33 BauGB nach dem Stand der Planungsarbeiten. Ist aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschoßfläche zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. In unbeplanten Gebieten bemisst sich die Geschoßfläche

- a) bei bebauten Grundstücken nach der tatsächlich vorhandenen Geschoßfläche,
- b) bei unbebauten Grundstücken nach dem in der näheren Umgebung durchschnittlich vorhandenen Maß der Nutzung.

Bei Grundstücken mit gewerblicher oder sonstiger Nutzung gilt Abs. 3 entsprechend.

(2) In Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung im Sinne von § 131 Abs. 3 BauGB ist die nach Abs. 1 ermittelte GFZ

- a) um 30 % zu erhöhen, wenn für das Grundstück eine Nutzung für Wohn- und Gewerbebezüge zulässig ist,

b) um 60 % zu erhöhen, wenn für das Grundstück eine ausschließlich gewerbliche oder eine industrielle Nutzung zulässig ist.

(3) Ist für ein Grundstück eine gewerbliche oder sonstige Nutzung ohne Bebauung festgesetzt, so ist die Grundstücksfläche als Geschoßfläche anzusetzen.

### § 3

#### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für folgende Erschließungsanlagen:

1. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze bis zu einer Breite von
  - a) 7 m in Wochenendhausgebieten (§ 10 BauNVO) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2
  - b) 10 m in Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), bei einseitiger Bebaubarkeit jedoch nur 8,5 m
  - c) 14 m in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten (§§ 3 - 6 BauNVO) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7, bei einseitiger Bebaubarkeit jedoch nur 10,5 m
  - d) 18 m in den in Buchst. c) genannten Gebieten bei einer Geschoßflächenzahl über 0,7 - 1,0, bei einseitiger Bebaubarkeit jedoch nur 12,5 m
  - e) 20 m in den in Buchst. c) genannten Gebieten bei einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6
  - f) 23 m in den in Buchst. c) genannten Gebieten mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6
  - g) 20 m in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten (§§ 7, 8, 11 BauNVO) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0
  - h) 23 m in den in Buchst. g) bezeichneten Gebieten mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 - 1,5
  - i) 25 m in den in Buchst. g) bezeichneten Gebieten mit einer Geschoßflächenzahl von 1,5 - 2,0
  - j) 27 m in den in Buchst. g) bezeichneten Gebieten mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0
  - k) 23 m in Industriegebieten mit einer Baumassenzahl bis 3,0
  - l) 25 m in Industriegebieten mit einer Baumassenzahl von 3,0 - 6,0
  - m) 27 m in Industriegebieten mit einer Baumassenzahl von über 6,0;
2. öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite;
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zur Breite von 27 m. Das gilt auch für Plätze, die als Sammelstraßen anzusehen sind;
4. Parkflächen
  - a) die Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Ziff. 1 - 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m, soweit keine Standspuren vorgesehen sind,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen;

5. Grünanlagen

- a) die Bestandteile einer Verkehrsanlage im Sinne von Ziff. 1 - 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteile der in Ziffer 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen;

6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Art und Umfang dieser Anlagen werden im Bebauungsplan festgesetzt oder durch eine gesonderte, ergänzende Satzung geregelt.

(2) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. 1 - 6 gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen
- b) die Freilegung der Grundflächen
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, die Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen
- d) die Herstellung von Rinnen und Randsteinen
- e) die Radwege
- f) die Gehwege
- g) die Beleuchtungseinrichtungen
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
- i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen
- j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, auch soweit sie über die in Abs. 1 Ziff. 1 - 3 genannten Breiten hinausgehen, wenn sie für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sind
- l) die Straßenkreuzungen einschließlich Ausrundungen
- m) die Herstellung einer Wendeplatte bis zur doppelt zulässigen Fahrbahnbreite bei Sackgassen
- n) die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße, Staatsstraße oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Ergeben sich für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen innerhalb eines Abrechnungsgebietes verschiedene beitragsfähige Breiten oder verschiedene Ausführungsarten, so ist der Aufwand für die jeweils größere beitragsfähige Breite und die jeweils höherwertige Ausführungsart beitragsfähig.

(5) Läßt sich ein vorhandenes Baugebiet nicht eindeutig in eines der in Abs. 1 Ziff. 1 genannten Baugebiete einordnen, dann ist es in das Baugebiet einzuordnen, dem es nach seinem Charakter am nächsten kommt.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 5

Abrechnungsgebiete

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden (§ 130 Abs. 2 BauGB).

(2) Die von den einzelnen Erschließungsanlagen, von bestimmten Abschnitten einzelner Erschließungsanlagen oder von mehreren zur Ermittlung des Erschließungsaufwands zusammengefassten Anlagen erschlossenen Grundstücke bilden ein Abrechnungsgebiet.

§ 6

Städtischer Anteil und Verteilung des Erschließungsaufwandes

(1) Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

(2) Der verbleibende beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes zu verteilen, und zwar

- a) bei Straßen, Wegen, Plätzen, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und Umweltschutzanlagen in dem Verhältnis, in dem die Summen aus den Flächen und zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen;
- b) bei Grünanlagen und Parkflächen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 - 5 in dem Verhältnis, in dem die zulässigen Geschoßflächen zueinander stehen.

(3) Der beitragsfähige Aufwand für Sammelstraßen (§ 3 Abs. 1 Ziff. 3) wird auf die Grundstücke der durch die Sammelstraße erschlossenen Baugebiete entsprechend Abs. 2 a) verteilt.

(4) Grundstücke, die von mehreren Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB erschlossen werden und zu diesem beitragspflichtig sind, werden zu jeder dieser Anlagen mit 2/3 ihrer Grundstücksflächen und Geschoßflächen herangezogen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die durch mehrere mit einem Eckwinkel von mehr als 135° aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

(5) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen des Abs. 4, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 35 m beträgt und ein Anbau nur an einer der beiden Erschließungsanlagen zulässig ist.

(6) Die Vergünstigungen der Abs. 4 und 5 gelten nur für Grundstücke, die ausschließlich zu Wohnzwecken dienen. Sie finden daher keine Anwendung, wenn das Grundstück in einem Abrechnungsgebiet liegt, dessen Erschließungsanlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 dieser Satzung eine Einheit bilden.

## § 7

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege
6. die Sammelstraßen
7. die Parkflächen für Fahrzeuge
8. die Grünanlagen
9. die Beleuchtungsanlagen
10. die Entwässerungsanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt wird, abgeschlossen sind.

## § 8

### Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn

1. der Unterbau frostsicher hergestellt ist (Frostschuttschicht),
2. die Fahrbahn, die Gehbahnen und die Radwege mit einer Decke neuzeitlicher Bauweise befestigt sind; als solche gilt eine Ausführung in Asphaltfeinbeton auf einer Tragschicht aus Bitukies.
3. die Randsteine aus Granitmaterial gesetzt sind,
4. die Entwässerung über Straßenabläufe und Kanäle eingerichtet ist,
5. die Beleuchtung entsprechend DIN 5044 angeschlossen und betriebsbereit ist,
6. der Grund im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall steht.

(2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise angelegt und gärtnerisch gestaltet sind und der Grund, soweit ein Erwerb erforderlich ist, im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall steht.

## **EBS 6/3**

(3) Parkflächen für Fahrzeuge sind endgültig hergestellt, wenn sie gepflastert oder bituminös befestigt sind und der Grund, soweit ein Erwerb erforderlich ist, im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall steht.

(4) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Ausstattung den Erfordernissen des Bundesimmissionsschutzes und den Festsetzungen des Bebauungsplans oder einer ergänzenden Satzung im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziff. 6 entspricht.

(5) Eine Erschließungsanlage ist auch dann endgültig hergestellt, wenn die Stadt Bad Reichenhall im Einzelfall für ihre Herstellung geringere Merkmale, als in den Abs. 1 - 4 vorgeschrieben sind, festsetzt.

### **§ 9 Vorausleistungen**

Vorausleistungen gem. § 133 Abs. 3 S. 1 BauGB können bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

**Beschluss des Stadtrats:** 13.02.2001  
**Bekanntmachung:** 17.04.2001  
(ABl. Nr. 16)