

## **S a t z u n g**

der Stadt Weiden i. d. OPf.  
für die Erhebung des Erschließungsbeitrages  
vom 10.04.1981 i. d. F. vom 11.03.2008

Auf Grund von Art. 5 a Kommunalabgabengesetz (KAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26.07.2004 (GVBl S. 272) i. V. m. § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl S. 958), erlässt die Stadt Weiden i. d. OPf. folgende

## **S a t z u n g**

### **§ 1**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Weiden i. d. OPf. einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) und dieser Satzung unter Berücksichtigung der Festsetzungen in einem etwa vorhandenen Bebauungsplan.

### **§ 2**

#### **Art der Erschließungsanlagen**

Erschließungsanlagen sind

1. die zur baulichen oder gewerblichen Nutzung der Grundstücke erforderlichen, zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
4. Parkplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der unter Nrn. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen zur Erschließung von Baugebieten notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

### **§ 3**

#### **Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (§ 129 BauGB)**

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für:

1. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 bis zu einer Breite von 12,5 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
2. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,3 bis 0,8 bis zu einer Breite von 16,5 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
3. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,2 bis zu einer Breite von 24,0 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 17,5 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
4. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 1,2 bis zu einer Breite von 32,0 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 22,0 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;

5. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von 32,0 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseiten zulässig ist, und bis zu einer Breite von 25,0 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
  6. befahrbare anbaufähige Wege sowie Ladenstraßen in voller Breite;
  7. Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne des § 2 Nr. 2 in voller Breite
  8. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind oder für deren angrenzende Grundstücke eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in Nr. 1 bis 5 für einseitige Bebauung genannten Breiten, soweit sie als Sammelstraßen gelten, bis zu der in Nr. 9 genannten Breite;
  9. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34,0 m;
  10.
    - a) Parkflächen für Fahrzeuge i. S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 20 von Hundert der Summe der nach § 7 sich ergebenden Geschossflächen;
    - b) Parkflächen, die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. des § 2 Ziffern 1 bis 3 sind, über die gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 1 bis 9 festgelegten Höchstbreiten hinaus, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m;
  11.
    - a) Grünanlagen i. S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 25 von Hundert der Summe der nach § 7 sich ergebenden Geschossflächen;
    - b) Grünanlagen, die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. des § 2 Ziffern 1 bis 3 sind, über die gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 1 bis 9 festgelegten Höchstbreiten hinaus, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m;
  12. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
- (2) In den in Abs. 1 Nrn. 1 bis 9 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 aus den geltenden Geschossflächenzahlen verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.
- (4) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

#### **§ 4**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  2. ihre Freilegung,
  3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen,
  4. die Einrichtungen zur Entwässerung der Erschließungsanlagen,
  5. die Einrichtungen zur Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
  6. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
1. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt ihrer Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

2. diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (z. B. Bundesfernstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung von Abwässern dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit zuzurechnen, als sie ausschließlich durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind.
- (4) Der beitragsfähige Aufwand wird, soweit Abs. 5 nichts anderes bestimmt, nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Soweit er wegen fehlender Berechnungsunterlagen nicht mehr mit Sicherheit festgestellt werden kann, wird er durch Schätzung unter Rekonstruktion des Kostenaufwandes bei Berücksichtigung der Baukostenentwicklung ermittelt, wobei Aufwendungen aus der Zeit vor der Währungsreform im Verhältnis 1 : 1 anzurechnen sind.
- (5) Abweichend von Abs. 4 wird der beitragsfähige Aufwand für den Straßenentwässerungsanteil an den Herstellungskosten der Entwässerungsanlagen für Anlagenteile, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Grundstücksentwässerung dienen, nach Einheitssätzen pro laufenden Meter Kanalstrecke ermittelt.

Der Einheitssatz beträgt pro laufenden Meter Kanalstrecke bei

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| a) Mischkanalisation | 47,04 €/lfdm  |
| b) Trennkanalisation | 107,37 €/lfdm |

Die Einheitssätze werden vom 01.01. eines Jahres dem Preisindex des Vorjahres für Ortskanalisationsanlagen in den Statistischen Berichten M I 4 des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung angepasst und öffentlich bekannt gemacht.

Der Indexstand der unter Satz 2 a) und b) festgesetzten Einheitssätze beträgt zum 31.12.93 140,3 Punkte auf der Preisbasis 1985 = 100 (Preisindex für Ortskanalisationsanlagen in den Statistischen Berichten M I 4 des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung).

Maßgebend sind die Einheitssätze im Zeitpunkt der endgültigen Herstellung des Kanals in der Erschließungsanlage.

Wurden die Kanalisierungsarbeiten zu einer Zeit abgeschlossen, für die in dieser Satzung noch keine Einheitssätze für die Straßenentwässerung festgelegt waren, wird der Aufwand nach den nunmehr geltenden Einheitssätzen unter Gewährung eines Abschlags ermittelt. Der Abschlag errechnet sich aus der Veränderung der Indexpunkte.

- (6) Für mehrere Anlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden. Die Entscheidung hierüber bleibt dem Stadtrat vorbehalten.

## **§ 5 Abrechnungsgebiet**

Zusammengefasste Anlagen, für die der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 4 Abs. 6 ermittelt wird, bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

## **§ 6 Anteile der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 2 Satz 3 BauGB)**

Die Stadt trägt 10 von Hundert des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 7 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

- (2) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i. S. des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Straße, Weg oder Platz) erschlossen werden, ist die sich nach Abs. 1 ergebende Maßstabsgröße bei der Beitragsberechnung für jede dieser Erschließungsanlagen nur mit 2 Dritteln anzusetzen.
- (3) Die Kürzung nach Abs. 2 unterbleibt insoweit, als hierdurch die Erschließungsbeiträge für andere Grundstücke, die nicht Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen sind, über das Eineinhalbfache des Betrages ansteigen würden, der auf sie bei einer vollen Belastung der Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen entfallen würde.
- (4) Wirken sich die Nachteile der mehrfachen Erschließung nur auf einen Teil des Grundstückes an mehreren Erschließungsanlagen aus, so wird die Kürzung nur für diesen Grundstücksteil gewährt.
- (5) Abs. 2 und 3 finden entsprechende Anwendung auf Grundstücke zwischen 2 Erschließungsanlagen.
- (6) Abs. 2 bis 5 finden keine Anwendung, wenn das Grundstück in einem Abrechnungsgebiet liegt, dessen Erschließungsanlagen gemäß § 4 Abs. 5 eine Einheit bilden und durch keine weitere, außerhalb des zusammengefassten Abrechnungsgebietes liegende Erschließungsanlage erschlossen wird.

## § 8

### Ermittlung der Grundstücksflächen und der Geschossflächen

- (1) Für die Ermittlung der Grundstücksfläche gilt folgendes:
  - a) 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.
  - b) Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die Fläche entsprechend Buchstabe a) nach dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.
  - c) 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 gewerbliche 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.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche gilt folgendes:
  - a) Wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, bestimmt sich die zulässige Geschossfläche nach dessen Festsetzungen, vorbehaltlich der Regelungen nach den folgenden Buchstaben b) bis f).
  - b) Ist die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen) oder durch bauordnungsrechtliche Vorschriften (z. B. durch die Bestimmungen über die Einhaltung von Abstandsflächen) eingeschränkt, so ist nur die sich dadurch ergebende geringere Geschossfläche anzusetzen.
  - c) Bei Grundstücken, für die eine Nutzung als Dauerkleingarten festgesetzt ist, wird als zulässige Geschossfläche die zugelassene Bebauung angesetzt. Überschreitet die vorhandene Bebauung die zugelassene Bebauung, ist die Geschossfläche der vorhandenen Bebauung maßgebend.
  - d) Bei Grundstücken, für die keine bauliche, sondern eine sonstige Nutzung festgesetzt ist, oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zur festgesetzten sonstigen Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, wird als zulässige Geschossfläche die halbe Grundstücksfläche angesetzt.
  - e) Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als zulässige Geschossfläche die Grundstücksfläche x Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.
  - f) Ist im Einzelfall eine größere Geschossfläche zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
  - g) Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die zulässige Geschossfläche nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln; die Vorschriften der Buchstaben b) bis f) gelten entsprechend.

- h) In unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die zulässige Geschossfläche noch eine Baumassenzahl ausweist, wird als zulässige Geschossfläche bei bebauten Grundstücken die tatsächliche Geschossfläche, bei unbebauten Grundstücken die im Bereich aller von der Erschließungsanlage erschlossenen und bereits bebauten Grundstücken überwiegend vorhandene Geschossfläche zugrunde gelegt. Bei unbeplanten Grundstücken mit einer Nutzung als Dauerkleingarten wird als zulässige Geschossfläche bei bebauten Grundstücken die tatsächliche Geschossfläche und bei unbebauten Grundstücken die in einem vergleichbaren beplanten Gebiet zugelassene Bebauung zugrunde gelegt. Bei Grundstücken mit sonstiger Nutzung gilt Buchstabe d) entsprechend.
- i) In den Fällen des Buchstaben h) Satz 1 ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl mittels einer Division der errechneten Geschossfläche durch die Grundstücksflächen.
- (3) Bei einer unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzung sind die Geschossflächen für Grundstücke, die so genutzt werden dürfen, wie dies in Kern- und Gewerbegebieten zulässig ist, mit 2,0 und bei Grundstücken, die so genutzt werden dürfen, wie dies in Industriegebieten zulässig ist, mit 2,5 zu vervielfachen.

### § 9

#### Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für
1. Erwerb der Erschließungsflächen,
  2. deren Freilegung,
  3. Herstellung der Straße oder Straßenanlage eines Platzes ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
  4. Herstellung der Gehwege,
  5. Herstellung der Radwege,
  6. Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
  7. Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  8. Herstellung der Parkflächen,
  9. Herstellung der Grünanlagen,
  10. jede einzelne derjenigen Erschließungsanlagen, die gemäß § 4 Abs. 5 eine Einheit bilden.
- (2) Abs. 1 Nrn. 1 bis 9 finden auf Abs. 1 Nr. 10 sinngemäß Anwendung.
- (3) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen in Abschnitten hergestellt werden.

### § 10

#### Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, sowie die Verkehrsanlagen i. S. d. § 2 Nr. 2, die Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt stehen und wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
  2. gärtnerische Gestaltung der unselbständigen Grünanlagen,
  3. Herstellung der befestigten Teile der Mischflächen entsprechend Nr. 1 und gärtnerische Gestaltung der unbefestigten Teile,
  4. Straßenentwässerung und ausreichende Beleuchtung,
  5. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

- (2) Gehwege 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 neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen, soweit die Stadt nicht beschließt, daß bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Gehwege verzichtet wird und solche in einfacher Form angelegt werden.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind erstmalig hergestellt, wenn alle erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- (5) Die Stadt stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlagen fest.

#### **§ 10 a** **Anlagen zum Schutz von Baugebieten** **gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch ergänzende Satzung geregelt.

#### **§ 11** **Vorausleistungen**

Vorausleistungen nach § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB können in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages erhoben werden.

#### **§ 12** **Ablösung der Beitragspflicht**

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

#### **§ 13**

- (1) Die mit der Stadt Weiden i. d. OPf. geschlossenen Vereinbarungen über die Sicherung und Bezahlung der Straßenherstellungskosten gelten weiter.
- (2) Aufwendungen für noch nicht fertiggestellte Erschließungsanlagen nach § 128 BauGB, die über den Umfang der vereinbarten Leistungen nach Abs. 1 hinausgehen, sind nach dieser Satzung vom Beitragspflichtigen zu erheben.

#### **§ 14** **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.\*

\* Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung in der ursprünglichen Fassung vom 16.04.1981 (ABI Nr. 8 vom 15.04.1981). Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den jeweiligen Änderungssatzungen (siehe Bekanntmachungen).

## Bekanntmachungen:

ABI Nr. 8 vom 15.04.1981  
ABI Nr. 9 vom 04.05.1981  
ABI Nr. 10 vom 01.06.1984  
ABI. Nr. 23 vom 16.12.1985  
ABI Nr. 6 vom 01.04.1987  
ABI. Nr. 14 vom 03.08.1987  
ABI Nr. 19 vom 16.10.1989  
ABI Nr. 4 vom 01.03.1991  
ABI Nr. 2 vom 03.02.1992  
ABI Nr. 1 vom 15.01.1993  
ABI Nr. 20 vom 02.11.1993  
ABI Nr. 1 vom 17.01.1994  
ABI Nr. 23 vom 15.12.1997  
ABI Nr. 20 vom 02.11.1998  
ABI Nr. 24 vom 31.12.2001  
ABI Nr. 5 vom 15.03.2008