

Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Vom 12. Juli 1989 (Amtsblatt S. 213, ber. S. 237),

zuletzt geändert durch Satzung vom 02. August 2011 (Amtsblatt S. 233)

Die Stadt Nürnberg erläßt aufgrund des § 132 des Baugesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) folgende Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Nürnberg Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff BauGB) und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Bei den zum Anbau bestimmten Straßen ist folgender Aufwand beitragsfähig:

1. Gehwege bis zu einer Breite von 4,50 m je Straßenseite, soweit Grundstücke auf der jeweiligen Straßenseite erschlossen werden, sowie Schrammborde und Bankette bis zu einer Breite von 1,50 m.
2. Unselbständige Radwege bis zu einer Breite von 2,50 m je Straßenseite.
3. Kombinierte Geh- und Radwege bis zu einer Breite von 7 m je Straßenseite.
4. Fahrbahnen bis zu einer Breite von

6,00 m bei einem Nutzungsfaktor - NF - (§ 7 Abs. 2) der erschlossenen Grundstücke bis zu 1,0

7,50 m bei einem NF der erschlossenen Grundstücke über 1,0 bis 1,3

9,00 m bei einem NF der erschlossenen Grundstücke über 1,3 bis zu 1,6

10,50 m bei einem NF der erschlossenen Grundstücke über 1,6.

In Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung oder vergleichbarer Nutzung mit einem NF von mehr als 2,2 sowie in Gebieten mit überwiegender gewerblicher, industrieller oder jeweils vergleichbarer Nutzung ist davon abweichend eine Fahrbahn bis zu 15,00 m beitragsfähig. Die Maße gelten sinngemäß für Grundstücke entsprechend ihrer festgestellten Nutzung in unbeplanten Gebieten.

5. Parkflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil dieser Straßen sind.
6. Fahrbahnaufweitungen im Einflußbereich von Kreuzungen und Einmündungen anderer Straßen sowie

Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen und platzartige Erweiterungen.

(2) Bei Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist folgender Aufwand beitragsfähig:

1. Gehwege, Schrammborde und Bankette bis zu einer Breite von 4,50 m je Straßenseite.
2. Unselbständige Radwege bis zu einer Breite von 2,50 m je Straßenseite.
3. Kombinierte Geh- und Radwege bis zu einer Breite von 7 m je Straßenseite.
4. Fahrbahnen bis zu einer Breite von 15,00 m.
5. Parkflächen und Grünflächen und sonstige befestigte Flächen, soweit sie Bestandteil dieser Sammelstraßen sind.
6. Fahrbahnaufweitungen im Einflußbereich von Kreuzungen und Einmündungen anderer Straßen.

(3) Bei Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen ist folgender Aufwand beitragsfähig:

1. Gehwege, Schrammborde, Bankette, Radwege und kombinierte Geh- und Radwege nach Maßgabe des Abs. 1, bei Sammelstraßen nach Abs. 2.
2. Mehrbreiten der Fahrbahn gegenüber der freien Strecke der Fahrbahn bis zu den nach Abs. 1 Nr. 3, bei Sammelstraßen nach Abs. 2 Nr. 3 sich ergebenden Breiten.
3. Parkflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil dieser Ortsdurchfahrten sind.
4. Fahrbahnaufweitungen im Einflußbereich von Kreuzungen und Einmündungen anderer Straßen.

(4) Der Aufwand für Plätze ist in sinngemäßer Anwendung des Abs. 1 beitragsfähig, wenn sie zum Anbau bestimmt sind, und in sinngemäßer Anwendung des Abs. 2, wenn sie als Sammelstraßen ausgestattet sind.

(5) Die in Abs. 1 und 4 genannten Breiten umfassen nicht die Breiten der Rinnen und Randsteine.

(6) Ergeben sich nach Absatz 1 bis 4 aus den festgestellten Nutzungsfaktoren oder der Art der Nutzung verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig, wenn mindestens 30 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke höher genutzt werden können.

(7) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Wege (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), Fußgängerbereiche und Fußgängergeschäftsstraßen sind bis zur vollen Breite, verkehrsberuhigte Bereiche, insbeson-

dere solche im Sinne von § 42 Abs. 4a StVO, sind bis zum vollen räumlichen Umfang beitragsfähig.

(8) Der Aufwand für Parkflächen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), ist bis zu 15 % der Summe aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen beitragsfähig.

(9) Der Aufwand für Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), ist bis zu 15 % der Summe aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen beitragsfähig.

(10) Der Aufwand für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, ist in vollem Umfang beitragsfähig.

§ 3

Umfang des Erschließungsaufwandes

- (1) Zum Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
 2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
 3. erforderliche Erdarbeiten und -bewegungen,
 4. die Herstellung des Straßenkörpers,
 5. die Herstellung der Randsteine und Rinnen,
 6. die Herstellung der Radwege,
 7. die Herstellung der Gehwege, kombinierten Geh- und Radwege, Schrammborde und Bankette einschließlich der Leistensteine sowie der sonstigen befestigten Flächen,
 8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 9. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen für die Erschließungsanlagen,
 10. verkehrsberuhigende Einbauten in die Verkehrsfläche, die Ausstattung mit typischen Einrichtungsgegenständen, die unterschiedliche Gestaltung der Oberfläche in Material, Struktur und Farbe sowie die Begrünung und Bepflanzung bei verkehrsberuhigten Bereichen, insbesondere solche gemäß Anlage 3 (Nrn. 12 und 13) zu § 42 Abs. 2 StVO, bei Fußgängerbereichen und Fußgängergeschäftsstraßen,
 11. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 12. die Herstellung der Parkflächen für Kraftfahrzeuge, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,

13. die Herstellung der Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, sowie der gärtnerischen Gestaltung und der Einrichtungen bei selbständigen Grünanlagen,

14. die Herstellung des Anschlusses an andere Erschließungsanlagen einschließlich Fahrbahnaufweitungen, Abbiegespuren und Kreuzungsbereiche,

15. die Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlagen,

16. die Fremdfinanzierung.

(2) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt Nürnberg aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Abweichend hiervon wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen nach Einheitssätzen ermittelt. Die Einheitssätze ergeben sich aus der Anlage zu dieser Satzung.

(2) Abweichend von Abs. 1 wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen, die bis zum 31.12.2009 begonnen wurden, für welche die sachliche Beitragspflicht zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht entstanden ist, nach Einheitssätzen aus der Anlage zu dieser Satzung ermittelt. Abweichend hiervon wird der Aufwand für selbstständige Grünanlagen und die Ausstattung mit typischen Einrichtungsgegenständen von verkehrsberuhigten Bereichen, insbesondere solcher gemäß Anlage 3 (Nrn. 12 und 13) zu § 42 Abs. 2 StVO, von Fußgängerbereichen und Fußgängergeschäftsstraßen nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

Soweit im Einzelfall in der Anlage keine Einheitssätze aufgeführt sind, werden die tatsächlich entstandenen Kosten zugrunde gelegt.

(3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den Erwerb und die Freilegung der Erschließungsflächen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Bei Abtretungen unter Anrechnung auf den Erschließungsbeitrag ist der Verkehrswert dieser Flächen zum Zeitpunkt des Beginns des Straßenausbaues zu berücksichtigen, wenn vertraglich nichts anderes vereinbart wurde.

(4) Die Bestimmungen der §§ 2 und 3 gelten sinngemäß, wenn der Stadt für die Übernahme von Erschließungsanlagen (§ 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Aufwendungen entstanden sind. Als Aufwand sind die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen.

(5) Der Berechnung der Fremdfinanzierungskosten wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand, wie er sich aus den Absätzen 1 bis 4 ergibt, zugrunde gelegt.

§ 5**Stadtanteil**

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

§ 6**Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 7**Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Stadtanteils (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Stadtanteils (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:

- | | |
|--|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,0, |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoß | 0,3. |

(3) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze), werden mit 50 v. H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen. Grundstücke, auf denen private Grünflächen festgesetzt sind, werden mit 25 v. H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Sind im Bebauungsplan nur Geschosflächenzahlen festgesetzt, so ist auf die Zahl der Vollgeschosse, die sich gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nach diesen Geschosflächenzahlen ergeben, abzustellen. Weist der Bebauungsplan nur eine Bau-

massenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung. Hinzuzurechnen sind überwiegend gewerblich genutzte Untergeschosse sowie Untergeschosse in Parkbauten.

(9) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

Vollgeschosse maßgebend.

(10) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

(11) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind, abweichend von Satz 1, die Nutzungsfaktoren für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um je 50 v. H. zu ermäßigen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

(12) Für Grundstücke, die von mehreren gleichartigen Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.

§ 8**Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,

3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die kombinierten Geh- und Radwege,
7. die Sammelstraßen,
8. die Parkflächen,
9. die Grünanlagen,
10. die Beleuchtungseinrichtungen,
11. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sämtliche Flächen erworben und freigelegt sind und wenn die Erschließungsanlagen die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. Fahrbahnen und Parkflächen müssen eine frostsichere Befestigung aus Trag-, Binder- und Deckschichten neuzeitlicher Bauweise besitzen. Die Deckschichten bestehen aus Asphaltbeton, Gußasphalt, Pflaster oder ähnlichen Materialien. Fahrbahnen und Parkflächen sind gegenüber den Gehwegen, Radwegen und kombinierten Geh- und Radwegen durch Randsteine, Pflasterzeilen oder ähnliche zweckdienliche Einrichtungen abzugrenzen.
2. Gehwege und kombinierte Geh- und Radwege müssen mit Plattenbelag, Asphaltbeton, Pflaster oder ähnlichen Materialien und einem Unterbau, Fuß- und Radwege mit Asphaltbelag, Pflaster oder ähnlichen Materialien und einem Unterbau versehen sein. Im Bereich von Pflanzungen genügt eine wassergebundene oder entsprechende Befestigung, die für eine ausreichende Luft- und Wasserzufuhr sorgt.
3. Wege im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB, Fußgängerbereiche, Fußgängergeschäftsstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche, insbesondere solche gemäß Anlage 3 (Nrn. 12 und 13) zu § 42 Abs. 2 StVO, müssen einen frostsicheren Unterbau und eine Oberflächenbefestigung aus Asphaltbeton, Gussasphalt, Pflaster, Platten oder ähnlichen Materialien aufweisen, mit verkehrsberuhigenden Einbauten in die Verkehrsfläche und typischen Einrichtungsgegenständen ausgestattet, gekennzeichnet und die vorgesehenen Flächen bepflanzt sein.
4. Die Straßenentwässerung muß an einem öffentlichen Kanal angeschlossen sein; die Straßenbeleuchtung muß betriebsfertig sein.
5. Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Juli 1987 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 21. Juni 1978 (Amtsblatt S. 157), zuletzt geändert durch die Satzung vom 26. Juni 1989 (Amtsblatt S. 198), außer Kraft.