

Gemeinde Hemmingen  
Landkreis Ludwigsburg

**Satzung**  
**über die Erhebung**  
**von**  
**Erschließungsbeiträgen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung)**  
**vom 2.12.1980**  
**in der Fassung**  
**vom 21. Februar 1995**

Aufgrund von § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 2.12.1980 folgende Satzung beschlossen:

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung)  
vom 2.12.1980**

**Inhaltsübersicht**

- § 1 Erheben des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands
- § 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Abrechnungsgebiet
- § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands
- § 7 Zulässige Geschoßfläche
- § 8 Anrechnung von Grundstückswerten
- § 9 Kostenspaltung
- § 10 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 11 Vorausleistungen
- § 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 13 Inkrafttreten

## § 1

### Erheben des Erschließungsbeitrages

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

## § 2

### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in bis zu einer Straßenbreite  
(Fahrbahnen, Radwege und Gehwege)  
von
  - 1.1 Dauerkleingartengebieten und Wochenendhausgebieten  
7 m
  - 1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten  
10 m  
bei nur einseitiger Bebaubarkeit  
8,5 m
  - 1.3 Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten  
18 m  
bei nur einseitiger Bebaubarkeit  
12,5 m
  - 1.4 Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten  
23 m
  - 1.5 Industriegebieten  
25 m
2. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)  
27 m
3. für Parkflächen
  - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m;
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete

zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke;

4. für Grünanlagen,
    - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlage sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m.;
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke.
  5. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 15 v.H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke.
  6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendepalte, so vergrößern sich die in Abs. 2 Nrn. 1.1 bis 2 angegebenen Maße für den Bereich der Wendepalte auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.  
Erschließt die Erschließungsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.
- 3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für:
1. den Erwerb der Grundflächen;
  2. die Freilegung der Grundflächen;
  3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen;
  4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine;
  5. die Radwege;
  6. die Gehwege;
  7. die Beleuchtungseinrichtungen;
  8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen;
  9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Lärmschutzwällen und -wänden;
  10. den Anschluß an andere Erschließungsanlagen;
  11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
  12. die gärtnerische Gestaltung und die Ausstattung mit Spielgeräten.

- (4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit) insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

### **§ 5**

#### **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. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Bei nach Art und Maß gleicher zulässiger Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Grundstücksflächen (Abs. 3 und 4) verteilt.

- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den zulässigen Geschoßflächen (§ 7) verteilt.
- (3) Bei Grundstücken, die durch mehrere der in § 2 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), ist die Grundstücksfläche jeweils nur in dem Verhältnis anzusetzen, in dem die Grundstücksbreiten (Frontmeterlängen) an den Erschließungsanlagen zueinander stehen.
- (4) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 3 gilt für solche Grundstücke, bei denen die Erschließungsbeitragspflicht für jede Erschließungsanlage entstanden ist oder noch entsteht.

## § 7

### Zulässige Geschoßfläche

- (1) Als zulässige Geschoßfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 3 und 4). Weist der Bebauungsplan eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die Geschoßflächenzahl aus der Teilung der Baumassenzahl durch 3,5. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die Geschoßflächenzahl nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln.
- (2) Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen sowie bei Grundstücken für den Gemeinbedarf, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaubar sind (wie z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder) wird als zulässige Geschoßfläche die halbe Grundstücksfläche angesetzt. Dasselbe gilt für Grundstücke, die als Dauerkleingärten oder als Stellplatzgrundstücke ausgewiesen sind sowie für gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist.
- (3) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoßflächenzahl noch die Baumassenzahl festsetzt, ist die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das jeweilige Baugebiet höchstzulässige Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl maßgebend; dabei wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt:
  - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse;

- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschoße.

Lassen sich Grundstücke keinem der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächenzahlen zugrunde gelegt.

Bei Bauwerken mit Geschoßhöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschoßzahl die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5. Dabei werden Bruchzahlen bis 0,50 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche über 0,50 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

- (4) Ist im Einzelfall eine größere Geschoßfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.
- (5) Als Geschoße gelten Vollgeschoße i.S. der Baunutzungsverordnung. Hinzuzurechnen sind überwiegend gewerblich genutzte Untergeschoße sowie Untergeschoße in Parkierungsbauwerken.
- (6) Die ermittelte Geschoßfläche wird erhöht:
- a) bei Grundstücken in Gewerbe- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich genutzt werden, um  
10 v.H.
- b) bei Grundstücken in Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend industriell genutzt werden,  
um  
10 v.H.
- (7) Maßgebend ist § 17 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977  
(Bundesgesetzblatt I S. 1763) geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

## § 8

### Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten und gewährt die Gemeinde wegen der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grundstückserwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungs-

beträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.



**§ 9**  
**Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Kinderspielplätze
9. die Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
10. die Beleuchtungseinrichtungen
11. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

**§ 10**  
**Merkmale der endgültigen Herstellung  
der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze sind endgültig hergestellt, wenn sie
1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen;
  2. entwässert werden;
  3. beleuchtet werden.
- Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und
- Gehwege und Radwege entsprechend den Nummern 1 bis 3 ausgebaut sind,
  - Parkflächen entsprechend den Nummern 1 und 2 ausgebaut sind,
  - Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die
1. selbständigen Parkflächen entsprechend Abs. 1 Nummern 1 und 2 ausgebaut sind;
  2. selbständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  3. Kinderspielplätze ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit Spieleinrichtungen ausgestattet sind;

4. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.

(3) Die Gemeinde kann im Einzelfall nach § 125 Abs. 1a BBauG von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

## **§ 11**

### **Vorausleistungen**

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 13.7.1978 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Änderung des § 7 am 21.02.1995, die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.