6/1.1

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen

vom 28. März 2006 (Amtsblatt vom 5. Mai 2006), zuletzt geändert durch Satzung vom 25. November 2025 (Bekanntmachung vom 18. Dezember 2025)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71), der §§ 2, 26 Abs. 1 Satz 3, 34 und 38 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts Baden-Württemberg vom 17. Dezember 2020 (GBl. 2020, S. 1233, 1249) und des § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/24 für Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (BGBl. 2025 I Nr. 189 vom 14.08.2025) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung beschlossen:

Erster Teil:

Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem KAG

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

(1) Die Stadt 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 Fahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege),

3. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschimmissionen (Lärmschutzanlagen).

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

(2) Die Stadt bestimmt den Kreis der durch die Erschließungsanlagen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 3 erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung (§ 39 Abs. 2 KAG).

§ 2

Umfang der Erschließungskosten

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für:

1. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten mit einer zulässigen Bauweise von ein und zwei Geschossen

   a) bis zu einer Breite von 16,50 m (Fahrbahn höchstens 10,50 m), wenn sie beidseitig anbaubar sind,

   b) bis zu einer Breite von 10,00 m (Fahrbahn höchstens 7,00 m), wenn sie einseitig anbaubar sind;

2. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten mit einer zulässigen Bauweise von drei Geschossen

   a) bis zu einer Breite von 22,50 m (Fahrbahn höchstens 10,50 m), wenn sie beidseitig anbaubar sind,

   b) bis zu einer Breite von 13,00 m (Fahrbahn höchstens 7,00 m) wenn sie einseitig anbaubar sind;

3. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten mit einer zulässigen Bauweise von vier und mehr Geschossen sowie von Grundstücken in Kerngebieten jeglicher Geschosszahl

   a) bis zu einer Breite von 27,00 m (Fahrbahn höchstens 13,00 m), wenn sie beidseitig anbaubar sind,

   b) bis zu einer Breite von 17,00 m (Fahrbahn höchstens 10,00 m), wenn sie einseitig anbaubar sind;

4. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten

   a) bis zu einer Breite von 30,50 m (Fahrbahn höchstens 16,50 m), wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseiten zulässig ist,

   b) bis zu einer Breite von 20,50 m (Fahrbahn höchstens 13,50 m), wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nur auf einer Straßenseite zulässig ist;

5. andere öffentliche Wege, ohne Beschränkung auf Höchstbreiten, unterschieden in:

   a) Wege ohne Versorgungsleitungen mit bituminöser Decke,

   b) Wege mit Versorgungsleitungen mit Betonplatten oder Betonverbundpflaster,

   c) Wege, die auch mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, mit Betonplatten oder Betonverbundpflaster,

   d) Wege mit einer wassergebundenen Decke,

   e) Treppen;

6. Straßenanlagen auf Plätzen, die zum Anbau bestimmt sind, bis zu den in Nr. 1 - 4 für einseitige Bebauung genannten Breiten;

7. notwendige Böschungen und Stützmauern;

8. Lärmschutzanlagen;

9. verkehrsberuhigte Zonen mit Deckschicht, Betonplatten oder Betonverbundpflaster mit einem Anteil von bis 20 v. H. Betonpflaster für Rinnen und Einfassungen;

10. Maßnahmen zum Ausgleich für die Herstellung von Erschließungsanlagen.

(2) Die Breiten der Straßen nach Abs. 1 Nr. 1 - 4, 6 und 9 schließen Grünanlagen und Parkflächen ein, soweit sie Bestandteil der Straßen sind.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 aus den zulässigen Geschosszahlen verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.

(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 und Plätze,

3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,

4. die durch die Erschließungsmaßnahme veranlassten 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.

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 hinaus gehen.

§ 3

Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt

1. für den Erwerb der Erschließungsflächen;

2. für die Freilegung und Erdbewegung der Erschließungsflächen;

3. für die Errichtung von Stützmauern und Treppen;

4. für die Errichtung von Lärmschutzanlagen;

5. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;

6. für die Herstellung von wassergebundenen Wegen;

7. für die Herstellung von Pflanzenschutzscheiben (Luftkammerplatten/Stahlroste);

8. für die Herstellung von Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen, die der Versickerung oder der ortsnahen Einleitung von Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer dienen;

9. für den Erwerb und die Freilegung von Flächen für die Maßnahmen zum Ausgleich und die Ausführung dieser Maßnahmen;

10. für Bäume und Verkehrsgrün.

(2) Der beitragsfähige Aufwand für die erstmalige Herstellung der anderen Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung wird nach Einheitssätzen ermittelt. Die Höhe der Einheitssätze richtet sich nach den Tabellen der Anlage.

(3) Soweit Zinsen für Fremdkapital zum beitragsfähigen Aufwand gehören, ist für die Zeit vor dem 01.01.1974 eine Fremdkapitalquote von 25 % anzusetzen.

(4) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (z. B. Grundstücksgröße, Bebauungsplanfestsetzungen) im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend (Verteilungszeitpunkt).

§ 4

Merkmale der endgültigen Herstellung

(1) Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachfolgenden Merkmale aufweisen, über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

(2) Herstellungsmerkmale sind:

1. für Fahrbahnen der Anbaustraßen und Plätze und Sammelstraßen eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise mit notwendigem Unterbau,

2. für verkehrsberuhigte Zonen eine Deckschicht im Sinne von Nr. 1, Betonplatten oder Betonverbundpflaster, Betonpflaster mit Rinnen und Einfassungen,

3. für Gehwege längs von Fahrbahnen Betonpflaster oder Betonverbundpflaster und etwa vorgesehene Bepflanzung,

4. für Wohnwege eine Deckschicht im Sinne von Nr. 1 oder eine der in § 2 Abs. 1 Nr. 5 beschriebenen Ausbauarten, Betonplatten oder Betonverbundpflaster,

5. für unselbständige Grünanlagen eine gärtnerische oder standortgemäße (naturnahe) Gestaltung,

6. für unselbständige Parkflächen die im Ausbauplan vorgesehene Pflasterung oder wassergebundene Decke,

7. für Lärmschutzanlagen Funktionsfähigkeit und Gestaltung nach dem Ausbauplan.

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

§ 5

Ermittlung des Nutzungsmaßes nach Geschossflächen bzw. Geschosszahl

(1) Der nach § 12 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die jeweiligen Summen (F + G) aus den Grundstücksflächen (F) und den baurechtlich zulässigen Geschossflächen (G) zueinander stehen.

(2) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBO) in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung.

(3) Überschreiten Geschosse nach Abs. 2 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 2 maßgebende Geschosszahl. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet. Nachkommastellen ab 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Nachkommastellen kleiner 0,5 werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.

(4) Bei Grundstücken, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, ist die zulässige Geschossfläche mit Hilfe der Tabelle des § 17 der Baunutzungsverordnung zu ermitteln. Dabei sind das Baugebiet und die maßgebliche Geschosszahl nach der tatsächlichen Eigenart der Umgebung unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen Geschosszahl zu bestimmen.

§ 6

Ermittlung des Nutzungsmaßes nach Baumasse bzw. Baumassenzahl

(1) Sind für ein Baugebiet Baumassen festgesetzt, ergeben sich die zulässigen Geschossflächen aus den baurechtlich zulässigen Baumassen geteilt durch 3,5.

Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet. Nachkommastellen ab 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Nachkommastellen kleiner 0,5 werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.

(2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet. Nachkommastellen ab 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Nachkommastellen kleiner 0,5 werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.

§ 7

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken nach Höhe der baulichen Anlage

(1) 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 Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe 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 aus Ziffer 1 und 2 wird auf eine volle Zahl gerundet. Nachkommastellen ab 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Nachkommastellen kleiner 0,5 werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.

(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 Wandhöhe (Maß der senkrechten Außenwand von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut) fest, so gilt als Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe 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 aus Ziffer 1 und 2 wird auf eine volle Zahl gerundet. Nachkommastellen ab 0,5 werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Nachkommastellen kleiner 0,5 werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.

§ 8

Sonderregelung für Grundstücke in beplanten Gebieten

(1) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, ist als zulässige Geschossfläche die halbe Grundstücksfläche anzusetzen.

(2) Bei Grundstücken, die zur Bebauung mit Kirchen, Schulen, Sporthallen, Gebäuden der öffentlichen Verwaltung, Krankenhäuser und dergleichen bestimmt sind, ist als Geschossflächenzahl 0,8 anzusetzen, soweit im Bebauungsplan keine Geschosszahl, Geschossflächen- oder Baumassenzahl festgesetzt ist.

(3) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen im Sinne der LBO (in

der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung) auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 5 Abs. 2 bis 7 finden keine Anwendung.

(4) Auf 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), wird nur die überbaubare bzw. überbaute Fläche mit einem Nutzungsfaktor von 1,0 angesetzt. Die §§ 5 - 7 finden keine Anwendung.

(5) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 5 - 7 und § 8 Abs. 3 und 4 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihn keine Gebäude oder nur Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete errichtet werden dürfen.

§ 9

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken ohne Planfestsetzungen

(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 5 - 8 entsprechende Festsetzungen enthält, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,

2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der LBO in der im Verteilungszeitpunkt (§ 3 Abs. 4) geltenden Fassung. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. § 5 Abs. 3 gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss im Sinne der LBO sowie in Fällen, in denen eine Geschosszahl nach den Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar ist, ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 5 Abs. 3.

(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 8 Abs. 3 - 5 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Spielplätze oder Garagen hergestellt werden können,

2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke entsprechend § 8 Abs. 4 tatsächlich baulich genutzt sind.

§ 10

Artzuschlag

(1) In Abrechnungsgebieten mit einer unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzung sind die nach §§ 5 - 8 errechneten Geschossflächen bzw. Geschosszahlen

a) in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten mit 2,0 zu vervielfachen;

b) in Mischgebieten mit 1,5 zu vervielfachen;

c) in allgemeinen und reinen Wohngebieten bei baurechtlich zulässigen Läden, Gaststätten und Tankstellen mit 1,5 zu vervielfachen;

d) bei Grundstücken, die nicht unter a - c fallen, wenn sie ausschließlich oder überwiegend

aa) gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden,

bb) Gebäuden der öffentlichen Verwaltung, der Bahn und der Post, Schulen oder Krankenhäusern dienen,

mit 1,5 zu vervielfachen.

(2) Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

§ 11

Mehrfacherschließung

Grenzen Grundstücke an mehrere Anbaustraßen oder Wohnwege, so werden sie zu jeder Erschließungsanlage anteilig herangezogen, und zwar im Verhältnis der Grundstücksbreiten an den Erschließungsanlagen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die in einer Abrechnungseinheit liegen. Diese werden bei der Aufwandsverteilung nur einmal berücksichtigt.

§ 12

Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten

Die Gemeinde trägt 5 % der beitragsfähigen Erschließungskosten für die Erschließungsanlangen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2, bei Lärmschutzanlagen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 beträgt der Gemeindeanteil 60 %.

§ 13

Entstehung der Beitragsschuld

(1) Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Erschließungsanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 - 3 sämtliche zu ihrer erstmaligen endgültigen Herstellung nach dem Bauprogramm vorgesehenen Teileinrichtungen aufweisen und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung (§ 4) entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 des Baugesetzbuches erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.

(2) Die Stadt 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 einer Abrechnungseinheit.

§ 14

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 die oder der Vorauszahlende nicht Schuldnerin oder Schuldner des endgültigen Beitrags ist. Übersteigt die Vorauszahlung die endgültige Beitragsschuld, steht der Anspruch auf Rückgewähr des übersteigenden Betrags der Beitragsschuldnerin oder dem Beitragsschuldner zu.

§ 15

Beitragsschuldnerin und Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldnerin oder Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorauszahlungsbescheids Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist.

(2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist die oder der Erbbauberechtigte anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragsschuldnerinnen oder Beitragsschuldner sind Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümerinnen bzw. 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 Gesamthandsgemeinschaft beitragspflichtig.

§ 16

Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen

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

§ 17

Ablösung des Erschließungsbeitrags

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehen der Beitragsschuld abgelöst werden (§ 26 Abs. 1 KAG). Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

(2) Die Ablösung wird schriftlich vereinbart.

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

(4) Eine Ablösung des Erschließungsbeitrags ist nur zulässig, wenn

1. das beitragspflichtige Grundstück gebildet ist,

2. die Gebietsbildung des Abrechnungsgebietes erfolgt ist und

3. die Erschließungsmaßnahmen, die nach tatsächlichen Kosten abgerechnet werden, errechenbar sind.

(5) Für die Erschließungsmaßnahmen, die nach Einheitssätzen berechnet werden, sind für die bereits hergestellten Teilanlagen die zum Zeitpunkt der Herstellung gültigen Sätze anzusetzen, sonst diejenigen, die bei Vertragsabschluss gelten.

(6) Die Eigentümerin/Erbbauberechtigte bzw. der Eigentümer/Erbbauberechtigte muss sich im Ablösungsvertrag der Zwangsvollstreckung unterwerfen (§ 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz).

§ 18

Gehwege

(1) Die Stadt unterhält die zu Ortsstraßen oder öffentlichen Plätzen gehörenden Gehwege. Hierzu gehört auch die vollständige Erneuerung der Gehwegflächen, die Anlegung und

Änderung von Einfahrten, Verladestellen, Bordsteinen und Rinnen. Die Stadt bestimmt den Zeitpunkt und die Art der Unterhaltung.

(2) Die Pflicht zum Ersatz eines Mehraufwandes nach § 20 des Straßengesetzes bleibt unberührt.

Zweiter Teil:

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach dem BauGB

§ 19

Erhebung des Kostenerstattungsbetrages

Die Stadt erhebt Kostenerstattungsbeträge für die Ausführung von Maßnahmen zum Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 20

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

(1) Im Geltungsbereich einer Satzung nach den §§ 10, 12 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches sind erstattungsfähig die Kosten für die Durchführung aller Maßnahmen zum Ausgleich, die nach § 9 Abs. 1 a Baugesetzbuch zugeordnet werden.

(2) Die erstattungsfähigen Kosten umfassen den tatsächlichen Aufwand der Stadt für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich,

2. die Ausführung von Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis zur Erreichung des ökologischen Entwicklungszieles,

3. die notwendigen Funktionskontrollen während des Entwicklungspflegezeitraumes.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehört auch der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt ihrer Bereitstellung.

(3) Art, Umfang und zeitliche Erstreckung der Maßnahmen zum Ausgleich richten sich nach den diesbezüglichen Festsetzungen der Satzung im Sinne von Absatz 1.

§ 21

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1 a Baugesetzbuch zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche verteilt. Fehlt die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche, so erfolgt die Verteilung nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksfläche. Für sonstige selbständige, versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überschaubare Grundstücksfläche.

§ 22

Erstattungspflichtige

Erstattungspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümerin bzw. Eigentümer oder Vorhabenträger ist. Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Vorhabenträger können auch gesamtschuldnerisch herangezogen werden.

§ 23

Entstehung der Erstattungspflicht

Die Erstattungspflicht entsteht, sobald die Maßnahmen zum Ausgleich technisch und landschaftsgärtnerisch hergestellt sind und das Grundstück baulich oder gewerblich nutzbar ist. Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages erheben, sobald das Grundstück baulich oder gewerblich genutzt werden darf. Der Kostenerstattungs- oder Vorauszahlungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

§ 24

Ablösung des Kostenerstattungsbetrags

Der Kostenerstattungsbetrag kann, ohne dass ein Rechtsanspruch hierauf besteht, abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Kostenbetrages. Die bzw. der Erstattungspflichtige muss sich im Ablösungsvertrag der sofortigen Vollstreckung unterwerfen.

§ 25

Übergangsregelungen

(1) Die Erschließungsbeitrags- und Kostenerstattungssatzung in der Fassung vom 23. November 2004 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 der oder dem Vorausleistenden zu, soweit diese oder dieser keine anderweitige Verfügung getroffen hat.

(3) Hat die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB den Erschließungsbeitrag für eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB abgelöst, so gilt die beitragsbefreite Wirkung der Ablösung weiterhin.

§ 26

Inkrafttreten

Die Erschließungsbeitragssatzung vom 28. März 2006 (Amtsblatt vom 5. Mai 2006), zuletzt geändert durch Satzung vom 19. November 2013 (Amtsblatt vom 29. November 2013), bleibt im vollen Umfang gültig, soweit keine Änderungen aufgrund dieser Satzung ergehen.

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.