

## 2.3.1

Stand Nov. 2006

# Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in Regensburg (Erschließungsbeitragssatzung)

Vom 16. Juni 1976

(AMBI. Nr. 25 vom 28. Juni 1976, geändert durch Satzungen vom 23. Juni 1978, AMBI. Nr. 26 vom 26. Juni 1978, Satzung vom 2. Oktober 1978, AMBI. Nr. 41 vom 9. Oktober 1978, Satzung vom 11. September 1981, AMBI. Nr. 38 vom 21. September 1981, Satzung vom 3. November 1987, AMBI. Nr. 45 vom 9. November 1987, Satzung vom 3. Dezember 1991, AMBI. Nr. 49 vom 9. Dezember 1991, Satzung vom 6. März 1995, AMBI. Nr. 11 vom 13. März 1995, Satzung vom 01. Dezember 2000, AMBI. Nr. 49 vom 4. Dezember 2000, Satzung vom 19. Oktober 2006, AMBI. Nr. 45 vom 6. November 2006)

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 132 des Bundesbaugesetzes erlässt die Stadt Regensburg folgende Satzung:

## § 1

### Erhebung eines Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Regensburg einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

## § 2

### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für:

1. öffentliche Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bis zu einer Breite von 16,5 m, wenn sie beidseitig und bis zu einer Breite von 13,0 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
2. öffentliche Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,2 bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig und bis zu einer Breite von 17,5 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
3. öffentliche Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 1,2 bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig und bis zu einer Breite von 22 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
4. öffentliche Straßen zur Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken bis zu einer Breite von 32 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseiten, bis zu einer Breite von 25 m, wenn dies nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
5. öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite;
6. Fahrbahnmehrbreiten gegenüber den Breiten auf den anschließenden freien Strecken sowie Rad- und Gehwege an Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen bis zu den in Nr. 1 bis 4 und 8 genannten Breiten;
7. öffentliche Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in Nr. 1 bis 4 für einseitige Bebauung bzw. gewerbliche Nutzung genannten Breiten, soweit sie als Sammelstraßen gelten, bis zu der in Nr. 8 genannten Breite;
8. Sammelstraßen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zu einer Breite von 34 m;
9. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Fläche von jeweils 10 v.H. der Summe der Grundstücksflächen des erschlossenen Gebietes;
10. selbständige Parkflächen, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind bis zu einer Fläche von 10 v.H. der Summe der Grundstücksflächen des erschlossenen Gebietes;

## 2.3.1

11. selbständige Grünanlagen die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Fläche von 20 v.H. der Summe der Grundstücksflächen des erschlossenen Gebietes;
12. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Unselbständige Anlagen sind Bestandteile der vorgenannten Erschließungsanlagen; für selbständige Anlagen wird der beitragsfähige Umfang jeweils in einer Ergänzungssatzung geregelt.

(2) In den in Abs. 1 Nr. 1 bis 8 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten.

(3) Beitragsfähig sind auch die Aufweitungen an Kreuzungen und Einmündungen anderer öffentlicher Straßen, die Omnibushaldebuchten und die Wendeflächen am Ende von Sackstraßen, ferner die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen und Stützmauern, auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen.

(4) Beitragsfähig ist ferner der Mehraufwand zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

(5) Ergeben sich nach Abs. 1 aus den geltenden Geschossflächenzahlen oder der Art der Nutzung verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.

### § 3

#### Vollgeschosse

Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung sind Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### § 4

#### Umfang des Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach § 2 Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,  
ferner die Kosten für die erstmalige Herstellung,
  - c) des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erdarbeiten,
  - d) der Rinnen und Randsteine,
  - e) der Radwege,
  - f) der Gehwege,
  - g) der Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) von Böschungen, Stütz- und Schutzmauern,
  - k) des Anschlusses an andere Erschließungsanlagen,
  - l) von Gestaltungselementen, z.B. der sog. Möblierung und der Bepflanzung, insbesondere in verkehrsberuhigten Bereichen (§ 42 Abs. 4 a StVO) und in Fußgängerbereichen.

(2) Für Plätze, Wege, Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen gilt Absatz 1 sinngemäß.

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

### § 5

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Aufwand für die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen (ohne Straßenabläufe) wird nach einem Einheitssatz ermittelt. Der Einheitssatz beträgt je lfd. Meter Abwasserkanal 725,00 DM.\*

---

\* Einheitssätze der Vorjahre:  
1990: 488,75 DM  
1991: 520,54 DM  
1992 - 31.3.1995: 608,00 DM  
1995 - 2000: 685,00 DM

Ab 01.01.2002 gilt folgende Fassung:

Der beitragsfähige Aufwand für die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen (ohne Straßenabläufe) wird nach einem Einheitssatz ermittelt. Der Einheitssatz beträgt je lfd. Meter Abwasserkanal 370,00 Euro.

(2) Im Übrigen wird der beitragsfähige Aufwand nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### **§ 6**

#### **Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB), insgesamt ermittelt werden.

### **§ 7**

#### **Abrechnungsgebiete**

Die nach § 6 zusammengefassten Erschließungsanlagen oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

### **§ 8**

#### **Anteil der Stadt Regensburg am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

### **§ 9**

#### **Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen**

Die Bestimmungen der §§ 2 bis 8 gelten sinngemäß, wenn die Stadt Regensburg für die Übernahme von Erschließungsanlagen (§ 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Aufwendungen gemacht hat.

### **§ 10**

#### **Verteilung des Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach § 8 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen unter Berücksichtigung ihrer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor wie folgt vervielfacht:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,00
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50
4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit 1,70
5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,85
6. bei sechs- oder höhergeschossiger Bebaubarkeit 2,00.

(2) Ergibt sich die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aus einem Bebauungsplan oder einem Bebauungsplanentwurf im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB, so ist diese Zahl maßgeblich. Weist der Bebauungsplan oder Bebauungsplanentwurf im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB eine Baumassenzahl aus, so gilt als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.

(3) Im Übrigen gilt bei bebauten oder unbebauten Grundstücken als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse die in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Zahl der Vollgeschosse. Läßt sich das Überwiegen einer bestimmten Zahl von Vollgeschossen in der näheren Umgebung nicht feststellen, so ist die dort durchschnittlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse maßgeblich, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.

(4) Soweit einzelne Grundstücke eine höhere Zahl von Vollgeschossen aufweisen, als sich nach den Absätzen 2 oder 3 ergibt, ist die höhere Zahl maßgeblich. Das gleiche gilt, soweit für einzelne Grundstücke durch

## 2.3.1

Baugenehmigung Vorbescheid oder bauaufsichtliche Zustimmung, insbesondere im Wege der Befreiung oder Ausnahme, eine höhere Zahl von Vollgeschossen zugelassen ist.

(5) Bei Sportflächen, Friedhöfen und Dauerkleingärten sowie bei gewerblich, aber nicht baulich nutzbaren Grundstücken wird die Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor 1,0 vervielfacht. Das gleiche gilt bei Grundstücken, auf denen nur Stellplätze oder eingeschossige Garagen errichtet werden dürfen.

(6) Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar oder handelt es sich um Kirchen, Hallen oder Bauwerke ähnlicher Art, so ist je volle 3,5 m Gebäudehöhe von einem Vollgeschoss auszugehen.

(7) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 7) außer überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder eines Bebauungsplanentwurfes im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB in einem Gewerbe- oder Industriegebiet liegen auch andere Grundstücke erschlossen, so erhöhen sich für die Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, die Nutzungsfaktoren nach Abs. 1 und 5 um je 0,5.

(8) Der Mehraufwand (§ 2 Abs. 4) wird auf die Grundstücke verteilt, die ihn verursachen.

### § 11

#### Verteilung bei mehrfacher Erschließung

(1) Grundstücke die von mehreren Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden gehen in die Verteilung mit zwei Drittel des sich aus § 10 ergebenden Maßstabes ein. Die Kürzung unterbleibt insoweit, als sie für andere Grundstücke die Belastung um mehr als die Hälfte des Betrages erhöhen würde, der ohne die Kürzung auf sie entfiel.

(2) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 6) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

### § 12

#### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge für

- a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen, sowie für die Herstellung,
- c) der Fahrbahn,
- d) des Gehweges,
- e) des Radweges,
- f) der Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
- g) der Einrichtungen für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
- h) der Parkflächen,
- i) der Grünanlagen,
- k) der Kinderspielplätze als Bestandteile von selbständigen Grünanlagen,
- l) der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- m) von Teileinrichtungen derjenigen Erschließungsanlagen, die gemäß § 6 eine Einheit bilden,
- n) von Teillängen der mit allen Teileinrichtungen erstmals hergestellten Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden.

### § 13

#### Merkmale der endgültigen Herstellung

(1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Fahrbahn, die Radwege und die Parkflächen auf einem frostsicheren Unterbau mit einer Pflasterung oder einer Decke aus Teer, Asphalt, Beton oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise versehen sind,
- b) die Gehwege auf einem frostsicheren Unterbau mit einem Plattenbelag versehen sind,

- c) die Fahrbahn und die Parkflächen gegen die Gehwege oder Radwege mit Bordsteinen abgegrenzt sind,
- d) sie mit Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen versehen sind,
- e) sie an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sind,
- f) der Grunderwerb abgeschlossen ist.

Für verkehrsberuhigte Bereiche (§ 42 Abs. 4 a StVO) und Fußgängerbereiche gilt Satz 1 ohne Buchst. b) und c); werden sie mit Gestaltungselementen versehen, so gehört auch deren Fertigstellung zur endgültigen Herstellung.

(2) Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) sind endgültig hergestellt, wenn sie auf einem frostsicheren Unterbau mit einer Pflasterung oder einer Decke aus Teer, Asphalt oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise versehen sind und die Voraussetzungen nach Abs. 1 Buchstabe d) bis f) vorliegen.

(3) Selbständige oder unselbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und der Grunderwerb abgeschlossen ist. In selbständigen Grünanlagen müssen außerdem die Wegeflächen mit einem Pflaster- oder Plattenbelag oder einer wassergebundenen Decke sowie mit den technisch erforderlichen Entwässerungsanlagen versehen sein.

(4) Unselbständige Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig hergestellt, wenn sie schädliche Umwelteinwirkungen auf die Baugebiete ihrer Zweckbestimmung entsprechend verhindern oder verringern und wenn ihre äußere Gestaltung sowie der Grunderwerb abgeschlossen sind. Die Merkmale der endgültigen Herstellung von selbständigen Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden in der jeweiligen Ergänzungssatzung bestimmt.

(5) Der Grunderwerb ist abgeschlossen, wenn die Stadt Regensburg das Eigentum oder ein sonstiges für die Erstellung der Erschließungsanlage ausreichendes dingliches Recht an den benötigten Grundflächen erlangt hat; vollzieht sich der Rechtserwerb außerhalb des Grundbuches, so gehört zum Abschluss des Grunderwerbs außerdem die Stellung des Antrags auf oder das Ersuchen um Berichtigung des Grundbuches. Dem Eigentumserwerb steht die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Regensburg im Grundbuch gleich.

### § 14

#### Vorausleistungen

Wenn Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB erhoben werden, bemisst sich deren Höhe nach dem voraussichtlich entstehenden Beitrag entsprechend dieser Satzung. Nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt Zahlungsausgleich.

### § 15

#### Ablösung

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages zum Zeitpunkt der mutmaßlichen Herstellung der Erschließungsanlagen. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### § 16

#### Schluss- und Übergangsbestimmungen

Die Satzung tritt rückwirkend zum 1. Juli 1961 in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. die statutarischen Bestimmungen für die Übernahme neuer Straßen und Plätze durch die Gemeinde Regensburg vom 27. August 1891 (RWBl. Nr. 35/1891 S. 278) mit späteren Änderungen;
2. die Richtlinien für die Neuregelung der Anliegerleistungen für den Straßenbau vom 18. April 1951 (AMBI. Nr. 13 vom 27. März 1953);
3. die Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in Regensburg vom 28. Juni 1961 (AMBI. Nr. 26 vom 30. Juni 1961);
4. Artikel 3 Absatz 2 der Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 16. Dezember 1971 (AMBI Nr. 51 vom 27. Dezember 1971).