

Stand 05.08.2020

Synopsis der wesentlichen Neuregelungen der Erschließungsbeitragssatzung neu, Änderungen sind hervorgehoben (**fett**: Regelungen ersetzt, **gelb**: Regelungen ergänzt)

Regelung alt	Regelung neu																		
§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags – keine Änderung																			
§ 2 Umfang der Erschließungsanlagen																			
<p>(1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten für</p> <p>1. Anbaustraßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bis zu einer Breite von 16 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind; 2. Anbaustraßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,2 bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 17 m, wenn sie einseitig anbaubar sind; 3. Anbaustraßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 1,2 bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 22 m, wenn sie einseitig anbaubar sind; 4. Anbaustraßen 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 zulässig ist, bis zu einer Breite von 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nur auf einer Straßenseite zulässig ist; 5. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege, Treppen) in voller Breite; 6. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu deren in Nr. 1 bis 4 für einseitige Bebauung genannten Breiten.</p> <p>(2) keine Änderung</p> <p>(3) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Abs. 2 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.</p> <p>Erschließt eine Anbaustraße Grundstücke in Baugebieten verschiedener Art, so gilt für die gesamte Anlage die größte der in Absatz 1 angegebenen Breiten.</p>	<p>(1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten für</p> <p>1. Anbaustraßen in bis zu einer Breite von</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten</td> <td style="text-align: right;">6,0 m,</td> </tr> <tr> <td>b) Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten</td> <td style="text-align: right;">10,0 m,</td> </tr> <tr> <td>bei nur einseitiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">7,0 m,</td> </tr> <tr> <td>c) Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten</td> <td style="text-align: right;">14,0 m,</td> </tr> <tr> <td>bei nur einseitiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">8,0 m,</td> </tr> <tr> <td>d) urbanen Gebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in den Buchstaben a) und b) genannten Sondergebieten</td> <td style="text-align: right;">18,0 m,</td> </tr> <tr> <td>bei nur einseitiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">12,5 m,</td> </tr> <tr> <td>e) Industriegebieten</td> <td style="text-align: right;">20,0 m,</td> </tr> <tr> <td>bei nur einseitiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">14,5 m,</td> </tr> </table> <p>2. Wohnwege bis zu einer Breite von 5,0 m.</p> <p>Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.</p> <p>(2) keine Änderung</p> <p>(3) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Absatz 1 und 2 angegebenen Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 Meter; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.</p> <p>Erschließt eine Anbaustraße Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Absatz 1 angegebenen Breiten.</p>	a) Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6,0 m,	b) Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10,0 m,	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7,0 m,	c) Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14,0 m,	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8,0 m,	d) urbanen Gebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in den Buchstaben a) und b) genannten Sondergebieten	18,0 m,	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m,	e) Industriegebieten	20,0 m,	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m,
a) Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6,0 m,																		
b) Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10,0 m,																		
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7,0 m,																		
c) Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14,0 m,																		
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8,0 m,																		
d) urbanen Gebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in den Buchstaben a) und b) genannten Sondergebieten	18,0 m,																		
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m,																		
e) Industriegebieten	20,0 m,																		
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m,																		

Stand 05.08.2020

<p>Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.</p> <p>(4) Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen, die Ablösung von Rechten an solchen Flächen sowie die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, 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 Stadt bereitgestellten Sachen und Rechte; maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung, 7. die vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen. <p>Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.</p>	<p>(4) Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 oder Plätze durch Einmündungen oder Kreuzungen, 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. <p>Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen nach Satz 1 Nummer 1 gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs auch der Wert nach § 68 Absatz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuchs.</p> <p>Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Stadt 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 hinausgehen.</p>
<p>§ 3 Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten</p>	
<p>(3) Für Teile der Entwässerungseinrichtungen, die sowohl der Grundstücks- als auch der Straßenoberflächenentwässerung dienen, werden die beitragsfähigen Erschließungskosten auf 30 v. H. der für die gesamte Mischkanalisation ermittelten Kosten festgelegt.</p>	<p>Absatz 3 ersatzlos gestrichen</p>
<p>§ 4 Merkmale der endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege – keine Änderungen</p>	
<p>§ 5 Anteil der Stadt an den beitragsfähigen Erschließungskosten - keine Änderung</p>	

Stand 05.08.2020

§ 6 Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet	§ 6 Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet, Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten
<p>(1) keine Änderung</p> <p>(2) Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt:</p> <p>1. im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist, 2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,</p> <p>a) bei Grundstücken, die vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, die tatsächliche Grundstücksfläche b) bei allen übrigen Grundstücken die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) 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 Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.</p> <p>Soweit sich im Einzelfall das Erschlossensein durch eine Anbaustraße oder einen Wohnweg aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans oder anderer Vorschriften auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt, wird nur diese Teilfläche als Grundstücksfläche bei der Verteilung der Erschließungskosten zugrunde gelegt.</p> <p>(3) keine Änderung.</p>	<p>(1) keine Änderung</p> <p>(2) Soweit sich im Einzelfall das Erschlossensein durch eine Anbaustraße oder einen Wohnweg aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans oder anderer Vorschriften auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt, wird nur diese Teilfläche als Grundstücksfläche bei der Verteilung der Erschließungskosten zugrunde gelegt.</p> <p>(3) keine Änderung.</p> <p>(4) Die nach Abzug des Anteils der Stadt Heidelberg (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.</p> <p>(5) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend (Verteilungszeitpunkt).</p>

Stand 05.08.2020

<p>§ 7 Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten, zulässige Geschossfläche</p> <p>(1) Die nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 6 Absatz 3) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen (Verteilungsmaßstab „Grundstücksfläche und Nutzung“).</p> <p>(2) Die zulässige Geschossfläche eines Grundstücks wird nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 8 bis 11 unter Berücksichtigung der Nutzungsart (§ 12) ermittelt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 14.</p> <p>Bei der Ermittlung der Geschossfläche wird das Ergebnis auf eine volle Zahl gerundet. Nachkommastellen werden ab 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, werden auf die vorausgehende volle Zahl aufgerundet.</p> <p>(3) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgeblich (Verteilungszeitpunkt).</p>	<p>§7 Nutzungsflächen und Nutzungsfaktoren</p> <p>(1) Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.</p> <p>(2) Bei der Verteilung der Erschließungskosten wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 8 bis 12) und Art (§ 13) berücksichtigt. Für Grundstücke, die durch weitere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, gilt darüber hinaus die Regelung des § 14. Soweit eine Satzung nach § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches enthält, gelten diese als Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne der §§ 8 bis 13 dieser Satzung.</p> <p>(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung</p> <table border="0"> <tr> <td>1. in den Fällen des § 11 Absatz 2</td> <td>0,5,</td> </tr> <tr> <td>2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit</td> <td>1,0,</td> </tr> <tr> <td>3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit</td> <td>1,25,</td> </tr> <tr> <td>4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit</td> <td>1,5,</td> </tr> <tr> <td>5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit</td> <td>1,75,</td> </tr> <tr> <td>6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit</td> <td>2,0.</td> </tr> </table>	1. in den Fällen des § 11 Absatz 2	0,5,	2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0,	3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25,	4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5,	5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75,	6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0.
1. in den Fällen des § 11 Absatz 2	0,5,												
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0,												
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25,												
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5,												
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75,												
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0.												
<p>§ 8 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche festsetzt</p> <p>(1) Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.</p> <p>(2) Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschossfläche fest, gilt diese als zulässige Geschossfläche.</p> <p>(3) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 oder 2 zulässige Geschossfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.</p> <p>(4) Bei Bauwerken mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 m gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 bis 3 ermittelte Geschossfläche.</p>	<p>§ 8 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt</p> <p>(1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl zulässig, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung.</p> <p>(2) Überschreiten Geschosse nach Absatz 1 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 Absatz 1 maßgebende Geschosszahl; das Ergebnis wird auf eine volle</p>												

Stand 05.08.2020

	Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.
§ 9 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt	§ 9 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt
<p>(1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl aus der Teilung der Baumassenzahl durch 3,5.</p> <p>(2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung dieser Baumasse durch 3,5.</p>	<p>(1) Weist der Bebauungsplan keine Zahl der Vollgeschosse, aber eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.</p> <p>(2) Ist eine größere als die nach Absatz 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, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.</p> <p>(3) Die Absätze 1 und 2 sind auch anzuwenden, wenn der Bebauungsplan neben einer Baumassenzahl auch die Höhe baulicher Anlagen festsetzt.</p>
§ 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen festsetzt	§ 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen festsetzt
<p>(1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl oder durch die Größe der Geschossfläche, sondern durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Geschosszahl das festgelegte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden analog § 7 Absatz 2 Satz 3 auf die vollen Zahlen auf- bzw. abgerundet. Nach Ermittlung der Geschosszahl ist § 12 Absatz 1 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(2) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gem. Abs. 1 in eine Geschossflächenzahl umzurechnen.</p>	<p>(1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung weder durch die Zahl der Vollgeschosse noch durch 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</p> <p>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</p> <p>2. 4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI), urbane Gebiete (MU) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden. Setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nicht fest, ist das Grund-</p>

Stand 05.08.2020

	<p>stück der Gebietsart nach Satz 1 Nummer 1 und 2 zuzuordnen, die der Eigenart seiner näheren Umgebung entspricht; ist eine Zuordnung nicht möglich, ist das Grundstück Satz 1 Nummer 2 zuzuordnen.</p> <p>(2) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung weder durch die Zahl der Vollgeschosse noch durch eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) fest, so gilt als Geschossezahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch</p> <p>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</p> <p>2. 3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI), urbane Gebiete (MU) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete, das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden. Setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nicht fest, ist das Grundstück der Gebietsart nach Satz 1 Nummer 1 und 2 zuzuordnen, die der Eigenart seiner näheren Umgebung entspricht; ist eine Zuordnung nicht möglich, ist das Grundstück Satz 1 Nummer 2 zuzuordnen.</p> <p>(3) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Absatz 1 oder 2 in eine Geschossezahl umzurechnen.</p> <p>(4) Weist der Bebauungsplan sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage aus, so ist die Traufhöhe gemäß Absatz 2 und 3 in eine Geschossezahl umzurechnen.</p>
<p>§ 11 Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten</p>	
<p>(1) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet bzw. hergestellt werden können, wird die Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl 0,5 vervielfacht. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so erhöht sich die Geschossflächenzahl für jedes weitere Garagengeschoss um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. der Landesbauordnung in der im Zeitpunkt der</p>	<p>(1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze hergestellt oder nur Garagen errichtet werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschossezahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung (in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung)</p>

Stand 05.08.2020

<p>Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.</p> <p>(2) Für die 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), gilt eine Geschossflächenzahl von 0,3. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.</p> <p>(3) Für baurechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 8 bis 10 und § 11 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gilt eine Geschossflächenzahl von 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z. B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.</p>	<p>auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.</p> <p>(2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen oder überdeckt sind (zum Beispiel Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.</p> <p>(3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 8 bis 10 und § 11 Absatz 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete errichtet werden dürfen.</p>																																																
<p>§ 12 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken für die keine Planfestsetzung i. S. d. §§ 8 bis 11 bestehen</p>																																																	
<p>(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 8 bis 11 entsprechenden Festsetzungen enthält, beträgt die auf die Grundstücksfläche anzuwendende Geschossflächenzahl:</p>	<p>(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 8 bis 11 entsprechende Festsetzungen enthält, ist</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung in der im Verteilungszeitpunkt (§ 6 Absatz 5) geltenden Fassung. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. § 8 Abs. 2 gilt entsprechend.</p>																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baugebiet</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> <th>Geschossflächenzahl (GFZ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1. in Kleinsiedlungsgebieten</td> <td>bei 1</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>bei 2</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2. in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten</td> <td>bei 1</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>bei 2</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>bei 3</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>bei 4 und 5</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">3. in bes. Wohngebieten</td> <td>bei 6 und mehr</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>bei 1</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>bei 2</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">4. in Dorfgebieten</td> <td>bei 3</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>bei 4 und 5</td> <td>1,4</td> </tr> <tr> <td>bei 6 und mehr</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>bei 1</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten</td> <td>bei 2 und mehr</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>bei 1</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4"></td> <td>bei 2</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>bei 3</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>bei 4 und 5</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)	1. in Kleinsiedlungsgebieten	bei 1	0,3	bei 2	0,4	2. in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten	bei 1	0,5	bei 2	0,8	bei 3	1,0	bei 4 und 5	1,1	3. in bes. Wohngebieten	bei 6 und mehr	1,2	bei 1	0,5	bei 2	0,8	4. in Dorfgebieten	bei 3	1,1	bei 4 und 5	1,4	bei 6 und mehr	1,6	bei 1	0,5	5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	bei 2 und mehr	0,8	bei 1	1,0		bei 2	1,6	bei 3	2,0	bei 4 und 5	2,2				
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)																																															
1. in Kleinsiedlungsgebieten	bei 1	0,3																																															
	bei 2	0,4																																															
2. in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten	bei 1	0,5																																															
	bei 2	0,8																																															
	bei 3	1,0																																															
	bei 4 und 5	1,1																																															
3. in bes. Wohngebieten	bei 6 und mehr	1,2																																															
	bei 1	0,5																																															
	bei 2	0,8																																															
4. in Dorfgebieten	bei 3	1,1																																															
	bei 4 und 5	1,4																																															
	bei 6 und mehr	1,6																																															
	bei 1	0,5																																															
5. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	bei 2 und mehr	0,8																																															
	bei 1	1,0																																															
	bei 2	1,6																																															
	bei 3	2,0																																															
	bei 4 und 5	2,2																																															

Stand 05.08.2020

	bei 5 und mehr	2,4	
6. in Wochenendhausgebieten	bei 1 und 2	0,2	

(2) Die Art des Baugebiets i. S. von Abs. 1 ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der Nutzung. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete geltenden Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.

(3) Der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse

1. die in einem Bebauungsplan festgesetzte höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse, 2. soweit keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist,

a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse, b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse zugrunde gelegt. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Landesbauordnung (LBO); anzuwenden ist im Falle des Satzes 1 Nr. 1 die im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, im Falle des Satzes 1 Nr. 2 die im Verteilungszeitpunkt (§ 7 Absatz 3) geltende Fassung.

(4) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss oder mit Bauwerken, bei denen eine Geschosszahl nach den Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar ist, gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5, mindestens jedoch eine Geschossflächenzahl von 0,5.

(5) Abweichend von den vorstehenden Bestimmungen finden die Regelungen des § 11 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt bzw. errichtet werden können, 2. die als Gemeinbedarf- oder Grünflächengrundstücke § 11 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

(6) Ist in Fällen des Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 im Einzelfall eine höhere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Überschreiten Geschosse nach Abs. 3 und 6 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschossfläche die Baumasse des Bauwerks geteilt durch 3,5 mindestens jedoch die nach Abs. 3 und 6 ermittelte Geschossfläche.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung 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 § 8 Absatz 2.**

(3) Abweichend von Absatz 1 und 2 finden die Regelungen des § 11 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, 2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke entsprechend § 11 Absatz 2 tatsächlich baulich genutzt sind.

Stand 05.08.2020

§ 13 Artzuschlag	
(1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind die nach den §§ 8 – 12 ermittelten Grundstücks- und Geschossflächen um 20 v. H. zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Absatz 3) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.	(1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie einem Sondergebiet mit den Nutzungsarten „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse, Hafengebiet“ liegen, sind die in § 7 Absatz 3 genannten Nutzungsfaktoren um 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Absatz 3) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
(2) keine Änderung.	(2) keine Änderung.
§ 14 Mehrfach erschlossene Grundstücke	
(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die durch weitere, voll in der Baulast der Stadt Heidelberg stehende Anbaustraßen erschlossen werden, wird die nach den §§ 6 bis 13 ermittelte Grundstücks- und Geschossfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Anbaustraßen zur Hälfte, durch drei Anbaustraßen zu einem Drittel, durch vier und mehr Anbaustraßen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet; Nachkommastellen werden ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.	(1) Für Grundstücke, die durch weitere voll in der Baulast der Stadt stehende Anbaustraßen erschlossen werden (zum Beispiel Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anbaustraßen), wird die nach den §§ 6 bis 13 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Anbaustraßen zur Hälfte, durch drei Anbaustraßen zu einem Drittel, durch vier und mehr Anbaustraßen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet; Nachkommastellen werden ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.
(2) keine Änderung	(2) keine Änderung (3) keine Änderung, aus Absatz 1 verschoben (4) Bei der Anwendung der Absätze 1 und 3 bleiben solche Erschließungsanlagen unberücksichtigt, für die Beiträge oder Beträge einer Beitragsablösung für ihre erstmalige Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzbuches oder Baugesetzbuchs und vergleichbarer früherer landesrechtlicher Vorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
§ 15 Vorauszahlungen	
(1) Die Stadt erhebt für die Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.	(1) Die Stadt 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) keine Änderung	(2) keine Änderung
§ 16 Entstehung der Beitragsschuld – keine Änderungen	

Stand 05.08.2020

§ 17 Beitragsschuldner – keine Änderung	
§ 18 Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen – keine Änderungen	
§ 19 Ablösung des Erschließungsbeitrags – keine Änderungen	
II bis IV (<i>hier zusammengefasst, da vollständig gestrichen</i>)	
Erschließungsbeitrag für Grünanlagen und Kinderspielplätze G 1 bis G 5 Erschließungsbeitrag für Sammelstraßen und Sammelwege S 1 bis S 5 Erschließungsbeitrag für Parkflächen P 1 bis P 4 Erschließungsbeitrag für Lärmschutzanlagen L 1	§ 20 Andere Erschließungsanlagen Die Stadt Heidelberg erhebt für öffentliche 1. Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz in der Gemeinde zu verbinden (Sammelstraßen), 2. Wege, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar und nicht zum Anbau, sondern als Verbindungs-, Abkürzungs- oder ähnliche Wege bestimmt sind (Sammelwege), 3. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtungen der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbstständige Parkflächen und Grünanlagen), 4. Kinderspielplätze, 5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschmissionen (Lärmschutzanlagen) keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes.
Alt § 20, Neu § 21 Übergangsregeln – keine Änderungen	
§ 21 Inkrafttreten	§ 22 Inkrafttreten, Außerkräfttreten
Die Satzung tritt am 19. Januar 2006 in Kraft.	Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Heidelberg über den Erschließungsbeitrag vom 15. Dezember 2005 (Heidelberger Stadtblatt vom 18. Januar 2006) außer Kraft.