



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

### Satzung über die Erschließungsbeiträge der Gemeinde Castell

(Textfassung zum Stand 1. Juni 2000 unter Berücksichtigung der 1.Änderungssatzung)

Auf Grund des § 132 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in Verbindung mit Art. 23 die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO erläßt die Gemeinde Castell, Lkr. Kitzingen folgende Erschließungsbeitragssatzung:

#### § 1 ERHEBUNG DES ERSCHLIESSUNGSBEITRAGES

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes 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

I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

		bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von
1.	Wochenendhausgebieten mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2.	Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5
m		
3.	Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten	
	a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
	b) mit einer Geschosßflächenzahl über 0,7 - 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 12,5 m
m		
	c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 - 1,6	20,0
m		



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

m	d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6	23,0
4.	Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
	a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0	20,0 m
	b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 - 1,6	23,0
m		
	c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 - 2,0	25,0
m		
	d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0	27,0
m		
5.	Industriegebieten	
	a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0
m		
	b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0	25,0
m		
	c) mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0
m		
II.	für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)	27,0
m		
III.	für Parkflächen	
	a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. II sind, bis zu	5,0 m
	soweit keine Standspuren vorgesehen sind	
	b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrs- anlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen der durch sie erschlossenen Grundstücke	
IV.	für Grünanlagen	
	a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von	4,0 m
	b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen der durch sie erschlossenen Grundstücke	
V.	für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v.H. der Flächen der durch sie erschlossenen Grundstücke	
VI.	für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Um-	



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

welteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.  
Art, Umfang und Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden  
durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radwege,
- f) die Bürgersteige,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
- j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfaßt auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreistraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen Fahrbahnbreite beitragsfähig.

### **§ 3 ART DER ERMITTLUNG DES BEITRAGSFÄHIGEN ERSCHLIESSUNGS-AUFWANDES**

(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 entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

(3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. III b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. V) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) der Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

### **§ 4 GEMEINDEANTEIL UND ABRECHNUNGSGEBIET**

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit gebildet, sind die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 5 VERTEILUNG DES BEITRAGSFÄHIGEN ERSCHLIESSUNGS-AUFWANDES**

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4 Abs. 2) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils die Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4 Abs. 2) verteilt, wobei die Grundflächen der einzelnen Grundstücke mit einem Nutzfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:
1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist  
1,0
  2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je Vollgeschoß  
0,3.

(3) Als Grundstücksfläche gilt:



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
  2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche 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.
- (4) Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
1. bei bebauten Grundstücken, die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

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

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

(11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

(12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Absatz 11 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.

(13) Werden mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BBauG als Erschließungseinheit im Sinne des § 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG zusammengefaßt, gelten die Absätze 11 und 12 nur insoweit, als ein Grundstück nicht nur innerhalb der Erschließungseinheit erschlossen wird. Ein Grundstück, das von mehreren Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Satz 1 BBauG innerhalb der Erschließungseinheit erschlossen wird, wird insoweit nur einmal (3/3) in die Verteilung einbezogen.

### § 6 KOSTENSPALTUNG

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

### **§ 7 MERKMALE DER ENDGÜLTIGEN HERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN**

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit stationären oder beweglichen Spielgeräten ausgestattet sind.

(5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 4 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Diestbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.



## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

### § 8 VORAUSLEISTUNGEN

Im Falle des § 133 Abs. 3 BBauG werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

### § 9 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 24. September 1968 außer Kraft.

Castell, den 24. Juli 1979

Goldfuß, 1. Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde am 25. Juli 1979 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 26. Juli 1979 angeheftet und am 26. August 1979 wieder abgenommen.

### **1. Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Castell vom 24.7.1979**

Die Gemeinde Castell erläßt auf Grund des § 132 des Bundesbaugesetzes i.V.m. Art. 23 die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung:





## GEMEINDE CASTELL

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid  
VGem, Balthasar-Neumann-Straße 14, 97353 Wiesentheid  
Telefon:+49 93 83 – 97 35-0

### § 1

(1) In § 2 Abs. 1 Ziff. IIIb und Ziff. IVb lautet der letzte Satzteil jeweils wie folgt:  
"bis zu 15 v.H. der Flächen, der durch sie erschlossenen Grundstücke."

(2) In § 2 Abs. 1 Ziff. V lautet der letzte Satzteil wie folgt: "bis zu 10 v.H. der Flächen, der durch sie erschlossenen Grundstücke."

### § 2

(1) § 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils die Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4 Abs. 2) **verteilt, wobei die Grundfläche der einzelnen Grundstücke mit einem Nutzfaktor vervielfacht werden**, der im einzelnen beträgt:

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

(2) In § 5 Abs. 4 entfällt das Wort "Beitragspflichtige" ersatzlos.

(3) § 5 erhält folgenden Absatz 13:

"(13) **Werden mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 1 Nr. 1 BBauG als Erschließungseinheit im Sinne des § 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG zusammengefaßt, gelten die Absätze 11 und 12 nur insoweit, als ein Grundstück nicht nur innerhalb der Erschließungseinheit erschlossen wird. Ein Grundstück, das von mehreren Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Satz 1 BBauG innerhalb der Erschließungseinheit erschlossen wird, wird insoweit nur einmal (3/3) in die Verteilung einbezogen.**"

### § 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Castell, den 14. März 1983

Goldfuß, 1. Bürgermeister