

Höhenstraße

Beitragspflichtige Erschließungsanlage

Anbaustraße im Wohngebiet

d. h., an die Grundstücksgrenze kann von der Höhenstraße **herangefahren** werden und das Grundstück von dort aus **betreten** werden

Hinterliegergrundstücke können von der Anbaustraße fußläufig erreicht werden

Abrechnungsgebiet aus erschlossenen Grundstücken

Fläche teilweise reduziert aufgrund z. B.

- Mehrfacherschließung
- Beschränkter Erschließungswirkung des Bebauungsplans

Mehrfacherschließungsregelung:

Wenn ein Grundstück von mehreren gleichartigen Erschließungsanlagen erschlossen wird, wird die Grundstücks- und zulässige Geschossfläche nur **anteilig** einbezogen

Abrechnungsgebiet

Planungs- und Baurechtsamt - Anliegerbeiträge



Beitragsmaßstab

Grundstücksfläche + zulässige Geschossfläche

Wobei:

zulässige Geschossfläche =

Grundstücksfläche x GFZ lt. Bebauungsplan

Beitragsfähige Kosten

Werden nach Abschluss aller Herstellungsarbeiten
nach den **tatsächlichen Herstellungskosten** ermittelt

- Kosten des Grunderwerbs für die Erschließungsanlage
- Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage
- Straßenbaukosten einschließlich Stützmauern und des Anschlusses an bestehende Verkehrsanlagen
- Kosten der Straßenentwässerung
(hier auch anteilige Kosten des Entwässerungskanals 1986)
- Kosten der Straßenbeleuchtung
- Fremdfinanzierungskosten

Beitragsfähige Kosten

- Abzug: Gemeindeanteil 5 %
- Rest: umlagefähige Kosten, 95 %

Beitragssatz =

Umlagefähige Kosten

Summe Grundstücks- und zulässige
Geschossflächen im Abrechnungsgebiet

Erschließungsbeitrag
für jedes erschlossene Grundstück:

(erschlossene Grundstücksfläche
+ darauf zulässige Geschossfläche)
x Beitragssatz

Erschließungsbeitrag

Auf Basis der Kalkulation für den Straßen- und Stützmauerbau von 09/23 wurden voraussichtliche Beiträge kalkuliert, wobei

- Fremdfinanzierungskostenermittlung noch **nicht möglich**,
- hinsichtlich Straßen- und Stützmauerkosten schon jetzt mit **Kostensteigerungen** zu rechnen ist
- Grunderwerbskosten noch **offen**
- **Verschiebungen** im Abrechnungsgebiet (z. B. Grundstücksgröße) möglich sind

Erschließungsbeitrag

überschlägige Berechnung Stand 09/23

<p>Variante 1</p> <p>Stützmauer mit Rückverankerung</p> <p>Beitragssatz rund 52 €/m²</p> <p>Grundstücks- u. zul. Geschossfläche*</p> <p>d. h. bei GFZ 0,8 rund 94 €/m² Grundstücksfläche</p>

<p>Variante 2</p> <p>Stützmauer ohne Rückverankerung</p> <p>Beitragssatz rund 65 €/m²</p> <p>Grundstücks- u. zul. Geschossfläche*</p> <p>d. h. bei GFZ 0,8 rund 117 €/m² Grundstücksfläche</p>

Hinsichtlich der Erschließungsbeitragshöhe ist (Stand 09/23) die Variante **mit Rückverankerung** somit rund 13 €/m² Grundstücks- und zul. Geschossfläche bzw. bei GFZ 0,8 **rund 23,40 €/m² Grundstücksfläche günstiger** als die Variante ohne Rückverankerung.

*Bei der Ermittlung noch unberücksichtigt sind Ingenieurkosten (Honorare) und Baunebenkosten

Fragen

zu einzelnen Grundstücken
können gerne (vorab) per E-Mail an
amt66@stadt-muehlacker.de oder
tmandernach@stadt-muehlacker.de

eingereicht werden

und werden aus datenschutzrechtlichen Gründen
nach Terminvereinbarung
in **Einzelgesprächen** beantwortet.

Vielen Dank!