

Satzung über die Erschließungsbeiträge

Aufgrund des § 132 Bundesbaugesetz – BBauG – in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – erlässt die Stadt Geretsried mit Genehmigung des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 24.9.1985 Nr. IV/1 – 634-3 Ma/Wa folgende

Erschließungsbeitragsatzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließung erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetz (§§ 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 Geschossflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2.	Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl 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 Geschossflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
	b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7-1,0 bei eingeschossiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
	c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0-1,6	20,0 m
	d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,0 m
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 |
| II. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) | 27,0 m |
| III. für Parkflächen | |
| a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I. und II. sind, bis zu soweit keine Standspuren vorgesehen sind, | 5,5 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 | |
| IV. für Grünanlagen | |
| a) die Bestandteil 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 durch sie erschlossenen Grundstücksflächen | |
| VI. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | |
| VII. für verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 Abs. 4a StVO bis zum vollen räumlichen Umfang | |

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis VII gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege,
 - f) die Gehwege,
 - 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 Kreisstraße 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.
- (6) Die Kosten für verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 Abs. 4a StVO sind in vollem Umfang beitragsfähig.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (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.
- (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 selbstständig als Erschließungsanlage abgerechnet.

§ 4

Anteil der Gemeinde

- (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 Erschließungsaufwandes

- (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 Abrechnungsgebietes (§ 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 der Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4 Abs. 2) verteilt, wobei die Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke mit einem Nutzungsfaktor 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,
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiterem Vollgeschoss 0,30
- (3) Als Grundstücksfläche gilt
 1. der Flächeninhalt des Buchgrundstückes, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Reicht die Fläche des Buchgrundstückes über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, ist die im Geltungsbereich für die Ermittlung der zulässigen Nutzung gelegene Fläche zugrunde zu legen.
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält und es gröblich unangemessen ist, den Flächeninhalt des Buchgrundstückes zugrunde zu legen, die Fläche, die das Maß einer wirtschaftlichen Grundstückseinheit bildet.

3. wenn aneinandergrenzende Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich wirtschaftlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, der Flächeninhalt dieser Grundstücke; Nr. 1 bzw. 2 sind entsprechend anzuwenden.
- (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 Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl 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.
- (9) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheit 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 Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die nach Absatz 2 errechneten Nutzungsfaktoren um 0,5 zu erhöhen.
- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BBauG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach den Absätzen 3, 6 und 7 bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlage 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-, Industrie- und Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.
- (12) Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar im Sinne von Abs. 10 und 11 gilt auch ein Grundstück, wenn überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnliche Nutzungen vorhanden sind.

§ 6 **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
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 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. Straßentwässerung 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 Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.
- (6) Verkehrsberuhigte Bereiche sind endgültig hergestellt, wenn die Oberflächen bituminös befestigt sind oder wenn sie eine Pflasterung, einer Platten- oder Betonsteinbelag, eine Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen sowie mit einer Straßenentwässerung und Beleuchtung versehen sind und die vorgesehene Bepflanzung abgeschlossen ist.

§ 8 **Vorausleistungen**

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

§ 9 **Ablösung**

- (1) Eine Ablösung gemäß § 133 Abs. 3 Satz 2 BBauG ist für eine Erschließungsanlage nur insgesamt möglich.
- (2) Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstandenen Beitrages.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf einer Ablösung besteht nicht.

§ 10 **Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt am 15.11.1985 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 1.7.1975 außer Kraft.