

Bitte beachten Sie die Hinweise am Ende des Satzungstextes

9 Erschließungsbeitragssatzung

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches – BauGB – in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – erlässt die Gemeinde Eichenau folgende

Erschließungsbeitragssatzung:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Eichenau Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 fortfolgende) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. Für die öffentlich zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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 Nummer 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 bis 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 m	23,0 m

Einseitige Bebaubarkeit im Sinne des Satzes 1 ist gegeben, wenn auf einer Straßenseite die Grundstücke baulich oder gewerblich oder in sonstiger vergleichbarer Weise nicht genutzt werden dürfen.

bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von

4. Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industrie- und Sondergebieten

- | | |
|---|--------|
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6 | 23,0 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 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 bis 6,0 | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |

II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (zum Beispiel Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m je Straßenseite.

III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m.

IV. für Parkflächen

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nummer I und Nummer III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m.

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer I und Nummer III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Fläche von 15 von Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.

V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nummer I bis Nummer III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m.

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer I bis Nummer III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Fläche von 15 von Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.

VI. für Immissionsschutzanlagen.

VII. Verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Abs. 4 a StVO sind bis zu den in Nummer I., 2 mit 4 festgesetzten Straßenbreiten beitragsfähig. Werden diese überschritten, ist beitragsfähig der Aufwand für eine Fläche, die sich aus der Multiplikation der Länge des verkehrsberuhigten Bereichs mit den für das jeweilige Gebiet in Nummer I., 2 mit 4 festgelegten Breiten ergibt.

(2) Zu dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nummer I bis Nummer V und Nummer VII gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb von Grundflächen,
- b) die Freilegung von Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, 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 kombinierten Geh- und Radwege,
- h) die Beleuchtungseinrichtungen,
- i) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- m) bauliche und gestalterische Maßnahmen in verkehrsberuhigten Bereichen (zum Beispiel Poller, Bäume und Pflanzeninseln).

(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 Absatzes 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 Absatzes 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

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 für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nummer II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nummer III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nummer IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nummer V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) 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 (§ 5) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätzen abweicht, in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4 Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 von Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 zu ermittelnde Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) verteilt, in dem die Grundstücksflächen 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. | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss | 0,3 |
- (3) Als Grundstücksfläche gilt
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

2. wenn ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche oder sonstige vergleichbare 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.
3. soweit aneinandergrenzende (selbstständig nicht bebaubare oder nutzbare) Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, der Flächeninhalt dieser Grundstücke; Nr. 1 und Nr. 2 sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen (zum Beispiel Friedhöfe, Freibäder, Sportanlagen, Dauerkleingärten), werden mit 50 von Hundert 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 Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende ganze Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine höhere Zahl der Vollgeschosse 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 Vollgeschosse.
- (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 Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss angerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) auch Grundstücke erschlossen, die zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, so sind für diese Grundstücke die nach Absatz 2 zu ermittelnden Nutzungsfaktoren um je 30 von Hundert zu erhöhen.
- (11) Als gewerblich genutzt oder nutzbar im Sinne des Absatzes 10 gilt auch ein Grundstück, wenn es zu mehr als einem Drittel Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt.
- (12) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die kombinierten Geh- und Radwege,
6. die Gehwege,
7. die Sammelstraßen,
8. die unselbstständigen Parkflächen,
9. die unselbstständigen Grünanlagen,
10. die Beleuchtungseinrichtungen,
11. 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.

§ 8 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

4. in verkehrsberuhigten Bereichen neben den Punkten 1 bis 3 dieses Absatzes die verkehrsberuhigten Elemente errichtet sind.
- (2) Gehwege 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) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 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.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01. Juli 1993 außer Kraft.

Eichenau, den 8. Februar 2006
Gemeinde Eichenau

Hubert Jung
Erster Bürgermeister

In der vorstehenden Textfassung ist der Inhalt folgender Änderungssatzungen berücksichtigt:

Derzeit noch keine Änderungssatzung.

Die Erschließungsbeitragssatzung vom 08. Februar 2006 wurde in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil des Amtsblattes (Mitteilungsblatt) der Gemeinde Eichenau Nr. 2 vom 28.02.2006 veröffentlicht.

Änderungen und Berichtigungen vorbehalten. Rechtlich verbindlich ist ausschließlich der in den jeweiligen Amtsblättern (Mitteilungsblatt) der Gemeinde Eichenau veröffentlichte Satzungstext.