

# Satzung über die Erschließungsbeiträge

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - erlässt die Gemeinde Schleching, Landkreis Traunstein folgende Erschließungsbeitragsatzung.

## § 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 Geschossflächenzahl bis 0,2  | 7,00 m             |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächezahl bis 0,3<br>bei einseitiger Bebaubarkeit <sup>^</sup>   | 10,00 m<br>8,50 m  |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten soweit sie nicht unter die Nr. 2 fallen,<br>Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen<br>Wohngebieten, Mischgebieten |                    |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7<br>bei einseitiger Bebaubarkeit  | 14,00 m<br>10,50 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,0<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 18,00 m<br>12,50 m |
| c) bei Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6   | 20,00 m            |
| d) bei einer Geschossflächenzahl von über 1,6   | 23,00 m            |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten   |                    |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0  | 20,00 m            |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6   | 23,00 m            |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0   | 25,00 m            |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0   | 27,00 m            |
| 5. Industriegebieten  |                    |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0  | 23,00 m            |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0   | 25,00 m            |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0   | 27,00 m            |

Lässt sich das Abrechnungsgebiet nach seiner Prägung nicht eindeutig einem unter Ziffern 1 bis 5 genannten Gebietscharakter zuordnen, so richtet sich der Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands unter dem im Abrechnungsgebiet vorhandenen Elementen nach dem Gebietscharakter, bei dem der Erschließungsaufwand am weitestgehenden umgelegt werden kann. Die Einordnung des Abrechnungsgebiets in die in den Ziffern 3,4 und 5 festgelegten Unterteilungen erfolgt dadurch, dass die im Abrechnungsgebiet höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nach Maßgabe der § 5 Abs. 5-9 ermittelt und die dieser Zahl der Vollgeschosse entsprechende Geschossflächenzahl § 17 Abs. 1 BauNVO entnommen wird.

- II. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen 27,00 m  
(§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)
- III. Für Parkflächen
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis 5,00 m soweit keine Standspuren vorgesehen sind.

- 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 durch sie erschlossenen Grundstücksflächen .

Bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von:

- IV. Für Grünanlage
- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. II und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete der zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der durch die erschlossenen Grundstücksflächen
- 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. Art und Umfang dieser Anlagen ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan; fehlen solche Festsetzungen, erfolgt die Regelung durch ergänzende Satzung im Einzelfall.
- (2) Zu den 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 Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen.
- d) Die Erstellung 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 Erschließungsanlage
- k) Die Herstellung von Böschern, 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 Erschließungszwang 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 Sackgasse enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen Fahrbahnbreite 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 Immissi-

onsschutzanlagen (§2 Abs. 1 Nr. VI) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen , zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Da Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§4 Abs. 2) der Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätzen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht, in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlage 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 abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. 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) nach der Grundstücksfläche 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) nach der Grundstücksfläche vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor verteilt, der im einzelnen beträgt:
  1. Bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstignutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur untergeordnete Bebauung zulässig ist
  2. Bei mehrgeschossige Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,30.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
  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 tatsächlichen 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 mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 50 % der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan ur eine Baumassenzahl aus, so gilt: Geschossezahl = Baumassenzahl: (Grundstücksflächenzahl x 3,5). Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossige bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl der 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 Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangenen 3,5 m Höhe eines 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 Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. Hundert zu erhöhen.
- (11) Für die Grundstücke, die mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne § 127 Abs. 2 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche 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 Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben worden 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 der Absatz 11 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.

## **§ 6 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Den Grunderwerb,
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 entgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. Eine Pflasterung, ein Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnlicher 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) Die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Ausstattung den Erfordernissen des Bundesimmissionsschutzgesetzes entspricht; fehlen solche Festsetzungen, erfolgt die Regelung durch ergänzende Satzung im Einzelfall.
- (6) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 5 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde des Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## **§ 8 Vorausleistungen**

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

## **§ 9 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 23.08.1974 außer Kraft.

Schleching, 03.08.1979, 17.10.1979, 14.01.1980  
Gemeinde Schleching (DS)  
Irlacher, 1. Bürgermeister