



SATZUNG

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Gröbenzell i. d. F. vom 26.10.2002 (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (GVBl. S.796), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, erlässt die Gemeinde Gröbenzell folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und dieser Satzung.

§ 2

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

- 1) Beitragsfähig ist der anderweitig nicht gedeckte Aufwand für eine Erschließungsanlage, der erforderlich ist, um die Erschließungsanlage in einer der zulässigen Breite und Ausführung herzustellen.
- 2) Die Geschossflächenzahl § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
- 3) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
 - I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Rad- und
Gehwege) von
 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2 7,0 m
 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 10,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit 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 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	23,0 m
4. in Kerngebieten, Gewerbegebieten 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 nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraße (127 Abs. 2 Nr. 2 BBaug)	27,0 m
III. <u>für Parkflächen</u>	
a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu soweit keine Standspuren vorgesehen sind,	5,0 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 % der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen.	
IV. <u>für Grünanlagen,</u>	
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 % der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen.
- V. für nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbare, anbaubare Wege und Ladenstraßen bis zur vollen Breite, für verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Abs. 4a StVO bis zum vollen räumlichen Umfang.
- VI. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Art, Umfang und Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- VII Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5,0 m
- 4) Ergeben sich für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen innerhalb eines Abrechnungsgebietes verschiedene beitragsfähige Breiten oder verschiedene Ausführungsarten, so ist der Aufwand für die jeweils größere beitragsfähige Breite und die jeweils höherwertige Ausführungsart beitragsfähig.
- 5) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 3 Nr. I bis V gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen
 - b) die Freilegung der Grundflächen
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine
 - e) die Radwege
 - f) die Bürgersteige
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen
 - h) die Entwässerung der Erschließungsanlagen
 - i) der Anschluss an andere Erschließungsanlagen
 - j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
 - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- 6) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- 7) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 3 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.

- 8) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 3 als Sackgassen 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 entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln.
- 3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 3 Nr. II) für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. III, für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. IV b werden entsprechend den Grundsätzen des § 5 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 Parkflächen, Grünanlagen oder Kinderspielflächen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden.

§ 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 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 Anteiles der Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4 Abs. 2) je zur Hälfte nach der Summe der Grundstücksflächen und der zulässigen Geschoßflächen verteilt.
- 3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes 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 Erschließungsanlage zugewandten Grenze des erschlossenen 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 zu Erschließungsanlagen herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- 4) Die zulässigen Geschossflächen im Sinne des Absatzes 2 ergeben sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan). Ist das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt oder hat die Gemeinde für das Abrechnungsgebiet einen Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ergeben sich die zulässigen Geschossflächen aus dem in der näheren Umgebung durchschnittlich vorhandenen Maß der Nutzung. In den Fällen des § 33 BauGB ist die Geschossflächenzahl entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen. Ist nach den Sätzen 1 bis 3 dabei das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus einer Baumassenzahl zu ermitteln, so errechnet sich die zulässige Geschossfläche durch Teilung der Baumasse durch 3,5.

Überschreitet im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht die zulässige oder die tatsächlich vorhandene Geschossfläche die nach den Sätzen 1 bis 4 ermittelten Geschossflächen um mehr als 10 %, so ist die tatsächlich vorhandene oder zulässige Geschossfläche der Verteilung zugrunde zu legen. Ist nach bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Vorschriften im Einzelfall nur eine geringere Geschossfläche zulässig, so ist diese der Verteilung zugrunde zu legen.

- 5) Für erschlossene Grundstücke, die ohne oder mit nur untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit gewerblich, industriell oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden können, wird als zulässige Geschossfläche die Hälfte der Grundstücksflächen der Verteilung zugrunde gelegt.
- 6) Grundstücke, auf denen nur eingeschossige Garagen oder Stellplätze zulässig sind, werden nur mit ihrer Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- 7) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) außer überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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 nach Abs. 2 ermittelten Geschossflächen um 50 % zu erhöhen.
- 8) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche und Geschossfläche 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 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.
- 9) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 8 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 und deren Teile
4. die Radwege
5. die Bürgersteige
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen
9. die Entwässerungsanlagen

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 öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind endgültig hergestellt, wenn
 1. der Unterbau frostsicher hergestellt ist (Frostschutzschicht),
 2. die Fahrbahn mit einer Decke neuzeitlicher Bauweise befestigt ist,
- 3) Die Gehbahnen mit einer den Verkehrserfordernissen entsprechenden Befestigung versehen sind; als solche gilt
 - a) in Baugebieten mit einer Geschossflächenzahl von über 0,6, in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Sammelstraßen eine Ausführung in Kunststeinplatten sogen. Münchner Gewerbeplatten),
 - b) in Baugebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,6 eine Ausführung in Kaltbitumensplitt oder Asphaltfeinbeton einschließlich erforderlicher Verstärkungen in Einfahrtsbereichen,
4. die Radwege, soweit vorhanden, mit einer Decke aus Kaltbitumensplitt oder Asphaltfeinbeton einschließlich erforderlicher Verstärkungen in Einfahrtsbereichen, befestigt sind,

5. die Randsteine aus Granitmaterial gesetzt sind,
 6. die Oberflächenentwässerung über Straßenabläufe und Kanäle eingerichtet ist
 7. die Beleuchtung angeschlossen und betriebsbereit ist,
 8. der Grund, soweit ein Erwerb erforderlich ist, sich im Eigentum der Gemeinde befindet,
 9. die Oberfläche verkehrsberuhigter Bereiche bituminös befestigt, gepflastert oder mit Platten belegt und die vorgesehene Bepflanzung abgeschlossen ist.
- 2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise angelegt, gärtnerisch gestaltet sind und sich der Grund, soweit ein Erwerb erforderlich ist, im Eigentum der Gemeinde befindet.
 - 3) Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie gepflastert, bituminös befestigt sind und sich der Grund, soweit ein Erwerb erforderlich ist, im Eigentum der Gemeinde befindet.
 - 4) Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit stationären oder beweglichen Spielgeräten ausgestattet sind und sich der Grund, soweit ein Erwerb erforderlich ist, im Eigentum der Gemeinde befindet.

§ 8 Vorausleistung

Vorausleistungen gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB, auch für Teilmaßnahmen im Sinne des § 6, werden in Höhe des voraussichtlich entstehenden beitragsfähigen Aufwandes erhoben.

§ 9 Ablösung

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

§ 10 Erschließungsvertrag

- 1) Bei Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 123 Abs. 3 BauGB ist der voraussichtlich entstehende Erschließungsaufwand durch eine Bürgschaft oder ähnliches abzusichern. Grundlage dazu ist das Ausschreibungsergebnis.

2) Bei einer Regelung nach Abs. 1 ist § 4 Abs. 1 zu berücksichtigen.

§ 11 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die bestehende Satzung vom 26.10.1973 wird hiermit außer Kraft gesetzt.

Gröbenzell, 26.10.2002

Dr. Bernd Rieder
1. Bürgermeister