GEMEINDESATZUNG über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

vom 28.06.1988, in Kraft getreten am 01.08.1988
(GrüAbl. Nr. 26 vom 01.07.1988)

Änderungen: vom 30.03.1993, in Kraft getreten am 01.05.1993
(GrüAbl. Nr. 17 vom 30.04.1993)

Die Gemeinde Grünwald erläßt aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches - BauGB - in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayer - GO - folgende

Satzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Begriffsbestimmung: Grundstück

Grundstück im Sinne dieser Satzung ist grundsätzlich jedes nach dem Bebauungsplan bebaubare Grundstück im Rechtssinne. Ist zur Bebauung nach dem Bebauungsplan eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke desselben Eigentümers erforderlich, so gelten diese Grundstücke zusammen als ein Grundstück im Sinne dieser Satzung.

§ 3

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, Gehwege)
von

1.¹ reinen Wohngebieten,
allgemeinen Wohngebieten,
Mischgebieten

a) mit einer Geschoßfläche bis 0,7
bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m
10,5 m
b) mit einer Geschoßfläche über 0,7
bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m
10,5 m

2. Gewerbegebieten, Sondergebieten

a) mit einer Geschoßfläche bis 0,7	18,0 m

b) mit einer Geschoßfläche über 0,7	20,0 m

II. 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 m;

III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 24,0 m

IV. für Parkflächen

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m

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

V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und III genannten Verkehrsflächen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,

VI. für Immissionsschutzanlagen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 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 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 Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
- j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage,

¹ Fassung gem. Satzung vom 30.03.1993, in Kraft getreten am 01.05.1993 (GrüAbl. Nr. 17/30.04.1993)

k) die Herstellung von Böschungen und Stützmauern, soweit diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sind.

(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) 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.

§ 4

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§3) 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 Fußwege und Wohnwege (§ 3 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 3 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 3 Abs. 1 Nr. IVb), für Grünanlagen (§3 Abs. 1 Nr. 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 Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 5

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, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5 Abs. 1) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, die bestimmten Abschnitte einer Erschließungsanlage oder die zusammengefaßten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke zu 50 v. H. nach der Grundstücksfläche und 50 v. H. nach der zulässigen Geschoßfläche verteilt.

(2) Die Geschoßfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl. Für die Geschoßflächenzahl ist der Bebauungsplan maßgebend. Ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, die zulässige Geschoßflächenzahl aber noch nicht festgesetzt, ist diese nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln.

(3) Ist eine größere als die nach dem Bebauungsplan zulässige Geschoßfläche vorhanden oder baurechtlich genehmigt, so ist diese größere Geschoßfläche zugrunde zu legen.

(4) Bei Grundstücken, für die eine sonstige Nutzung im Sinne von § 131 Abs. 3 BauGB ohne Bebauung festgesetzt ist oder bei denen die zulässige bauliche Nutzung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete hat, wird als zulässige Geschoßfläche ein Viertel der Grundstücksfläche angesetzt.

(5) Die ermittelte Geschoßfläche ist in Gewerbegebieten sowie bei Grundstücken, auf denen nur eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, um ein Viertel zu erhöhen.

(6) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche und die nach Abs. 2 bis 5 ermittelte Geschoßfläche 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 sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Gewerbegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

(7) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, gilt Absatz 6 entsprechend, wenn das Grundstück nach dem Bebauungsplan nicht mehr in der Weise teilbar ist, daß die Teilgrundstücke nur noch an eine Erschließungsanlage grenzen.

§ 7**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 worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 8**Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Die öffentlichen, zum Aufbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie die Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die erforderlichen Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen,
- b) die Frostschuttschicht hergestellt ist,
- c) die Fahrbahn mit einer Pflasterung, einer Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnlichen Decke neuzeitlicher Bauweise befestigt ist,
- d) die Geh- und Radwege mit einer Asphaltdecke befestigt sind,
- e) die Randsteine aus Granitmaterial gesetzt sind,
- f) die Entwässerung über Straßenabläufe und Versitzgruben eingerichtet ist,
- g) die Beleuchtung entsprechend DIN 5044 angeschlossen und betriebsbereit ist,
- h) der Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße vorhanden ist.

(2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise an gelegt und gärtnerisch gestaltet sind und der Grund, soweit ein Erwerb erforderlich ist, im Eigentum der Gemeinde steht.

(3) Eine Erschließungsanlage ist auch dann endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde im Einzelfall für ihre Herstellung geringere Merkmale als in den Absätzen 1 und 2 vorgeschrieben, festsetzt.

§ 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 Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11**Inkrafttreten**

(1) Die Satzung tritt am 01. August 1988 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gemeindevorsatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. Mai 1985 außer Kraft.