



Satzung

über die

Erhebung von

Erschließungsbeiträgen

(Erschließungsbeitragssatzung)

vom 21. Mai 2015

Die vorstehende Satzung wurde am 08.06.2015 in der Verwaltung der Gemeinde Gräfelfing, Zimmer 19, zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln der Gemeinde Gräfelfing hingewiesen. Die Anschläge wurden am 08.06.2015 angeheftet und am 25.06.2015 wieder abgenommen.

Die Satzung ist am 01. August 2015 in Kraft getreten. ✓

Gräfelfing, 14.07.2015
Gemeinde Gräfelfing

Uta Wüst
1. Bürgermeisterin

Die Gemeinde Gräfelfing erlässt aufgrund des Art. 5a Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. April 1993 (GVBl S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. März 2014 (GVBl S. 70) in Verbindung mit § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl S. 1748) und Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286), folgende

Satzung der Gemeinde Gräfelfing über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen (vgl. § 127 Abs. 2 BauGB) erhebt die Gemeinde Gräfelfing Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

I. für die öffentlichen 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 | 10,0 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 einseitiger 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,
5. Industriegebieten	
a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m,
b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 – 6,0	25,0 m,
c) mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m;

erschließt die Anlage Grundstücke in mehreren Gebieten, mit unterschiedlicher Bebaubarkeit oder mit unterschiedlichen Geschossflächen- bzw. Baumassenzahlen und ergeben sich dadurch unterschiedliche Straßenbreiten, so ist der größte Wert für die gesamte Anlage maßgeblich; diesbezüglich steht der Anlage der Abschnitt einer Anlage gleich.

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 5,0 m,

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 27,0 m.

IV. für Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. 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 Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber unter Berücksichtigung des Art. 5a Abs. 1 KAG, 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 Nr. 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 Bürgersteige,
 - 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,
 - l) die gemeinsamen Geh- und Radwege, soweit es sich nicht um unselbstständige Wege solcher Art an klassifizierten Straßen handelt.
- (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 den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen 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.

§ 4

Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v.H. 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. von der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte 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 m,
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3 m,
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. bei Grundstücksflächen 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 tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50,0 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstückes. 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) Beitragspflichtige Grundstücke, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder genutzt werden dürfen (z. B. Friedhöfe, Kirchengrundstücke, Freibäder, Sportplätze, Kleingartengelände), werden mit dem Nutzungsfaktor 0,5 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 Geschossezahl die Baumassenzahl, geteilt durch 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

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 Vollgeschosse,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung bestimmen sich nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl S. 433).
- (9) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) 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 Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Satz 1 gilt bei der Erschließung durch selbstständige Grünanlagen mit der Maßgabe, dass für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu vermindern sind. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Verwaltungs-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.
- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer gleichartigen 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.
- (12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 11 entsprechend.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die befestigten Flächen,
9. die Grünanlagen
10. die unbefestigten Flächen,
11. die Beleuchtungseinrichtungen,
12. 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 Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nrn. I bis IV 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. die Oberfläche verkehrsberuhigter Bereiche bituminös befestigt, gepflastert oder mit Platten belegt ist,
 3. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 4. 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) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 bis 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Im Falle 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 Entstehung 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 01. August 2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Gräfelfing über Erschließungsbeiträge vom 30. November 1990 außer Kraft.

Gemeinde Gräfelfing
Gräfelfing, den 21. Mai 2015



Uta Wüst
1. Bürgermeisterin