

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des Art. 5 a des Kommunalabgabengesetzes erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen folgende

Erschließungsbeitragssatzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe
 - a) wenn nur 1 Seite mit bis zu 2 Vollgeschossen bebaubar ist, bis zu einer Breite von 9 m,
 - b) wenn beide Seiten mit bis zu 2 Vollgeschossen bebaubar sind bzw. wenn nur 1 Seite mit 3 oder 4 Vollgeschossen bebaubar ist, bis zu einer Breite von 12 m,
 - c) wenn beide Seiten mit 3 oder 4 Vollgeschossen bebaubar sind, bis zu einer Breite von 15 m,
2. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe
 - a) wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung nur einseitig zulässig ist, bis zu einer Breite von 15 m,
 - b) wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, bis zu einer Breite von 20 m,
3. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
4. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 18 m,
5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,



- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v. H.
aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
 - 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v. H.
der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen,
 - 7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (3) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 bis 6 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 Erschließungsanlagen,
 - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (6) 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.
- (7) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Absatzes 1 als Sackgasse enden, ist für den erforderlichen Wendehammer, -platz, bzw. für die Wendefläche der Aufwand bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse, mindestens aber zuzüglich 8 m Breite beitragsfähig.

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 Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 7) 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 Fußwege und Wohnwege, Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fußwege und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4 Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, sind die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. 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 Fahrenzhausen (§ 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 Fahrenzhausen (§ 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 nutzba-
ren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Be-
bauung zulässig ist, 1,0
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollge-
schoss 0,3
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1
und 2 BauGB die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu
legen ist, wobei öffentlich-rechtliche Beschränkungen zu berücksichtigen sind,
 2. wenn ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB nicht besteht
oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücks-
fläche bis zu einer Tiefe von 50,00 m, gemessen von der Grenze des beitrags-
pflichtigen Grundstückes, welche der Erschließungsanlage zugewandt ist. Reicht
die bauliche oder gewerbliche Nutzung oder sonstige vergleichbare Nutzung über
diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, welche durch
die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die
wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Be-
stimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer
untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden
oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung ein-
bezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässig-
e Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so
gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die
nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zu-
grunde zu legen.
- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als einge-
schossig 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 Grundstü-
cken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßge-
bend.
- (9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar,
werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten
Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplan-
es 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 Ab-

satz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je ein Drittel zu erhöhen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

- (11) 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 5/9 anzusetzen.
Dies gilt nicht,
1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger 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 Absatz 11 entsprechend.

§ 7 **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn (auch Richtungsfahrbahnen) einschließlich Spartenstreifen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Sammelstraßen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen,
11. die Mischflächen

gesondert 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.

Mischflächen i. S. v. Ziffer 11 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 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. eine Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. einen Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

- (2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie
 1. eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und bei getrenntem Geh- und Radweg auch eine Abgrenzung gegeneinander sowie
 2. eine Befestigung mit Platten-, Pflaster-, Asphalt-, Beton- oder ähnlichem Belag neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Mischflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie in den befestigten Teilen entsprechend Abs. 1 und 2 hergestellt und in den unbefestigten Teilen entsprechend Abs. 3 gestaltet sind.
- (5) Sofern der Bebauungs- oder Grünordnungsplan bzw. der Straßenausbauplan eine andere Oberflächenbefestigung für Gehwege und Radwege vorsieht, ist für die endgültige Herstellung das Vorhandensein dieser Befestigungsart maßgebend.
- (6) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde Fahrenzhausen das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend 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. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt 1 Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 05.12.2001 außer Kraft.

Fahrenzhausen, den 23.11.2004

Joh. Kißlinger
(1. Bürgermeister)

Die Satzung wurde am 24.11.2004 öffentlich bekannt gemacht und trat am 02.12.2004 in Kraft