

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – erlässt die Stadt Dorfen folgende Erschließungsbeitragsatzung:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt 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
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	14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit		10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl	über 0,7 – 1,0	18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit		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

- 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) bis zu einer Breite von 27 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 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 Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen 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 Nr. V gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb von 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.

(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 zweifachen 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.

(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 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 und 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.

§ 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. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der erschlossenen Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen (§ 6 a) verteilt.

(2) Wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung der erschlossenen Grundstücke zulässig ist, wird der nach § 3

ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) zur Hälfte nach den Grundstücksflächen (§ 6 a) und zur Hälfte nach den zulässigen Geschossflächen (§ 6 b) verteilt.

(3) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Straße, Weg oder Platz) erschlossen werden, ist die sich nach Absatz 1 oder Absatz 2 ergebende Maßstabsgröße bei der Beitragsberechnung für jede dieser Erschließungsanlagen nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine der genannten Erschließungsanlagen zu erheben ist und Beiträge für die erstmalige Herstellung der weiteren Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht zu erheben sind oder zu erheben waren noch nach dem früheren Recht erhoben worden sind;
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

§ 6 a

Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab

Für den Ansatz der Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 1 und 2) gilt Folgendes:

1. Bei Grundstücken im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gilt als Grundstücksfläche die Fläche, auf die sich die Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan bezieht. Grundstücksteile, die über die Grenzen des Bebauungsplans hinausreichen, bleiben außer Betracht; wenn jedoch die tatsächliche bauliche oder gewerbliche Nutzung über die Grenzen des Bebauungsplans hinausgeht, wird die Tiefe der übergreifenden Nutzung mit angesetzt.
2. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die Fläche entsprechend der Nr. 1 nach dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.
3. Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, ist die tatsächliche Grundstücksfläche anzusetzen bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, die der erschließenden Straße (bzw. dem erschließenden Weg oder Platz) zugewandt ist. 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 Erschließungsstraße herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6 b

Geschossfläche als Verteilungsmaßstab

(1) Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (§ 6 Abs. 2) gilt Folgendes:

1. Wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, bestimmt sich die zulässige Geschossfläche nach dessen Festsetzungen vorbehaltlich der Regelungen nach den folgenden Nrn. 2 bis 5.
2. Ist auf Grund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zugelassen, so ist diese anzusetzen.

3. Ist die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen (z.B. durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen) oder durch bauordnungsrechtliche Vorschriften (z.B. durch die Bestimmungen über die Einhaltung von Abstandsflächen) eingeschränkt, so ist nur die sich dadurch ergebende geringere Geschossfläche anzusetzen.
4. Bei Grundstücken, für die keine bauliche sondern eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zur festgesetzten sonstigen Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, wird als zulässige Geschossfläche die halbe Grundstücksfläche angesetzt.
5. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so wird eine fiktive, zulässige Geschossfläche angesetzt, die sich errechnet nach der Formel: Grundstücksfläche mal Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.
6. Bei Grundstücken in Gebieten, für die sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet, ist die zulässige Geschossfläche nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln; die Nrn. 2 bis 5 gelten entsprechend.
7. In unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die zulässige Geschossfläche noch eine Baumassenzahl ausweist, wird als zulässige Geschossfläche zu Grunde gelegt:
 - a) bei bebauten Grundstücken: die tatsächlich vorhandene Geschossfläche;
 - b) bei unbebauten Grundstücken: die auf Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Geschossfläche.
 Bei Grundstücken mit sonstiger Nutzung gilt Nr. 4 entsprechend.

(2) Die nach Absatz 1 ermittelte Geschossfläche wird bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, um ein Drittel erhöht, in den Fällen der Nr. 7 gilt diese Erhöhung auch für ungenutzte aber nutzbare Grundstücke, wenn in der näheren Umgebung überwiegend eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorhanden ist.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen (getrennt durch Grünstreifen),
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln,
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 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. 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) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10
Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BBauG 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
In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am 1.05.1988 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 17.03.1983 außer Kraft.

