

Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Deining

vom 05.10.1982

in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 10.03.1994

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - erläßt die Gemeinde Deining folgende

Erschließungsbeitragsatzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 1 a

Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1) Die Ablösung des Erschließungsbeitrags ist möglich (§133 Abs. 3 Satz 5 BBauG). Der mutmaßliche beitragsfähige Erschließungsaufwand wird in der Art ermittelt, die für die Beitragserhebung nach dieser Erschließungsbeitragssatzung vorgesehen ist. Auf der Grundlage des so ermittelten mutmaßlichen Erschließungsaufwandes wird unter Anwendung des für eine Beitragserhebung maßgeblichen, in dieser Erschließungsbeitragssatzung vorgesehenen Verteilungsmaßstabs der Ablösungsbetrag errechnet.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 2

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 und Gehwege) von
1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,3	10,0 m
3. bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
4. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten	
a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,7	14,0 m
b) bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
c) mit einer Geschosßflächenzahl über 0,7 – 1,0	18,0 m
d) bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
e) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 – 1,6	20,0 m
f) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6	23,0 m
5. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 1,0	20,0 m
b) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 – 1,6	23,0 m
c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6 – 2,0	25,0 m
d) mit einer Geschosßflächenzahl über 2,0	27,0 m
6. 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 nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)

27,0 m

III. für Parkflächen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu 5,0 m, soweit keine Standspuren vorgesehen sind
- 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 v.H. der durch sie erschlossenen Grundstücke

IV. für Grünanlagen

- a) die Bestandteil 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 v.H. der durch sie erschlossenen Grundstücke

V. für Kinderspielflächen innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke

VI. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Art, Umfang und Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,

- b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich 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 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 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 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 Sammelstraßen (§2 Abs. 1 Nr. II), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. III b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. V) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 2 Nr. VI) 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 (§ 4 Abs. 2) der Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 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.
- (3) Ist ein Grundstück durch eine selbständig nicht bebaubare gemeindliche Fläche von der Erschließungsanlage getrennt, so räumt die Gemeinde das Recht ein, über die gemeindliche Fläche Zugang und Zufahrt zu nehmen.

§ 5

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 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4 Abs. 2) nach den Grundstücksflächen (§ 5 a) verteilt.
- (2) Wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung der erschlossenen Grundstücke zulässig ist, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4 Abs. 2) zur Hälfte nach den Grundstücksflächen (§ 5 a) und zur Hälfte nach den zulässigen Geschossflächen (§ 5 b) verteilt.
- (3) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BBauG (Straße, Weg oder Platz) erschlossen werden, ist die sich nach Absatz 1 oder Absatz 2 ergebende Maßstabsgröße bei der Beitragsabrechnung für jede dieser Erschließungsanlagen wie folgt anzusetzen:
 1. Bei Erschließung von zwei Erschließungsanlagen mit 66,66 %
 2. Bei Erschließung von drei Erschließungsanlagen mit 44,44 %
 3. Bei Erschließung von vier Erschließungsanlagen mit 33,33 %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 geltendem Recht zu erheben sind oder zu erheben waren noch nach früherem Recht erhoben worden sind;
 2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.
- (4) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BBauG liegen, gilt Abs. 3 entsprechend, es sei denn, das Grundstück kann zum Zwecke der selbständigen baulichen Nutzung so geteilt werden, daß die sich daraus ergebenden Grundstücke nicht mehr zwischen diesen beiden Erschließungsanlagen liegen würden.

§ 5 a

Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab

Für den Ansatz der Grundstücksfläche (§ 5 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. Grundstücke, die über die Grenzen des Baugebiets 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 wegmäßige Verbindung zur Erschließungsstraße herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 5 b

Geschoßfläche als Verteilungsmaßstab

- (1) Für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (§ 5 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 aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschoßfläche zugelassen, so ist diese anzusetzen.
 3. Ist die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen) oder durch bauordnungsrechtliche Vorschriften (z.B. durch die Bestimmung 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, 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 zugrunde gelegt:
- 7a) Bei bebauten Grundstücken:
die tatsächlich vorhandene Geschoßfläche;
- 7b) Bei sonstigen unbebauten Grundstücken ist die anzusetzende Geschoßfläche nach der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung zu ermitteln; anzusetzen ist das durchschnittliche Maß der tatsächlichen baulichen Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung. Fehlt es an einer heranziehenden Bebauung, so ist ein Viertel der Grundstücksfläche als Geschoßfläche anzusetzen.
- (2) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Geschoßfläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausbaufähig sind. Ein Dachgeschoss ist ausbaufähig, wenn Aufenthaltsräume errichtet werden können, die über die Hälfte der Grundfläche eine Mindesthöhe von 2,20 m haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben bei der Beurteilung ob das Dachgeschos ausbaufähig ist außer Betracht. Die ausbaufähige Dachgeschoßfläche wird nach den Außenmaßen des Gebäudes ermittelt; die Grundfläche von Raumteilen mit einer lichten Höhe bis 1,0 m bleiben jedoch außer Betracht. Wenn Dachgeschoßflächen die vorgenannten Kriterien nicht erfüllen und trotzdem als Wohnraum ausgebaut sind, wird die tatsächliche Fläche als Dachgeschoßfläche angesetzt. Garagen werden ebenfalls herangezogen. Als Garagen anzusehen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Nebengebäude werden nicht herangezogen. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.
- (3) Gebäude, die zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören und die zur Tierhaltung bestimmt sind, werden mit 40 % (i.W. vierzig) der ermittelten Geschoßfläche herangezogen.
- (4) Bei Räumen, die gewerblich genutzt werden, wird die Geschoßfläche nach Absatz 2 ermittelt.
- (5) Die nach Absatz 1 ermittelte Geschoßfläche wird bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder 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.

§ 6

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,

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.

§ 7

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) Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen der Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit stationären oder beweglichen Spielgeräten ausgestattet sind.
- (5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 4 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.

§ 8

Vorausleistungen

- (1) Im Falle des § 133 Abs. 3 BBauG werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.
- (2) Wenn die Beitragsschuld entstanden ist, kann die Gemeinde keine Vorauszahlungen mehr erheben. In diesem Fall sind Vorschüsse auf die entstandene Beitragsforderung zu erheben. Der Vorschußsatz beträgt 100 v. H. der voraussichtlichen Beitragsforderung.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 20.12.1975 außer Kraft.

Deining, den 05.10.1982

gez.
Oettl
1. Bürgermeister