

Aufgrund der § 132 des Bundesbaugesetzes (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Ebersberg folgende Satzung:

Erschließungsbeitragssatzung

in der Fassung 05.12.1978 und mit Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung vom 18.12.1979, 2. Änderungssatzung vom 13.10.1981, 3. Änderungssatzung vom 06.12.1983, 4. Änderungssatzung vom 10.04.1984, 5. Änderungssatzung vom 20.11.1984, 6. Änderungssatzung vom 02.04.1997, 7. Änderungssatzung vom 21.11.01 und der 8. Änderungssatzung vom 24.04.2012

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Ebersberg Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 127 ff)

§ 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, Rad- u. Gehwege) von

1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 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 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
II. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	27,0 m
III. für Parkflächen	
a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von von Nr. I und II sind, bis zu soweit keine Standspuren vorgesehen sind,	5,0 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 Grundstücksflächen

IV. für Grundanlagen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m bzw. ab 01.01.1979 bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m
- b) soweit sie nicht Bestandteile 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 Grundstücksflächen.

V. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Art und Umfang dieser Anlagen ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Fehlen solche Festsetzungen, erfolgt die Regelung durch ergänzende Satzung im Einzelfall.

- (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 Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen, der Randsteine sowie Straßenbegleitgrün,
 - 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 Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Dies gilt nicht für die Kosten der Entwässerungskanäle, die nach Einheitssätzen ermittelt werden. Der Einheitssatz beträgt 154,- € je laufenden Meter Kanalstrecke (Stand 01.10.1981). Dieser Einheitssatz wird ab seiner Ermittlung in Oktober 1981 entsprechend dem Index der Statistik über die Preisentwicklung von Ortskanälen des Statistischen Bundesamtes angepasst (Index zum 01.10.1981: 69,8 Index-Basis: 1995 $\hat{=}$ 100).

- (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) und für Immissionsschutzanlagen (§2 Abs. 1Nr. VI) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, Anwendungen, wenn das Abrechnungsgebiet (§4 Abs.2) der Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielflächen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielflächen und Immissionsschutzanlagen selbstständig 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.

§ 5 Beitragmaßstab

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4 Abs. 1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (4 Abs.) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§4 Abs.2) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4 Abs. 1) auf die im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke je zur Hälfte nach der Summe der Grundstücksflächen und der zulässigen Geschossflächen umgelegt.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. bei Grundstücken 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 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. 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) Die zulässige Geschossfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzungen. Ist darin ein Geschossflächenzahl (§ 20 Baunutzungsverordnung) festgelegt, so errechnet sich die Geschossfläche für die Grundstücke durch Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl (§21 Baunutzungsverordnung) festgesetzt, so ergibt sich die Geschossfläche aus der Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Ist aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung in Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld eine größere Geschossfläche

zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. Ist nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Einzelfall nur eine geringere Geschossfläche zulässig, so ist diese maßgebend.

- (5) die zulässige Geschossfläche ist nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln, wenn für das Grundstück zwar die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, die zulässige Geschossfläche aber noch nicht festgesetzt ist. Absatz 4 Satz 4 und Satz 5 gelten entsprechend.
- (6) Die zulässige Geschossfläche ist zu ermitteln nach der für vergleichbare Baugebiete in der Stadt festgesetzten Nutzungsziffer, wenn
 - a) in einem aufgestellten Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt ist, oder
 - b) sich aus einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche nicht hinreichend sicher entnehmen lässt, oder
 - c) in einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt werden soll, oder
 - d) ein Bebauungsplan weder in Aufstellung begriffen noch vorhanden ist.Fehlen vergleichbar Baugebiete, so bestimmt sich die zulässige Geschossfläche nach dem durchschnittlichen Maß der vorhandenen Bebauung aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke. Ist ein Grundstück in größerem Umfang bebaut, so wird als zulässige Geschossfläche die vorhandene Geschossfläche angesetzt. Hinsichtlich einer evtl. geringer anzusetzenden Geschossfläche gilt Abs. 4 Satz 5 entsprechend.
- (7) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, wird als zulässige Geschossfläche die Hälfte der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht, das gleiche gilt, wenn auf einem Grundstück die zulässige Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat.
- (8) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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 Geschossflächen um 1/3 zu erhöhen. Grundstücke, die mit Verwaltungs-, Geschäfts- oder Bürogebäuden, Schulen, Krankenhäuser, Praxen oder in ähnlicher Weise genutzt werden, gelten als gewerblich genutzte Grundstücke.
- (9) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind die Grundstücksflächen und bei einer Abrechnung nach Abs. 2 auch die Geschossflächen, 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.
- (10) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs.9 entsprechend.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,

4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Sammelstraße,
7. die Parkfläche,
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 öffentliche Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflastern, Asphaltbelag oder ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technischen notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen und Straßenbegleitgrün sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Ausstattung den Erfordernissen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen; fehlen solche Festsetzungen, erfolgt die Regelung durch ergänzende Satzung im Einzelfall.
- (5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 5 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

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

§ 8 a

Ablösung

Eine Ablösung des Erschließungsbeitrages ist für eine Erschließungsanlage nur insgesamt möglich. Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des endgültigen Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 9* **Inkrafttreten**

§ 2 Abs. 1 Ziff. V und VI, § 7 Abs. 4 und 5 sowie in § 3 Abs. 3 Satz 1 die Worte „für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Ziff. V) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. VI)“, in § 3 Abs. 3 Satz 2, 1. Halbsatz die Worte Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz die Worte „Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen“ dieser Satzung treten am 01.01.1979 in Kraft. Im übrigen tritt diese Satzung a, 24.11.1976 rückwirkend in Kraft. Gleichzeitig mit dem jeweiligen Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Erschließungsbeiträge vom 27.06.1974 außer Kraft.

Ebersberg, den 05.12.1978

gez.

Vollhardt
1. Bürgermeister

* betrifft die Ursprungsfassung vom 05.12.1978

Bekanntmachungsvermerk

Die Erschließungsbeitragssatzung wurde am 21.02.1979 in der Stadtverwaltung, Rathaus, zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen städtischen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 22.02.1979 angeheftet und am 09.03.1979 wieder abgenommen

Ebersberg, den 16.05.1979

gez.

Vollhardt
1. Bürgermeister