

## **Erschließungsbeitragssatzung (EBS)**

Aufgrund des §132 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) bis 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – erlässt die Stadt Wolfratshausen folgende Erschließungsbeitragssatzung:

### **§1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Wolfratshausen 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 Geschoss- Flächenzahl bis 0,2	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschoss- Flächenzahl 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
    - b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 – 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit 10,5 m
    - c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 – 1,6 18,0 m
    - d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 12,5 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 5,0 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 27,0 m Breite
  - IV. für Parkflächen
    - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und III sind bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m, soweit keine Standspuren vorgesehen sind,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und 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 und III sind bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und 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 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 Randsteine
  - e) die Radwege
  - f) die Gehwege
  - g) die gemeinsamen Geh- und Radwege
  - h) die Beleuchtungseinrichtungen
  - i) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
  - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
  - l) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Wolfratshausen 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 einschließlich Gehwege 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 eine Gesamtbreite nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) in der jeweils gültigen Fassung, 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 Stadt Wolfratshausen kann abweichend von Satz 1 entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§2 Abs.1 Nr. II), für Sammelstraßen (§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 oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht, in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

### **§4**

#### **Gemeindeanteil**

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer 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 Grundstücke wird der nach §3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§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
  2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereiche 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 50m, 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) 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 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 Geschosszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl 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 ungeplanten 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,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschosshöhe 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 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 in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. 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 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 Vorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden,
3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50% erhöht.

## **§7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn oder deren Teile, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege
5. die Gehwege (zusammen oder einzeln)
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege
7. die Sammelstraßen
8. die Parkflächen
9. die Grünanlagen
10. die Beleuchtungseinrichtungen
11. 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 öffentlichen, 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) Gehwege und Radwege sowie gemeinsame Geh- 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 erforderlichen Unterbau aufweisen, soweit die Gemeinde nicht beschließt, dass bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Gehwege verzichtet wird und die Gehwege in einfacher Form angelegt werden.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 und 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 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**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend am 01. Januar 1988 in Kraft.

Ergibt sich nach dieser Satzung für die vor ihrer Bekanntmachung entstandenen Erschließungsbeiträge ein höherer Betrag als nach der Satzung vom 01. Januar 1977, wird der Unterschiedsbetrag nicht erhoben.

- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über Erschließungsbeiträge vom 01. Januar 1977 außer Kraft.

Wolfratshausen, 09. September 2015

gez.

Klaus Heilinglehner  
1. Bürgermeister

Die 1. Änderungssatzung vom 12. November 1990 wurde in die Satzung eingearbeitet.

Die 2. Änderungssatzung vom 09. September 2015 wurde in die Satzung eingearbeitet.

