

GEMEINDE NEUSCHÖNAU

Satzungsauffertigung

Erschließungsbeitragssatzung (EBS)

vom 16.09.2010, gültig ab 01.10.2010

Aufgrund 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 Gemeinde Neuschönau folgende

Satzung zur Erhebung eines Erschließungsbeitrages (EBS)

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2 Art und Umfang sowie Kosten der Erschließungsanlagen

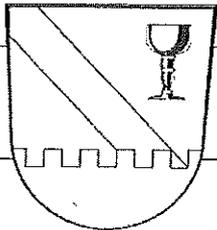
(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

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. Sonderbaugebieten, die der Erholung dienen | 10,0 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, und besonderen Wohngebieten | |
| 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 |



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

-2-

d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 23,0 m

4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen 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 bis 6,0 25,0 m

c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,0 m

6. Lässt sich das Abrechnungsgebiet nach seiner Prägung nicht eindeutig einem unter Ziffer 1 bis 5 genannten Gebiet zuordnen, so richtet sich der Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach dem Gebiet, bei dem der Erschließungsaufwand am weitestgehend umgelegt werden kann.

7. Die Einordnung des Abrechnungsgebietes in die in den Ziffern 1 bis 5 festgelegten Unterteilungen erfolgt dadurch, dass die im Abrechnungsgebiet höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nach Maßgabe des § 5 Abs. 5 bis 9 ermittelt und die dieser Zahl der Vollgeschosse entsprechende Geschossflächenzahl § 17 BauNVO entnommen wird.

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

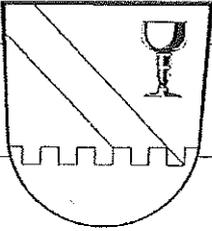
IV. für Parkflächen,

a) die Bestandteile 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,



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

-3-

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 der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhung 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 städtische Erschließungsanlagen
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- l) die Herstellung von Grünanlagen.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Straße 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 zu zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

(6) Beitragsfähig sind auch die Aufweitungen an Kreuzungen und Einmündungen anderer öffentlicher Straßen, die Omnibushaldebuchten und die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen und Stützmauern, auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen.

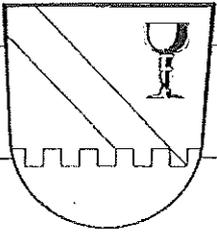
(7) Beitragsfähig ist ferner der Mehraufwand zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 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 für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

-4-

- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 4b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) 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 Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

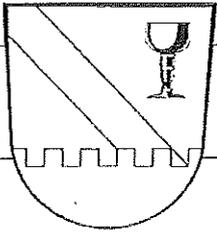
Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder 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 nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 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 Stadt (§ 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 50 m,



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

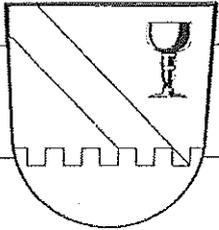
-5-

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 Grundstücktiefe unberücksichtigt.

- (4) Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich, industriell oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstückfläche 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 Geschossezahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl auf- oder abgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Ist im Einzelfall nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur eine geringe Geschossezahl zulässig, so ist diese maßgebend.
- (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 unbepflanzten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei unbepflanzten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 2. bei unbepflanzten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend ist.
- (9) Ist eine Geschossezahl 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 genutzte oder nutzbar gelten auch

Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen. Diese Erhöhung gilt auch in den Fällen des Abs. 8, wenn sich dem Bebauungsplan oder dem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die obige Art der Nutzung hinreichend sicher entnehmen lässt oder wenn in der näheren Umgebung des ungenutzten, aber nutzbaren Grundstücks überwiegend eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorhanden ist.



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

-6-

(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. Dadurch dürfen andere zu der Erschließungsanlage beitragspflichtige Grundstücke nicht mehr als 50 % belastet werden.

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.

(12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 11 entsprechend.

(13) Auf die Absätze 11 Nr. 2 und 12 ist Abs. 10 Satz 2 entsprechend anzuwenden.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen

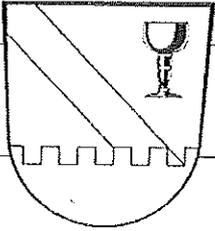
gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Ausspruch der Kostenspaltung durch die Gemeinde.

§ 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 nachstehende Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

-7-

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 Erschließungsanlagen 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 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden. Der Verteilungsmaßstab des §6 ist entsprechend anzuwenden.

§ 11

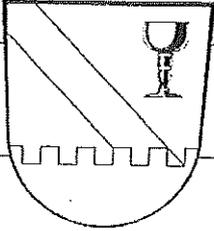
Ablösung des Erschließungsbeitrages

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 am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.01.1970 i.d.F. vom 07.06.1979 außer Kraft.



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

-8-

Neuschönau, 30.09.2010
Gemeinde Neuschönau

Heinz Wolf
1. Bürgermeister

Die am 16.09.2010 beschlossene Satzung bedarf keiner Genehmigung. Die Satzung wurde durch Anschlag an den Amtstafeln öffentlich bekanntgemacht.
Der Anschlag wurde am 30.09.2010 angebracht und wird am 19.10.2010 abgenommen.

Neuschönau, den 01.10.2010
Gemeinde Neuschönau

Heinz Wolf
1. Bürgermeister