



# Gemeinde Moorenweis

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

## **Satzung der Gemeinde Moorenweis über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS -)**

Vom 05. April 2017

Auf Grund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern [GO] in Verbindung mit Art. 5 a Abs. 9 des Kommunalabgabengesetzes [KAG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 351), und § 132 des Baugesetzbuchs [BauGB] erlässt die Gemeinde Moorenweis folgende

### **Erschließungsbeitragssatzung:**

#### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrags**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach Art. 5 a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2**

#### **Art und Umfang des Erschließungsaufwands**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5 a Abs. 2 Nr. 1 KAG) in

Nr. Buchst.	öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege) von
1.1	Wochenendhausgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2	7,0 m
1.2	Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,3 • bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m

Nr. Buchst.	öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege) von
1.3	Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 1.2 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 bis 1,0 • bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
c)	mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
d)	mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6	23,0 m
1.4	Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
a)	mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0	20,0 m
b)	mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6	23,0 m
c)	mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis 2,0	25,0 m
d)	mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0	27,0 m
1.5	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

2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5 a Abs. 2 Nr. 2 KAG)

Nr. Buchst.	nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege)	bis zu einer Breite von
2	innerhalb der Baugebiete	5,0 m

3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5 a Abs. 2 Nr. 3 KAG)

Nr. Buchst.	nicht zum Anbau bestimmte Sammelstraßen	bis zu einer Breite von
3	innerhalb der Baugebiete	27,0 m

#### 4. Parkflächen

Nr. Buchst.	Parkflächen	bis zu einer Breite von
4.1	die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinn von Nr. 1 und Nr. 3 sind	weiteren 5,0 m
4.2	soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und Nr. 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind	bis zu einer Fläche von 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen

#### 5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

Nr. Buchst.	Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen	bis zu einer Breite von
5.1	die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinn von Nr. 1 bis Nr. 3 sind	weiteren 5,0 m
5.2	soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind	bis zu einer Fläche von 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen

#### 6. Immissionsschutzanlagen

Nr. Buchst.	Immissionsschutzanlagen	
6	Immissionsschutzanlagen	siehe § 10

(2) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Absatzes 1 als Sackgasse enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

(3) Zum Erschließungsaufwand Absatz 1 Nrn. 1 bis 6 gehören insbesondere die Kosten für

Nr.	Kosten für
1	den Erwerb der Grundflächen,
2	die Freilegung der Grundflächen,
3	die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
4	die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
5	die Herstellung von Radwegen,
6	die Herstellung von Gehwegen,
7	die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,

Nr.	Kosten für
8	die Herstellung von Mischflächen,
9	die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
10	die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
11	den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
12	die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
13	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
14	die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(5) Der Erschließungsanlagen im Rahmen von Absatz 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 Strecke hinausgehen.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) <sup>1</sup>Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. <sup>2</sup>Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

(3) <sup>1</sup>Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4.2), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5.2) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. <sup>2</sup>Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) 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 selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

#### **§ 4 Abrechnungsgebiet**

<sup>1</sup>Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. <sup>2</sup>Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

#### **§ 5 Anteil der Beitragspflichtigen**

<sup>1</sup>Die Beitragspflichtigen tragen 90 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands. <sup>2</sup>Den übrigen Teil des Aufwands trägt die Gemeinde.

#### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der Anteil der Beitragspflichtigen am nach § 3 ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der Anteil der Beitragspflichtigen am nach § 3 ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4) verteilt, indem 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 | <b>1,00</b> |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschöß   | <b>0,30</b> |

(3) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken, die vollständig im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt,
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die Grundstücksfläche im Innenbereich (§ 34 BauGB).

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen (z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten), werden mit 50 v. H. der nach Absatz 3 maßgeblichen Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) <sup>1</sup>Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. <sup>2</sup>Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl dividiert durch 3,5. <sup>3</sup>Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Wand- oder Firsthöhe dividiert durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, dividiert durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. <sup>4</sup>Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe (traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante) maßgebend. <sup>5</sup>Bruchzahlen werden auf volle Zahlen mathematisch gerundet. <sup>6</sup>Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) <sup>1</sup>Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. <sup>2</sup>Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, sowie im Fall von Abs. 5 Satz 6 ist

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

Vollgeschosse maßgebend.

(9) <sup>1</sup>Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweist. <sup>2</sup>Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel höchstens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(10) <sup>1</sup>Ist die Zahl der Vollgeschosse der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet. <sup>2</sup>Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. <sup>3</sup>Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freibrieflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(11) <sup>1</sup>Für

1. überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke und
2. Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet liegen,

sind die nach Absatz 2 zu ermittelnden Nutzungsfaktoren um je 35 v. H. zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) neben solchen auch andere Grundstücke erschlossen werden. <sup>2</sup>Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

## **§ 7**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

<sup>1</sup>Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5 a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

<sup>2</sup>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-, Industrie- oder Sondergebieten sowie für Grundstücke, die im Sinn von § 6 Abs. 11 gewerblich genutzt werden.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

<sup>1</sup>Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen ,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege ,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege ,
7. die unselbständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,

13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. <sup>2</sup>Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

## **§ 9**

### **Merkmal der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

(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-, 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 sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke 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 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören auch alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 11**

### **Entstehen der Beitragspflicht**

<sup>1</sup>Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll (Kostenspaltung § 8), abgeschlossen sind. <sup>2</sup>Im Falle des Art 5 a Abs. 9 KAG i. V. m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.



## **§ 12 Vorausleistungen**

Im Falle des Art 5 a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erhoben werden.

## **§ 13 Beitragspflichtiger**

<sup>1</sup>Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. <sup>2</sup>Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. <sup>3</sup>Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## **§ 14 Fälligkeit**

Der Erschließungsbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids zur Zahlung fällig.

## **§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrags**

(1) <sup>1</sup>Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5 a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). <sup>2</sup>Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. <sup>3</sup>Die Höhe des Ablösungsbetrags richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrags.

(2) <sup>1</sup>Ergibt sich zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag dem Doppelten oder mehr als dem Doppelten bzw. der Hälfte oder weniger als der Hälfte des Ablösungsbetrags entspricht, ist die zugrundeliegende Ablösungsvereinbarung unwirksam. <sup>2</sup>Mangels gültiger Ablösungsvereinbarung ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des entrichteten Ablösungsbetrags anzufordern bzw. die Differenz zwischen entrichtetem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 03.01.1994 außer Kraft.

Moorenweis, den 05. April 2017

Gemeinde Moorenweis

*gez.*

Schäffler  
Erster Bürgermeister