

**Gemeinde Pöcking**

Auf Grund des § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Pöcking folgende mit Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 15.01.1981 Nr. 20-we-li rechtsaufsichtlich genehmigte Satzung über Erschließungsbeiträge

**§ 1****Erhebung des Erschließungsbeitrages**

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

**§ 2****Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwegen und Gehwege) von:
(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand	
I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wegen und Plätze in	
1, Wochenendhausgebieten mit einer GFZ bis 0,2	7,0 m
2, Kleinsiedlungsgebieten mit einer GFZ bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
3, Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebiete, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebiete	
a) mit einer GFZ bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m ; 10,5 m
b) mit einer GFZ über 0,7 – 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m ; 12,5 m
c) mit einer GFZ über 1,0 – 1,6	20,0 m
d) mit einer GFZ über 1,6	23,0 m
4, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
a) mit einer GFZ bis 1,0	20,0 m
b) mit einer GFZ über 1,0 – 1,6	23,0 m
c) mit einer GFZ über 1,6 – 2,0	25,0 m
d) mit einer GFZ über 2,0	27,0 m
5, Industriegebieten	
a) mit einer Baumassenzahl (BMZ) bis 3,0	23,0 m
b) mit einer BMZ über 3,0 – 6,0	25,0 m
c) mit einer BMZ 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. 1 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 zulässigen Geschossfläche (§ 5b) der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen.	

IV. für Grünanlagen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. I und II sind, bis zu einer 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 zulässigen Geschossfläche (§ 5b) der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen.

V. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete

bis zu 10 v.H. der zulässigen Geschossfläche (§ 5b) der durch sie erschlossenen Grundstücksflächen.

VI. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkung 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. 1 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 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 gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - k) die Herstellung von Böschung, 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. 1 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 Abrechnungsgebiete (§ 4 Abs. 2) der Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und

Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünlagen, 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 Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

#### **§ 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 Abrechnungsgebietes (§ 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 Abrechnungsgebietes (§ 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, Wege oder Platz) erschlossen werden, ist die sich nach Abs. 1 oder Abs. 2 ergebende Maßstabsgröße (= vgl. §§ 5a + 5b) bei der Beitragsberechnung für jede dieser Erschließungsanlagen nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

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 dem geltenden Recht zu erheben sind oder zu erheben waren noch nach dem früheren 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, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.

#### **§ 5a**

##### **Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab**

Für den Ansatz der Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 1 und 2) gilt folgendes:

1. Bei Grundstücken im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gilt als Grundstücksfläche die Fläche, auf die sich die Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan bezieht. Grundstücksteile, die über die Grenzen des Bebauungsplans hinausreichen, bleiben außer Betracht; wenn jedoch die tatsächliche bauliche oder sonstige Nutzung über die Grenzen des Bebauungsplanes 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 sonstige 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 Erschließungsstraße herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

### **§ 5b** **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 Festsetzung (z.B. durch die Festsetzung 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 Baumesszahl aus, so 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 zugrundegelegt:
  - a) Bei bebauten Grundstücken: die tatsächlich vorhandene Geschossfläche
  - b) Bei unbebauten Grundstücken: die auf Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Geschossfläche.

Bei Grundstücken mit sonstiger Nutzung gilt Nr. 4 entsprechend.

(2) Die nach Absatz 1 ermittelte Geschossfläche wird bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, um ein Drittel erhöht. In den Fällen der Nr. 7 gilt diese Erhöhung auf 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 Grünlagen,
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 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 Fläche ihrer Zwecksbestimmung entsprechend gestaltet und mit stationärer 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**

Im Fall des § 133 Abs. 3 BBauG werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

## **§ 9**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.10.1979 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.07.1974 außer Kraft.

Gemeinde Pöcking  
Pöcking, den 27.01.1981

Josef Grenzebach  
1. Bürgermeister