

**Satzung
der Gemeinde Pullach i. Isartal
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung – EBS)
vom .2020**

Die Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung folgt dem Muster des Bayerischen Gemeindetags (Stand: Oktober 2018).

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p><u>Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Pullach i. Isartal folgende Satzung:</u></p>	<p>Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1994 (BGBl I S. 2911) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – erlässt die Gemeinde Pullach i. Isartal folgende Erschließungsbeitragssatzung:</p>
<p>§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen</p> <p>Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach <u>Art. 5a Abs. 1 KAG</u> sowie nach Maßgabe dieser Satzung.</p>	<p>§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages</p> <p>Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Pullach Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen</p> <p>(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:</p> <p>I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten <u>Straßen, Wege und Plätze</u> (<u>Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG</u>) in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2 bis zu einer Straßenbreite bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 7,0 m 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 bis zu einer Straßenbreite bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 10,0 m, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Straßenbreite von 8,5 m 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten <ol style="list-style-type: none"> a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 14,0 m, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Straßenbreite von 10,5 m b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,7-1,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 18,0 m, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Straßenbreite von 12,5 m 	<p style="text-align: center;">§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen</p> <p>(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für</p> <p>I. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 7,0 m 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,3 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 10,0 m, bei einseitiger Bebaubarkeit 8,5 m 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten <ol style="list-style-type: none"> a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 14,0 m, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Straßenbreite von 10,5 m b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,7-1,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 18,0 m, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Straßenbreite von 12,5 m

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p>c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0-1,6 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 20,0 m</p> <p>d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 23,0 m</p> <p>4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten</p> <p>a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 20,0 m</p> <p>b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0-1,6 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 23,0 m</p> <p>c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6-2,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 25,0 m</p> <p>d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 27,0 m</p> <p>5. Industriegebieten</p> <p>a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 23,0 m</p> <p>b) mit einer Baumassenzahl über 3,0-6,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 25,0 m</p>	<p>c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0-1,6 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 20,0 m</p> <p>d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 23,0 m</p> <p>4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten</p> <p>a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 20,0 m</p> <p>b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0-1,6 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 23,0 m</p> <p>c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6-2,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 25,0 m</p> <p>d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 27,0 m</p> <p>5. Industriegebieten</p> <p>a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 23,0 m</p> <p>b) mit einer Baumassenzahl über 3,0-6,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 25,0 m</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p>c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, <u>kombinierte Geh- und Radwege</u>) von 27,0 m</p> <p>II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen <u>nicht befahrbaren Verkehrsanlagen</u> innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; <u>Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG</u>) bis zu einer Breite von 5 m,</p> <p>III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen <u>Sammelstraßen</u> innerhalb der Baugebiete (<u>Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG</u>) bis zu einer Breite von 27 m,</p> <p>IV. für <u>Parkflächen</u>,</p> <p>a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,</p> <p>b) soweit sie nicht Bestandteile 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 (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,</p> <p>V. für <u>Grünanlagen</u> mit Ausnahme von Kinderspielplätzen</p> <p>a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,</p> <p>b) soweit sie nicht Bestandteile 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 (<u>§ 4</u>) liegenden Grundstücksflächen,</p>	<p>c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von 27,0 m</p> <p>II. 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</p> <p>III. 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</p> <p>IV. Parkflächen</p> <p>a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,</p> <p>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,</p> <p>V. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen</p> <p>a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,</p> <p>b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlage sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p>VI. für <u>Immissionsschutzanlagen</u></p> <p>(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Erwerb der Grundflächen, b) die Freilegung der Grundflächen, c) erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen, d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine, e) die Herstellung von Radwegen, f) die Herstellung von Gehwegen, g) <u>die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,</u> h) <u>die Herstellung von Mischflächen,</u> i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung, j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen, k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen, l) <u>die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,</u> m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen, n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern. 	<p>VI. Immissionsschutzanlagen</p> <p>(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. V gehören insbesondere die Kosten für</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p>(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur <u>vierfachen</u> Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.</p>	<p>(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands</p> <p>(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.</p> <p>(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 (Erschließungseinheit), ermitteln.</p> <p>(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) 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 (§ 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 selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</p> <p>(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 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.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 4 Abrechnungsgebiet</p> <p>Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Abrechnungsgebiet</p> <p>Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Gemeindeanteil</p> <p>Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Gemeindeanteil</p> <p>Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands</p> <p>(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.</p> <p>(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(3) Als Grundstücksfläche gilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Grundstücken, die <u>vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im</u> 	<p style="text-align: center;">§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</p> <p>(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.</p> <p>(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 Abrechnungsgebiets (§ 5) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(3) Als Grundstücksfläche gilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Grundstücken im Bereiche eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p><u>Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.</u></p> <p>2. bei Grundstücken <u>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</u>, 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.</p> <p>(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich <u>oder in sonstiger Weise vergleichbar</u> genutzt werden oder genutzt werden dürfen, <u>z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten</u>, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.</p> <p>(5) Als zulässige Zahl der <u>Voll</u>geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. <u>Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der</u></p>	<p>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.</p> <p>Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p><u>Wand¹ oder Firsthöhe² aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend.</u></p> <p>Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. <u>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.</u></p> <p>(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.</p> <p>(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.</p> <p>(8) In unbeplanten Gebieten <u>sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6</u> ist maßgebend</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei bebauten Grundstücken die <u>Höchst</u>zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse. 	<p>Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl auf gerundet.</p> <p>(6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoßzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.</p> <p>(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.</p> <p>(8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

¹ Die Wandhöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder den oberen Abschluss der Wand bestimmt.

² Die Firsthöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch die Oberkante des Dachfirstes bestimmt.

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p><u>Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.</u></p> <p>(9) Ist <u>die Zahl der Vollgeschosse</u> wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. <u>Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.</u></p> <p>(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans 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 Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Als 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.</p>	<p>(9) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.</p> <p>(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans 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.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;"><u>§ 7</u> <u>Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke</u></p> <p>Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,</p> <ol style="list-style-type: none">1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger 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 gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.	<p>(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,</p> <ol style="list-style-type: none">1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger 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.

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 8 Kostenspaltung</p> <p>Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Grunderwerb, 2. die Freilegung <u>der Grundflächen,</u> 3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen, 4. die Radwege, 5. die Gehwege zusammen oder einzeln, <u>6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,</u> <u>7. die unselbstständigen Parkplätze,</u> <u>8. die Mehrzweckstreifen,</u> <u>9. die Mischflächen,</u> <u>10.</u> die Sammelstraßen, <u>11.</u> die Parkflächen, <u>12.</u> die Grünanlagen, <u>13.</u> die Beleuchtungseinrichtungen und <u>14.</u> die Entwässerungseinrichtungen <p>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.</p> <p><u>Mischflächen im Sinne von Nr. 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nrn. 3 bis 7 genannten</u></p>	<p style="text-align: center;">§ 7 Kostenspaltung</p> <p>Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Grunderwerb, 2. die Freilegung, 3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen, 4. die Radwege, 5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln, <ol style="list-style-type: none"> 6. die Sammelstraßen, 7. die Parkflächen, 8. die Grünanlagen, 9. die Beleuchtungseinrichtungen, 10. die Entwässerungseinrichtungen <u>11. Verkehrsberuhigte Straßen</u> <p>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.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p data-bbox="161 234 1012 336"><u>Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.</u></p>	

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 9</p> <p style="text-align: center;">Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen</p> <p>(1) Die <u>zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt</u>, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>(2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (<u>außer bei Mischflächen</u>) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.</p> <p>(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.</p> <p>(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 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.</p>	<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p style="text-align: center;">Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen</p> <p>(1) Die Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nummern I bis IV sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>(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.</p> <p>(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.</p> <p>(4) Verkehrsberuhigte Straßen sind endgültig hergestellt, wenn die befestigten Flächen entsprechend Absatz 1 hergestellt und die unbefestigten Flächen entsprechend Absatz 3 gestaltet sind.</p> <p>(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.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 10 Immissionsschutzanlagen</p> <p>Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.</p>	<p style="text-align: center;">§ 9 Immissionsschutzanlagen</p> <p>Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.</p>
<p style="text-align: center;">§ 11 <u>Entstehen der Beitragspflicht</u></p> <p><u>Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.</u></p>	
<p style="text-align: center;">§ 12 Vorausleistungen</p> <p>Im Fall des <u>Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m.</u> § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 10 Vorausleistungen</p> <p>Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.</p>

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;"><u>§ 13</u> <u>Beitragspflichtiger</u></p> <p><u>Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.</u></p>	
<p style="text-align: center;"><u>§ 14</u> <u>Fälligkeit</u></p> <p><u>Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.</u></p>	

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages</p> <p>(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (<u>Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB</u>). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.</p> <p>(2) <u>Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.</u>³</p>	<p style="text-align: center;">§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages</p> <p>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.</p>

³ Nach der neueren Rechtsprechung des BVerwG soll die Wirksamkeit eines Ablösungsvertrags gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht bereits dadurch entfallen, dass der Beitrag, der einem Grundstück als Erschließungsbeitrag zuzuordnen ist, mindestens das Doppelte oder höchstens die Hälfte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht. Die Grenze, bis zu der ein Auseinanderfallen von Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag hinzunehmen ist, bestimme sich „vielmehr im Einzelfall nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anhand einer Abwägung aller sich im Zusammenhang mit Ablösungsverträgen ergebenden Umstände und gegenläufigen Interessen“ (BVerwG, Urt. V. 21.01.2015 – Az. 9 C 1/14). Im Interesse der Rechtssicherheit und der Verwaltungspraktikabilität kann daher diese Regelung in die Satzung aufgenommen werden, wobei es empfehlenswert ist, dieselbe Regelung in den Ablösungsvertrag zu übernehmen.

Neue Fassung	Bisherige Fassung
<p style="text-align: center;">§ 16 Inkrafttreten</p> <p>(1) Diese Satzung tritt am . .2020 in Kraft.</p> <p>(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom <u>29.05.1995</u>, <u>geändert durch Satzung vom 16.02.2005</u>, außer Kraft.</p> <p>Gemeinde Pullach i. Isartal, Datum der Ausfertigung</p> <p>Susanna Tausendfreund Erste Bürgermeisterin</p>	<p style="text-align: center;">§ 12 Inkrafttreten</p> <p>(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 13. November 1979 außer Kraft.</p>