



GEMEINDE HALLBERGMOOS

Landkreis Freising

---

**Satzung zur Erhebung eines  
Erschließungsbeitrages  
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)**

**Stand 01.04.2016**

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Bau-gesetzbuches - BauGB - in der jeweils gel-ten den Fassung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geän- dert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) (FN BayRS 2020-1-1-I)- und Art. 5 a des Kommunalabgabengesetzes für den Freistaat Bayern (KAG) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264), zu- letzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140) (FN BayRS 2024-1-I) er- lässt die Gemeinde Hallbergmoos folgende Er- schließungsbeitragssatzung:

## § 1

### Erhebung des Erschließungsbeitra- ges

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeck- ten Aufwandes für Erschließungsanlagen er- hebt die Gemeinde Hallbergmoos Erschlie- ßungsbeiträge nach den Vorschriften des Bau- gesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2

### Art und Umfang der Erschließungsan- lagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsauf- wand:

- I. für die öffentlichen zum Anbau bestimm- ten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege) von:
  1. in Wochenendhausgebieten mit 7,0 m  
einer Geschoßflächenzahl bis  
0,2
  2. in Kleinsiedlungsgebieten mit 10,0 m  
einer Geschoßflächenzahl bis  
0,3  
bei einseitiger Bebaubarkeit 8,5 m
  3. in Kleinsiedlungsgebieten, so-  
weit sie nicht unter Nr. 2 fallen,  
Dorfgebieten, reinen Wohnge-  
bieten, allgemeinen Wohngebie-  
ten, Mischgebieten
    - a) mit einer Geschoßflächen- 14,0 m  
zahl bis 0,7  
bei einseitiger Bebaubarkeit 10,5 m
    - b) mit einer Geschoßflächen- 18,0 m  
zahl über 0,7 - 1,0  
bei einseitiger Bebaubarkeit 12,5 m
    - c) mit einer Geschoßflächen- 20,0 m  
zahl über 1,0 - 1,6
    - d) mit einer Geschoßflächen- 23,0 m  
zahl über 1,6

4. in Kerngebieten, Gewerbegebiete-  
ten und Sondergebieten
  - a) mit einer Geschoßflächen- 20,0 m  
zahl bis 1,0
  - b) mit einer Geschoßflächen- 23,0 m  
zahl über 1,0 - 1,6
  - c) mit einer Geschoßflächen- 25,0 m  
zahl über 1,6 - 2,0
  - d) mit einer Geschoßflächen- 27,0 m  
zahl über 2,0

#### 5. in Industriegebieten

- a) mit einer Baumassenzahl bis 23,0 m  
3,0
- b) mit einer Baumassenzahl 25,0 m  
über 3,0 - 6,0 m
- c) mit einer Baumassenzahl 27,0 m  
über 6,0

II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeu- gen 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 Bestandteil 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 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsge- biet (§ 5) liegenden Grundstücksflä- chen.

#### V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kin- derspielflächen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- 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 Abrechnungsge- biet (§ 5) liegenden Grundstücksflä- chen,

## 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 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.

(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 den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse 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 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.

(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.

### § 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 eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### § 6

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) je zur Hälfte nach der Summe der Grundstücksflächen und der zulässigen Geschoßflächen umgelegt.

(2) Die zulässige Geschoßfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzung. Ist darin eine Geschoßflächenzahl (§ 20 Baunutzungsverordnung) festgelegt, so errechnet sich die Geschoßfläche für die Grundstücke durch Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahl. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl (§ 21 Baunutzungsverordnung) festgesetzt, so ergibt sich die Geschoßfläche aus der Vervielfachung

fachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich eine Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) und eine Wandhöhe festgesetzt, so ergibt sich die Geschossfläche aus der Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl multipliziert mit der Wandhöhe, geteilt durch 3,5. Sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich eine Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) und eine Wandhöhe festgesetzt, so ergibt sich die Geschossfläche aus der Vervielfachung der jeweiligen Grundfläche mit der Wandhöhe, geteilt durch 3,5. Ist auf Grund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld eine größere Geschossfläche zulässig, so ist diese maßgebend. Sind in einem Bebauungsplan lediglich die maximal zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) der Haupt- und Nebengebäude und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, so gilt als zulässige Geschossfläche die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude, vervielfältigt mit der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Sind in einem Bebauungsplan lediglich die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, so gilt als zulässige Geschossfläche die maximal zulässige Grundflächenzahl, vervielfältigt mit der Grundstücksfläche nach Abs. 7 und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

(3) Die zulässige Geschossfläche ist nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln, wenn für das Grundstück zwar die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, die zulässige Geschossfläche aber noch nicht festgesetzt ist. Abs.2 Sätze 3, 4, 5 und 6 gelten entsprechend.

(4) Wenn

- a) in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt ist, oder
- b) sich aus einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche nicht hinreichend sicher entnehmen lässt, oder
- c) in einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt werden soll, oder
- d) ein Bebauungsplan weder in Aufstellung begriffen noch rechtsverbindlich vorhanden ist,

bestimmt sich die zulässige Geschossfläche nach dem durchschnittlichen Maß der baulichen Nutzung der von dem abzurechnenden Gebiet (Abs.1) erschlossenen und bereits be-

bauten Grundstücke. Ist die Geschossfläche der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude größer, ist sie als zulässige Geschossfläche anzusetzen.

(5) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, wird als zulässige Geschossfläche die Hälfte der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht ; das gleiche gilt, wenn auf einem Grundstück die zulässige Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat.

(6) In Kern-, Gewerbe und Industriegebieten und nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten wird die zulässige Geschossfläche um ein Drittel erhöht in Ansatz gebracht. Das gilt auch, wenn sich ein vergleichbare Nutzung eines Gebietes aus den §§ 33 bis 35 BauGB ergibt oder ein Grundstück tatsächlich überwiegend gewerblich oder industriell baulich genutzt wird.

(7) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzung nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von 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.

(8) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind die Grundstücksfläche und die Geschossfläche 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 früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden.
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe - und Industriegebieten sowie für Grundstücke,

die überwiegend gewerblich genutzt werden.

(9) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Absatz 8 entsprechend.

### **§ 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. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

### **§ 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 nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technischen 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 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 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 Fall 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 am 01.04.2016 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 17.01.2005, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 22.03.2011, außer Kraft.

Hallbergmoos, 23.03.2016  
Gemeinde Hallbergmoos



Harald Reents  
Erster Bürgermeister