

Vom 29. Dezember 1981 (ABI. S. 86)

geändert durch Satzung vom 19. Dezember 1984 (ABI. S. 195)  
 geändert durch Satzung vom 09. September 1985 (ABI. S. 81)  
 geändert durch Satzung vom 01. September 1997 (ABI. S. 162)  
 geändert durch Satzung vom 26. Oktober 2006 (ABI. S. 305)  
 geändert durch Satzung vom 29. Oktober 2013 (ABI. S. 264)

Die Stadt Rosenheim erlässt aufgrund der §§ 132, 133 Abs. 3 Satz 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert 1979 (BGBl. I S. 949) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. August 1981 (GVBl. S. 336) die von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 09. Dezember 1981 Nr. 241-8025 a-1/80 genehmigte Satzung:

## § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

(2) Die Erhebung von Beiträgen für Anlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 5 BauGB zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz wird gegebenenfalls in einer gesondert zu erlassenen Satzung geregelt.

## § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der anderweitig nicht gedeckte Aufwand für eine Erschließungsanlage, der erforderlich ist, um die Erschließungsanlage in einer der zulässigen Nutzung der erschlossenen Grundstücke entsprechenden Breite und Ausführungsart herzustellen.

(2) Der beitragsfähige Aufwand für Straßen, Wege und Plätze errechnet sich aus den beitragsfähigen Breiten für Fahrbahn, Gehbahnen und Radwege sowie aus den beitragsfähigen Breiten für Grünanlagen und Parkflächen, soweit sie Bestandteile der Verkehrsanlagen sind (beitragsfähige Gesamtbreite)

1. Die beitragsfähigen Breiten für Fahrbahn, Gehweg und Radweg betragen für Grundstücke mit

	Fahrbahn	Gehweg	Radweg	Randstreifen
a) GFZ unter 0,6; beidseitig anbaubar	bis zu 7,0 m	bis zu 3,0m je Straßenseite	-	-
GFZ unter 0,6; einseitig anbaubar	bis zu 7,0 m	bis zu 3,0 m	-	bis zu 0,5 m plus Randstein
b) GFZ von 0.61 bis 0,9; beidseitig anbaubar	bis zu 9,0 m	bis zu 3,0 m je Straßenseite	-	-
GFZ von 0.61 bis 0,9; einseitig anbaubar	bis zu 8,0 m	bis zu 3.0 m	-	bis zu 0,5 m plus Randstein

## 634 a ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG

c) GFZ von 0,91 bis 1,2; beidseitig anbaubar	bis zu 12,0 m	bis zu 4,0 m je Straßenseite	bis zu 2,0 m je Straßenseite	-
GFZ von 0,91 bis 1,2; einseitig anbaubar	bis zu 12,0 m	bis zu 4,0 m	-	bis zu 0,5 m plus Randstein
d) GFZ über 1,2 oder in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Rücksicht auf GFZ oder BMZ; beidseitig bebaubar	bis zu 18,0 m	bis zu 4,0 m je Straßenseite	bis zu 2,0 m je Straßenseite	-
GFZ über 1,2 oder in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Rücksicht auf GFZ oder BMZ; einseitig bebaubar	bis zu 12,0 m	bis zu 5,0 m	bis zu 2,0 m je Straßenseite	bis zu 0,5 m plus Randstein

2. Im Bereich von Kehren (Wendehammern und Wendekreisen) erhöht sich die beitragsfähige Breite der Fahrbahn bis zum Doppelten der nach Abs. 2 Ziff. 1 beitragsfähigen Breite.
3. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare öffentliche Wege sind bis zur Breite von 5,0 m, verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Abs. 4 a StVO bis zum vollen räumlichen Umfang gemäß den jeweiligen Gesamtbreiten nach Ziffer 1 beitragsfähig.
4. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sind bis zu einer Breite von 27 m beitragsfähig. Das gilt auch für Plätze, die als Sammelstraßen anzusehen sind.
5. Die beitragsfähige Breite für Grünanlagen und Parkflächen, soweit sie Bestandteile der Verkehrsanlagen sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), beträgt:
  - a) bei Grünanlagen bis zu insgesamt 6,0 m
  - b) bei Parkflächen, soweit sie Bestandteile der in Abs. 2 Ziff. 1 Buchst. d und Ziff. 4 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu insgesamt 8,0 m.

(3) Der Aufwand der Grünanlagen (einschließlich der darin integrierten unselbständigen Kinderspielflächen), die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind ist beitragsfähig bis zu einer Fläche von 25 % der Summe der sich nach § 7 für das erschlossene Gebiet ergebenden Geschoßflächen.

(4) Der Aufwand für Parkflächen, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind, ist beitragsfähig bis zu einer Fläche von 10 % der Summe der sich nach § 7 für das erschlossene Gebiet ergebenden Geschoßflächen.

(5) Der Aufwand für Böschungen und Stützmauern ist beitragsfähig, wenn diese für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sind.

(6) Der Aufwand für den Grunderwerb ist beitragsfähig

1. bei Straßen, Wegen und Plätzen (Abs. 2 Ziff. 1 bis 4) einschließlich der Grünanlagen und Parkflächen, soweit sie Bestandteile der Verkehrsanlagen sind (Abs. 2 Ziff. 5), bis zur Summe der beitragsfähigen Einzelbreiten nach Abs. 2; hierbei findet Abs. 7 entsprechende Anwendung,

2. bei Grünanlagen und Parkflächen, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind und bei Kinderspielplätzen innerhalb der Baugebiete entsprechend dem in Abs. 3 und 4 festgelegten Umfang.

(7) Der Aufwand für die Freilegung, die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung ist in dem Umfang beitragsfähig, der sich aus dem Verhältnis von beitragsfähiger Gesamtbreite zur Gesamtstraßenbreite ergibt.

(8) Ergeben sich für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen innerhalb eines Abrechnungsgebietes verschiedene beitragsfähige Breiten oder verschiedene Ausführungsarten, so ist der Aufwand für die jeweils größere beitragsfähige Breite und die jeweils höherwertige Ausführungsart beitragsfähig.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

(2) Der Aufwand für die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen wird wie folgt ermittelt:

1. Für die zur Ableitung des auf der Erschließungsanlage anfallenden Niederschlagswassers notwendigen Einläufe, Sinkkästen sowie Zuleitungen zum Misch- oder Regenwasserkanal sind die tatsächlichen Kosten maßgebend.
2. Für die übrigen zur Ableitung des auf Erschließungsanlagen anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Einrichtungen wird bei einer Gemeinschaftseinrichtung (Sammel- oder Mischkanal) von den Herstellungskosten,
  - a) eines großen Mischkanals (Schmutzwasser, Niederschlagswasser aus der Straße und von den anliegenden Grundstücken) ein Anteil von 29 v.H.,
  - b) eines abgemagerten Mischkanals (Schmutzwasser und Niederschlagswasser aus der Straße) ein Anteil von 41 v.H.,
  - c) eines gemeinsamen Regenwasserkanals im Trennsystem (Niederschlagswasser aus der Straße und aus den angrenzenden Grundstücken) ein Anteil von 50 v.H.

als beitragsfähiger Erschließungsaufwand in Ansatz gebracht.

(3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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.

### § 4

#### Gemeindeanteil und Abrechnungsgebiet

(1) Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

(2) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit gebildet, sind die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 4 Abs. 1 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes zu verteilen, und zwar

1. bei Straßen, Wegen und Plätzen in dem Verhältnis, in dem die Summen aus den Flächen und zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen;
2. bei Grünanlagen und Parkflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 und 4 in dem Verhältnis, in dem die zulässigen Geschoßflächen zueinander stehen.

(2) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 BauGB erschlossen werden, sind die sich nach Abs. 1 ergebenden Maßstabsgrößen bei der Beitragsberechnung für jede dieser Erschließungsanlagen nur mit 2/3 anzusetzen.

Die Vergünstigungsregelung 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 die nach § 7 Abs. 2 mit einem Artzuschlag zu belegen sind.

§ 6

Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab

Für den Ansatz der Grundstücksfläche 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 Bebauungsplanes hinausreichen, bleiben außer Betracht; wenn jedoch die tatsächliche bauliche oder gewerbliche 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 Ziff. 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 gewerbliche Nutzung über diese Grenzen hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Einschließungsstraße herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 7Geschoßfläche als Verteilungsmaßstab

(1) Für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) gilt folgendes:

1. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln (§ 20 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90). Dies gilt auch für Bebauungspläne, deren Entwurf vor dem 27. Januar 1990 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt worden ist. Für die Ermittlung der Geschoßflächen von Garagen gilt § 21 a der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90.
2. Wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, bestimmt sich die zulässige Geschoßfläche nach dessen Festsetzungen, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen.
3. Ist aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschoßfläche zugelassen, so ist diese anzusetzen.
4. Ist die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen (z.B. durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen) oder durch bauordnungsrechtliche Vorschriften (z.B. durch die Bestimmungen über die Einhaltung von Abstandsflächen) eingeschränkt, so ist nur die sich dadurch ergebende geringere Geschoßfläche anzusetzen.
5. 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.
6. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so wird eine fiktive zulässige Geschoßfläche angesetzt, die sich errechnet nach der Formel:

$$\frac{\text{Grundstücksfläche} \times \text{Baumassenzahl}}{3,5}$$

7. Bei Grundstücken in Gebieten für die sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet, bestimmt sich die maßgebliche Geschoßfläche im Falle von § 33 Abs. 1 BauGB nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.
8. Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten sowie in Gebieten, für die ein Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, ermittelt sich die zulässige Geschoßfläche aus dem in der näheren Umgebung durchschnittlich vorhandenen Maß der baulichen Nutzung.
9. Überschreitet die tatsächlich vorhandene Geschoßfläche die nach den Ziff. 1 mit 8 ermittelte Geschoßfläche, so ist die tatsächliche Geschoßfläche der Verteilung zugrunde zu legen.

(2) Liegen in Abrechnungsgebieten auch Grundstücke, die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen oder - falls solche Festsetzungen nicht bestehen - nach der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Bebauung ganz oder überwiegend (baulich) gewerblich oder industriell genutzt werden können oder werden solche Grundstücke ganz oder überwiegend tatsächlich (baulich) gewerblich oder industriell genutzt, so werden die nach Abs. 1 ermittelten Geschoßflächen mit 1,5 vervielfacht. Dies gilt auch für Grundstücke in beplanten Gebieten für die keine gewerbliche oder industrielle Nutzung festgesetzt ist, wenn

sie tatsächlich überwiegend (baulich) gewerblich oder industriell genutzt werden. Das Tatbestandsmerkmal "Gewerbe" ist dahin auszulegen, dass von ihm auch Nutzungen erfasst werden, die der gewerblichen Nutzung im engeren Sinne darin ähnlich sind, dass sie wie diese eine im Vergleich zur Wohnnutzung deutlich intensivere Inanspruchnahme der Anlagen nach § 1 Abs. 1 auslösen. Die Sätze eins bis drei gelten nicht für die Abrechnung der in § 2 Abs. 3 genannten Erschließungsanlagen (selbständige Grünanlagen).

(3) Werden bei der Abrechnung von selbständigen Grünanlagen auch Grundstücke erschlossen, für die eine gewerbliche oder industrielle Nutzung festgesetzt ist, ist die maßgebliche Geschoßfläche um 50 v.H. zu vermindern, wenn in dem Abrechnungsgebiet außer diesen Grundstücken auch der Wohnnutzung vorbehaltene Grundstücke liegen.

(4) Bei Grundstücken, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit ganz oder überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden dürfen, ist als zulässige Geschoßfläche die halbe Grundstücksfläche anzusetzen.

## § 8 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. 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.

## § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind endgültig hergestellt, wenn

1. der Unterbau frostsicher hergestellt ist (Frostschutz-schicht),
2. die befestigten Teile der Fahrbahn mit einer Pflasterdecke, einer bituminösen Decke oder einer Betondecke auf den der Straßenklasse entsprechenden ungebundenen oder gebundenen Tragschichten hergestellt sind, sowie die unbefestigten Teile der Fahrbahn wie z.B. Grüninseln mit Bäumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt oder mit Rasen eingesät sind, oder andere unbefestigte Fahrbahnflächen und übrige Bestandteile der Straße wie z.B. Parkbuchten oder Parkstreifen und Seitenstreifen mit wasserdurchlässigen Schotterrasen, Schottertragschichten, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfugen angelegt sind
3. die Gehbahnen den Merkmalen nach Ziffer 1 und 2 entsprechen einschließlich erforderlicher Verstärkungen in Einfahrtsbereichen
4. die verkehrsberuhigten Straßen (§ 42 Abs. 4 a StVO) hinsichtlich ihrer Mischflächen den Merkmalen nach Ziffer 1 und 2 entsprechen

5. die Radwege den Merkmalen nach Ziffer 1 und 2 entsprechen einschließlich erforderlicher Verstärkungen in Einfahrtsbereichen
6. die Randsteine aus Granitmaterial oder Kunststein gesetzt sind,
7. eine im Bauprogramm vorgesehene selbständige Teileinrichtung "Begleitgrün" mit Bäumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt oder mit Rasen eingesät ist,
8. die Entwässerung über Straßenabläufe und Kanäle eingerichtet ist, soweit nicht auf andere Weise (z.B. durch unmittelbares Ableiten in einen Vorfluter) für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Straßenwassers gesorgt ist,
9. die Beleuchtung entsprechend DIN 5044 angeschlossen und betriebsbereit ist.

(2) Selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie gepflastert oder bituminös befestigt sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise angelegt und gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Unselbständige Kinderspielplätze nach § 2 Abs. 3 sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen ihrem Zweck entsprechend angelegt und mit den ihrem Zweck entsprechenden Anlagen und Geräten ausgestattet sind.

(5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

#### § 10

Dieser § wird ersatzlos gestrichen.

#### § 11

##### Ablösung

(1) Eine Ablösung gem. § 133 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist für eine Erschließungsanlage nur insgesamt möglich.

(2) Der Beitrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

(3) Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung besteht nicht.

#### § 12

Für Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht vor Bekanntmachung dieser Satzung entstanden ist, können Beiträge nur bis zu der Höhe erhoben werden, wie sie sich bei Anwendung der Satzung vom 09.12.1975 und den dazu ergangenen Änderungen errechnen würden.

#### § 13

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.1978 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 09.12.1975 (ABl. S. 86) außer Kraft.