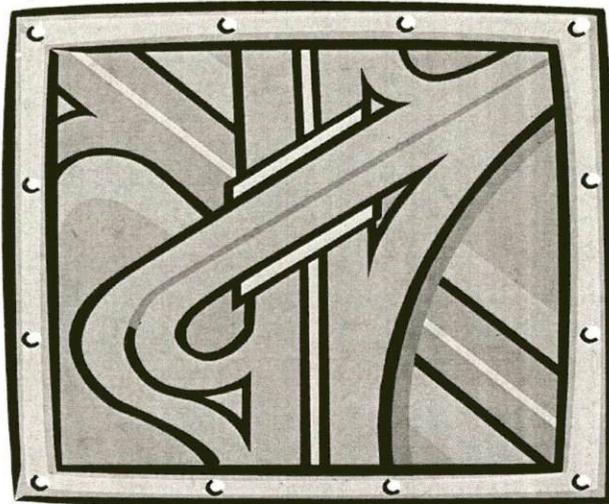


# Erschließungsbeitrag BauGB & Art. 5 a KAG

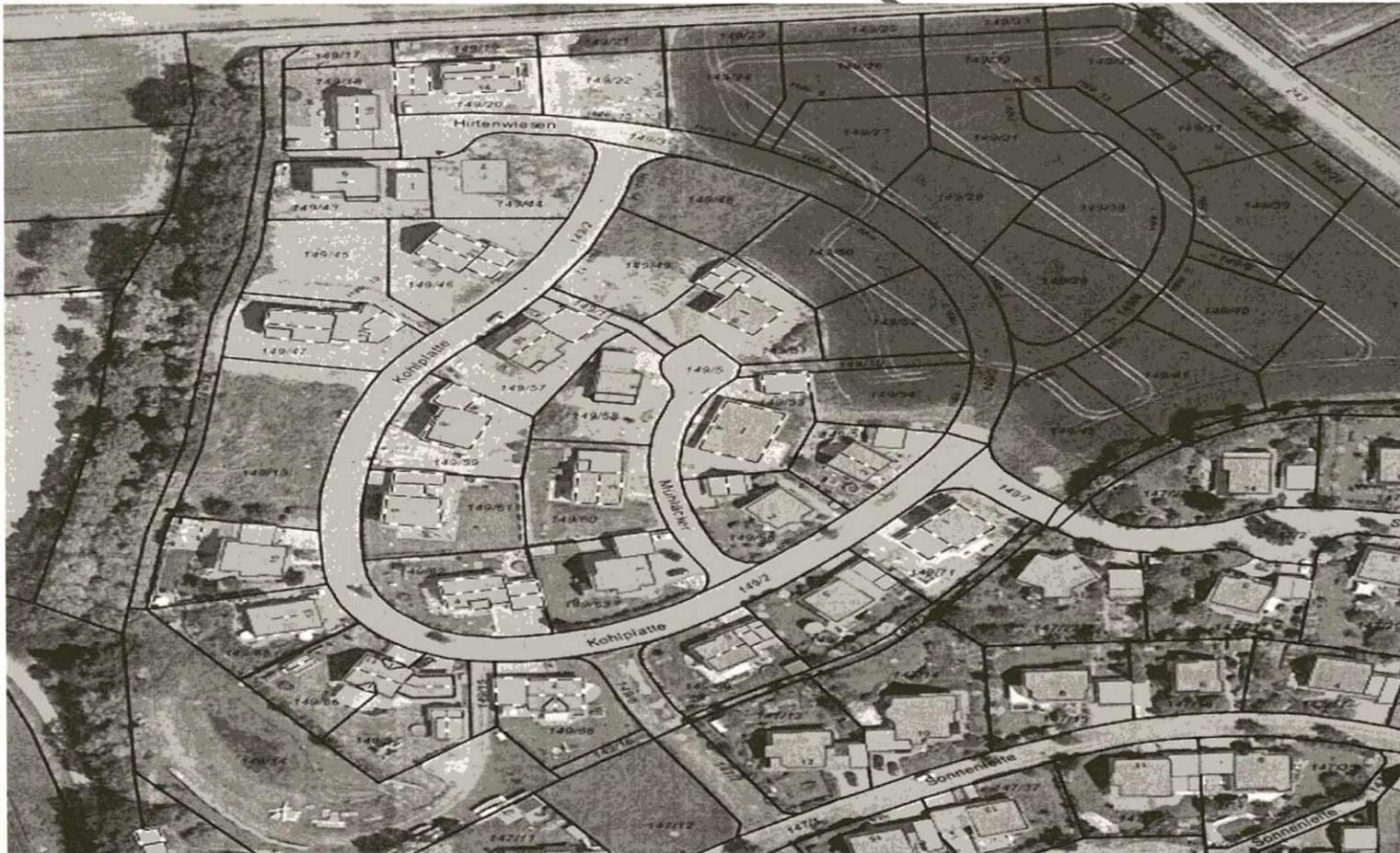
Abrechnung von  
Anliegerstraßen in  
Neubaugebieten



# Anlage

- Ortsstraße
- natürliche Betrachtung
- **Aufbau (RStO 12) z.B.**
- 4 cm AFB
- 10 cm Bitumentragschicht
- 36 cm filterfähiger Schotter (Planum)
- 50 cm Gesamtstärke

# Straßenraum



Autor: VG- Bauamt Josef Müller

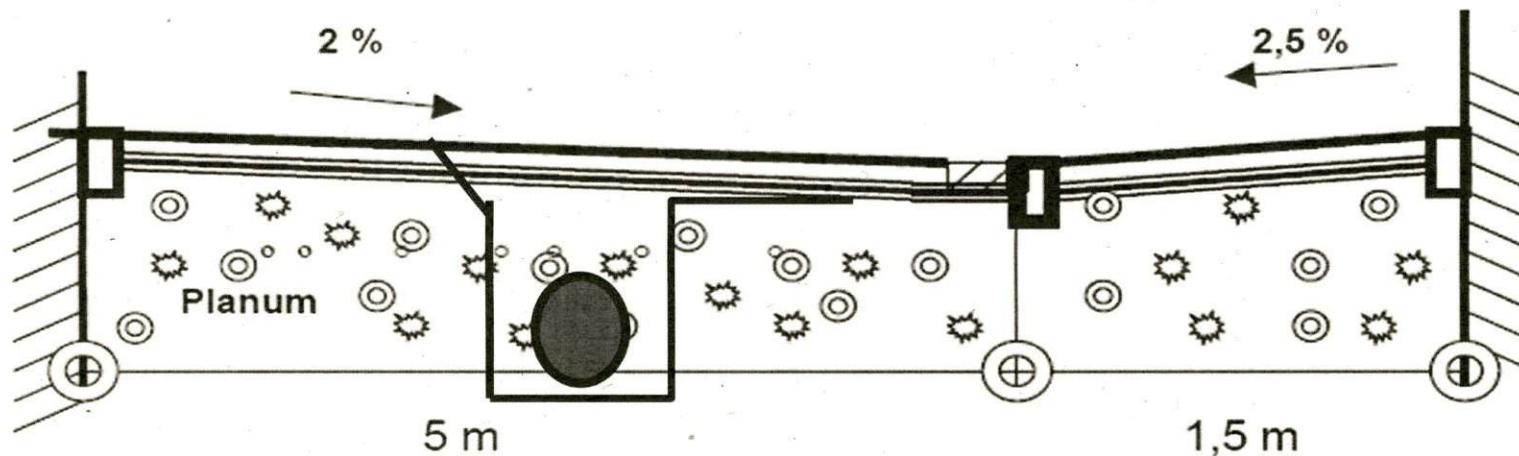
# Ortsstraßenneubau - Kostenmassen

- **Planbindung Bebauungsplan**
- **Merkmale der Herstellung**
- **Straßenbau**
- **Entwässerung**
- **Beleuchtung**
- **Begleitgrün**
- **Nebenkosten**

# Regelquerschnitt beispielhaft

## Fahrbahnquerschnitt:

Ohne Maßstab



## Aufbau:

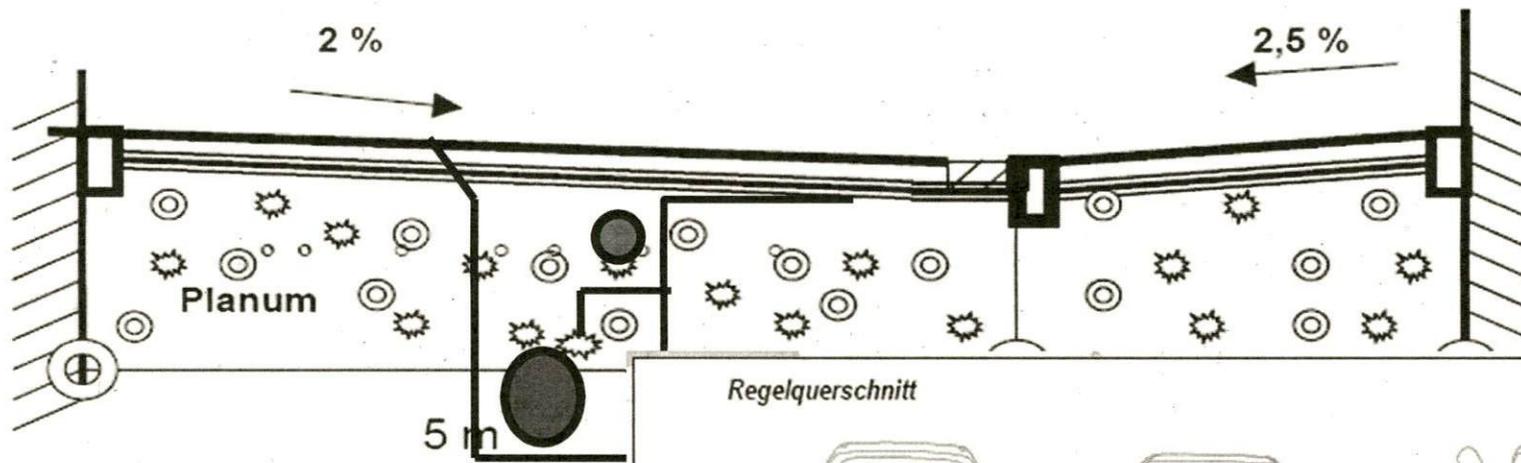
- 4 cm AFB
- 10 cm Bitutragschicht
- 36 cm Schotter

Autor: VG-Bauamt Josef Müller

# Regelquerschnitt beispielhaft

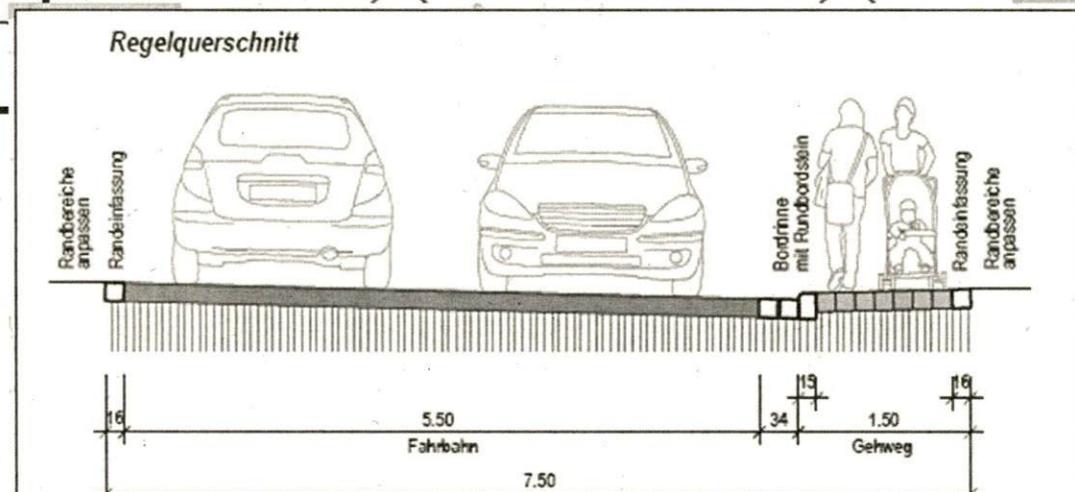
## Fahrbahnquerschnitt:

Ohne Maßstab

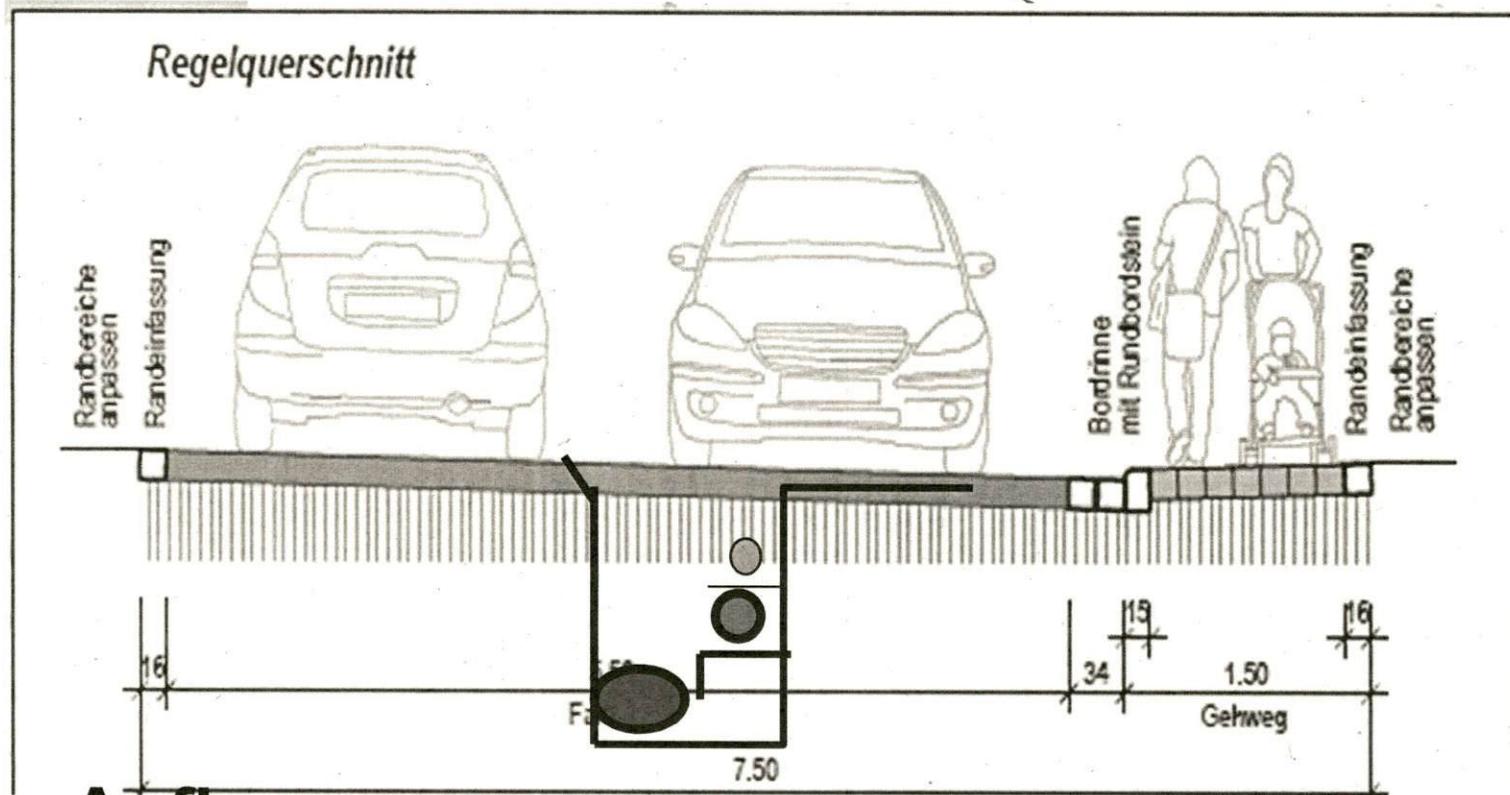


## Aufbau:

- 4 cm AFB
- 10 cm Bitutragschicht
- 36 cm Schotter



# Regelquerschnitt Gehweg



## Aufbau:

Asphaltdecke oder Pflaster

10 cm

Schotter / Kiestragschicht

15 cm

Planum /Boden frostunempfindlich

25 cm \_ Summe Aufbau 40 c

Autor: VG-Bauamt Josef Müller

# Straßenumgriff / Beitragspflicht

## Es gilt:

**Die Ortslage mit anlagenbezogener  
Sichtweise**

**Natürliche Betrachtung**

**Die Anliegergrundstücke an der Ortsstraße  
in der Ortslage (Plangebiet und Innenbereich)**

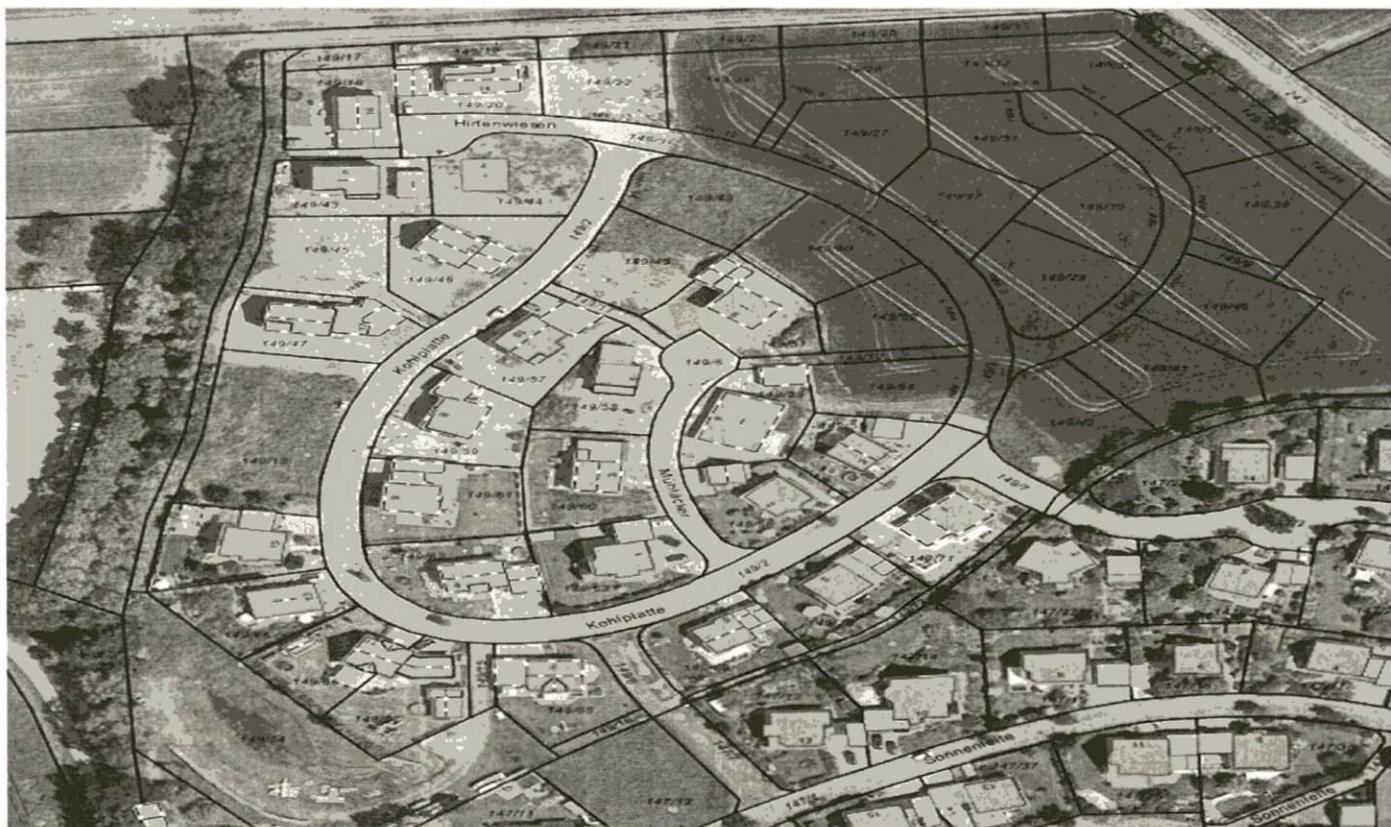
**Eine Anlage ist grundsätzlich eine Ortsstraße  
mit einer Mindestlänge von 100 m –**

**Ausnahmen: Bebauungsdichte**

**Nebenanlagen**

# Ortslage – Anlagenbezogene Sichtweise

## Gemeindestraße selbständige Anlage



Autor: VG-Liegenschaften Josef Müller

# Beitragserhebung für

## ● Neubau-Herstellung

- Neuherstellung
- Auf Straßennamen, Grundstücksgrenzen, Planung,
- Ausführung und zeitlichen Bauablauf kommt es zunächst nicht an
  
- Bauprogramm ist maßgebend und bindend -10 Jahresfrist
- Beiziehung nicht mehr möglich, wenn endgültige Merkmale der Herstellung gegeben sind (Straße, Entwässerung Beleuchtung etc.)



### § 9

#### 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-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

# Beitragsfähiger Aufwand (§ 5)

- Grunderwerb
- Freilegung der Flächen
- Straßen- und Wegekörper
- Parkstreifen
- Randsteine
- Beleuchtung
- Entwässerung
- Straßenbegleitgrün
- Gehwege
- Böschungen Stützmauern
- Asphaltbelag Brücken

*Keine Brückenbauwerke*

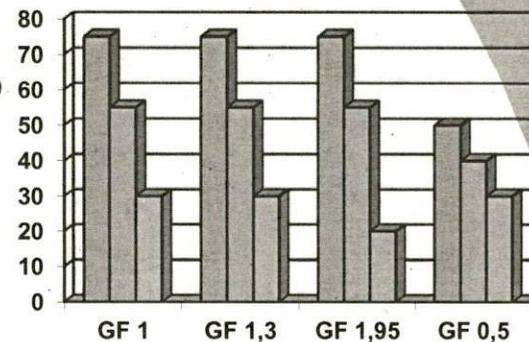
# Beitragsschuldner

- Eigentümer
- Erbbauberechtigter
  
- Beitragsschuld entsteht, wenn Baumaßnahme mit notwendigem Grunderwerb beendet ist
- Berechenbarkeit des Aufwandes
- Vorausleistungen
- bei Schrumpfanlagen erneute Beitragspflicht



# Vorteilsausgleich (§ 6 ABS)

- Die Beitragsschuldner tragen den beitragsfähigen Aufwand nach Maßgabe des ihnen durch den Neubau gebotenen Vorteils
- Beitragssatz
- Baukosten / Baufläche 10 %



# Beitragsmaßstab (§ 6 EBS)

Verteilung des Aufwandes  
auf die beitragspflichtigen  
Grundstücke nach der Formel

NF = Nutzungsfaktor = 1,0 eingeschossig  
= 1,3 zweigeschossig  
= 1,6 dreigeschossig

+ Artzuschlag (1/3) = zzgl. 1/2 des  
maßgeblichen Faktors

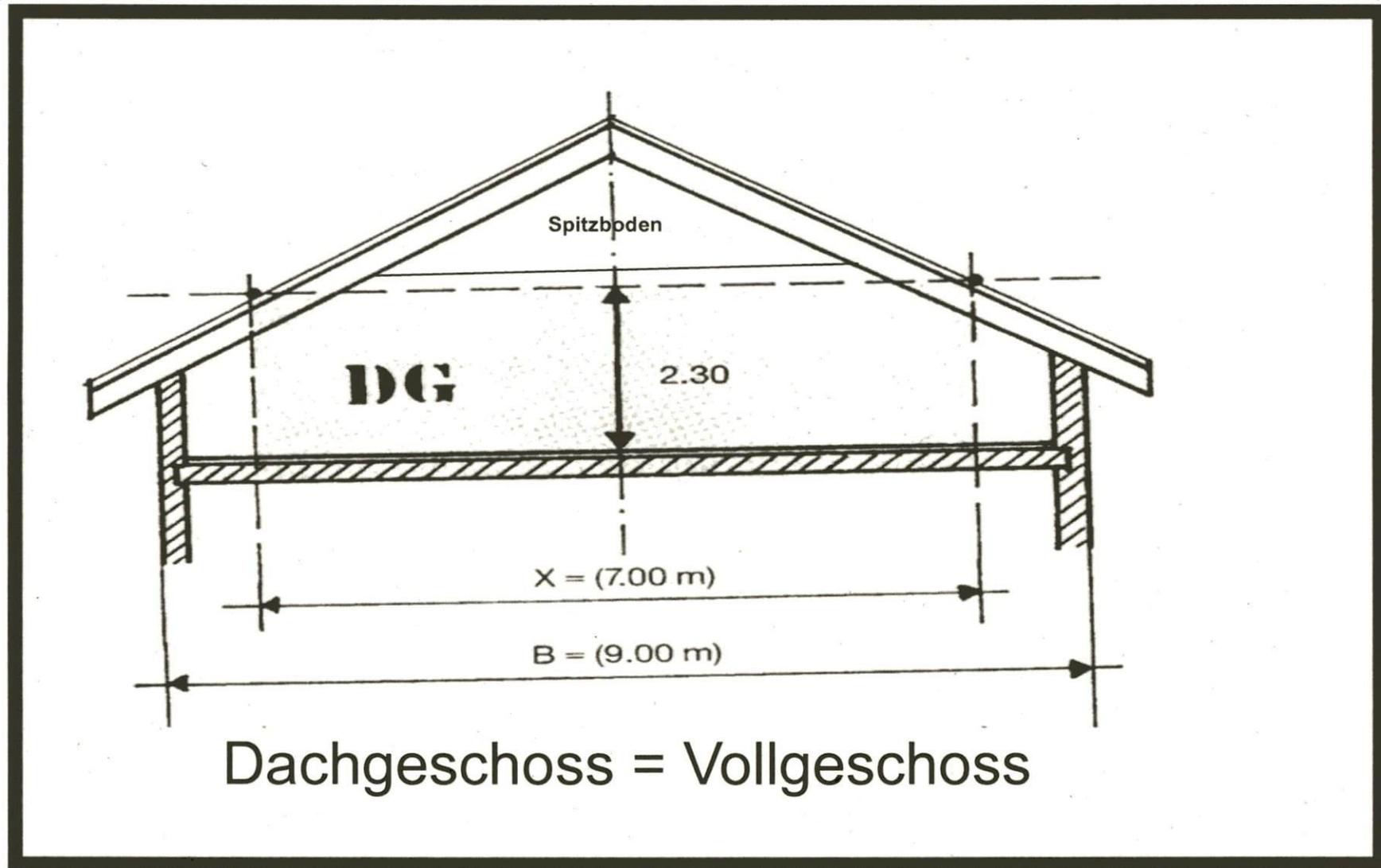
Planfestsetzung gem. Bebauungsplan bindend

Grundstückskategorie  
mal  
Nutzungsfaktor

# Definition Vollgeschoss § 2 Abs. 5 a.F. BayBO

- **Vollgeschoss = maßgebend (lt. zul. Nutzung / tats. Bebauung bzw. Bebauungsplan)**
  - **Dachgeschoss ist dann Vollgeschoss, wenn auf 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m erreicht wird, gemessen ab Grundfläche Dachgeschoss bis zur Außenhaut des Daches (Dachziegel)**
  - 
  - **Kellergeschoss ist dann Vollgeschoss, wenn die Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.**
  - **Ermäßigung z.B. Eckgrundstück**
  - 
  - 
  -
- 1/3 Abzug  
übergroße Grundstücke  
50 m Frontlänge Straße  
bzw. hintere Bebauung**

# Zeichnerische Darstellung Vollgeschoss

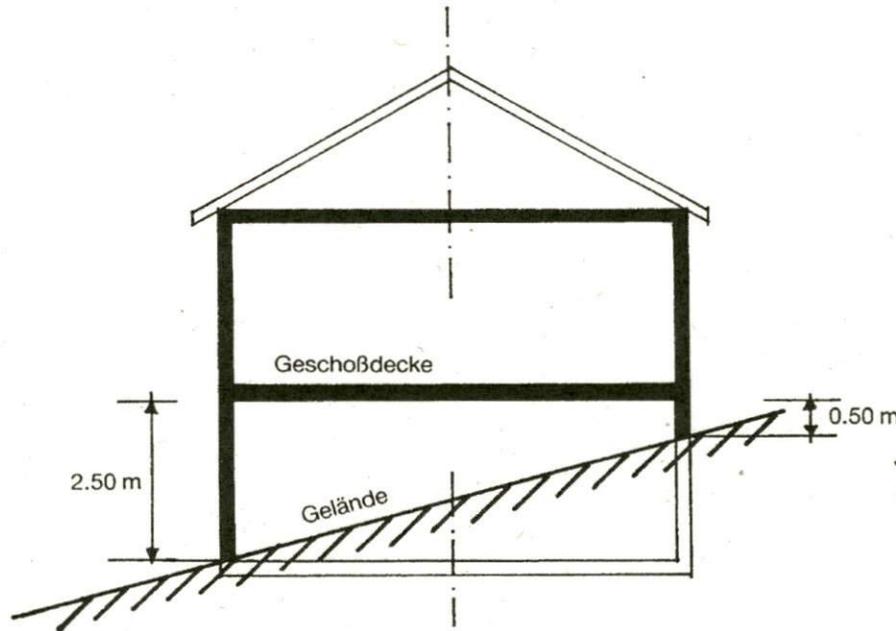


Autor: VG-Liegenschaften Josef Müller

# Zeichn. Darst. Vollgeschoss II

Kellergeschoß gilt als Vollgeschoß

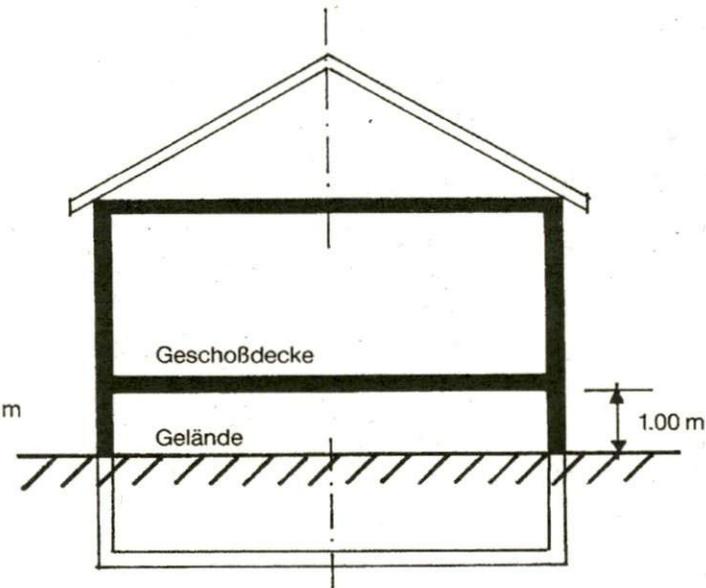
Bild 1



arithmetisches Mittel aus  $2.50\text{ m} + 0.50\text{ m} = 1.50\text{ m}$

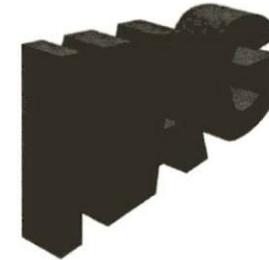
Kellergeschoß gilt nicht als Vollgeschoß

Bild 2

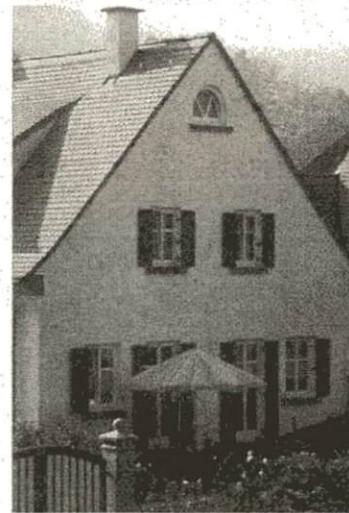


Ohne Maßstab

# NUTZUNGSFAKTOR



- Eingeschossige
- Bauweise
  
- NF = 1,0
- Maßgebend aber zulässige Bebauung gemäß Planfestsetzung Bebauungsplan



Abschlußbericht zum Kreisentscheid 1999

**Außenbereichsgrundstücke  
nicht beitragspflichtig**

# Nutzungsfaktor

# KAG

- Zweigeschossige
- Bauweise
- NF = 1,3
- Artzuschlag
- etc. (aber B-plan)



**Tiefenbegrenzung - Nicht  
im zentralen  
Innenbereich, wenn  
bebaubar**

# Berechnung des Anliegeranteils



- Baukosten
- - minus
- Stadt-/Gde-anteil
- = Umlagebetrag
- ./.. Beizugsflächen
- = Beitrag je m<sup>2</sup>
- \* heranziehbare

---

- Grundstücksfläche
- = **Anteilsbetrag**

# Berechnung in Zahlen

● Aufwand:	500.000,-- €
● Stadtanteil	50.000,-- €
● <u>Umzulegen:</u>	<u>450.000,-- €</u>
● Her. Gesamtfläche	16.714,25 m <sup>2</sup>
● Preis / m <sup>2</sup>	~ 26,92313 €/m <sup>2</sup>
● Beitrag bei 1000 m <sup>2</sup>	26.470,59 €

## KAG / BauGB in Zahlen

# Musterstraße

634.1-01/6- -III/2

Straßenausbaubeitrag

Straße: Musterstraße

Fl.Nr.	PK.	PLZ Or	G.-Größe	TBG o.	anr.Fläche	F-Eck	anr. Fläche	NF	beitr.Fläche	Beitrag
1		96106	1400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1400,00 m <sup>2</sup>	1	1400,00 m <sup>2</sup>	1,6	2240,00 m <sup>2</sup>	60.307,82 €
2		96106	1650 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1650,00 m <sup>2</sup>	2/3	1100,00 m <sup>2</sup>	1,3	1430,00 m <sup>2</sup>	38.500,08 €
3		96106	1200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1200,00 m <sup>2</sup>	1	1200,00 m <sup>2</sup>	1,3	1560,00 m <sup>2</sup>	42.000,09 €
4		96106	999 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>	1	999,00 m <sup>2</sup>	1,6	1598,40 m <sup>2</sup>	43.033,94 €
5		96106	1543 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1543,00 m <sup>2</sup>	1	1543,00 m <sup>2</sup>	1,95	3008,85 m <sup>2</sup>	81.007,67 €
6		96106	1944 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1944,00 m <sup>2</sup>	2/3	1296,00 m <sup>2</sup>	1,3	1684,80 m <sup>2</sup>	45.360,10 €
7		96106	999 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>	1	999,00 m <sup>2</sup>	1,3	1298,70 m <sup>2</sup>	34.965,07 €
8		96106	997 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	997,00 m <sup>2</sup>	1	997,00 m <sup>2</sup>	1,3	1296,10 m <sup>2</sup>	34.895,07 €
9		96106	999 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>	1	999,00 m <sup>2</sup>	1,3	1298,70 m <sup>2</sup>	34.965,07 €
10		96106	999 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>	1	999,00 m <sup>2</sup>	1,3	1298,70 m <sup>2</sup>	34.965,07 €
			12730 m <sup>2</sup>		12730,00 m <sup>2</sup>		11532,00 m <sup>2</sup>		16714,25 m <sup>2</sup>	450.000,00 €
Beitrf.Aufwand			500.000,00 €							
Stadtar 10%			50.000,00 €		Straße					
umzulegen			450.000,00 €							
Beitrag je m <sup>2</sup>			26,92313 €							

Autor: VG-Liegenschaften - Josef Müller

# Beitragsberechnung



- Aufwand muss berechenbar sein.  
(Nach Baufertigstellung)
- Musterberechnungen der Verwaltung  
(Vergleichsberechnungen)
- (Ankündigung)

# Straßenbau ist teuer

Vorteile nutzen evtl.

- = Kostenreduzierung durch Möglichkeit der bautechnischen Kostenmassenzuordnung
- Zuwendungsabzug wenn rechtlich zulässig und möglich
- Gestaltungsaufwand
- Kanal-, Wasserleitungsanteile Abzug/Zuordnung
- Bautechnische Aufwandsermittlung
- Planbindung / Bauprogramm

# Chronologie Haube II

<b>2003</b>	<b>Herstellung Teilstraßenausbau Fa. Pfister, Hohengüßbach</b>
<b>12.02.2004</b>	<b>Erhebung Vorausleistungen</b>
<b>2012</b>	<b>Fertigstellung Teilstraßenausbau</b>
<b>25.10.2012</b>	<b>TOP 130/2012 – Beschluss Bauprogrammende</b>
<b>Grundlage</b>	
<b>09.01.2013</b>	<b>Abrechnung Teilstraßenausbau</b>
<b>26.10.2017</b>	<b>TOP 88 Baugebietserweiterung</b>
<b>01.02.2018</b>	<b>TOP 4 Vergabe Ingenieurleistungen</b>
<b>27.09.2018</b>	<b>TOP 104 Billigung Ausführungsplanung</b>
<b>29.11.2018</b>	<b>TOP 150 Vergabe Bauleistungen Fa. Zehe</b>
<b>12.12.2019</b>	<b>Fertigstellung / Schlussrechnung</b>

# Abrechnungsgrundsatz

Planbindung 125 BauGB

Bauprogramm der Stadt (Beschlusslagen, Niederschriften  
Aktenvermerke)

Anlagenbezogene Sichtweise

Abgrenzungskriterien Selbständige Anlage (Straße) 100 m  
Grenze Bebauungsdichte

Abschnittsbildungen zulässig (Querung, Einmündung  
Abbiegung)

Natürliche Betrachtungsweise

Örtliche Begebenheiten

Art. 37 GO keine laufende Angelegenheit

Beschluss Stadtrat notwendig