

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung – EBS)

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches –BauGB- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – BayGO- und Art. 5 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erläßt die Stadt Rehau folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand dieser Satzung

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des BauGB, des BayKAG und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

I. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

bis zu einer
Straßenbreite
(Fahrbahnen,
Radwege und
Gehwege) von

- | | | |
|-----------|--|------------------|
| 1. | Wochenendhausgebieten
Mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2 | 7,0 m |
| 2. | Kleinsiedlungsbereichen
Mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,3
bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m
8,5 m |
| 3. | Kleinsiedlungsbereichen , soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten ,
reinen Wohngebieten , allgemeinen Wohngebieten , Mischgebieten | |
| a. | mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,4
bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m
10,5 m |
| b. | mit einer Geschoßflächenzahl über 0,4 – 0,8
bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |
| c. | mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 – 1,2 | 20,0 m |
| d. | mit einer Geschoßflächenzahl über 1,2 | 23,0 m |
| 4. | Kerngebieten , Gewerbegebieten und Sondergebieten | |
| a. | mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,8 | 20,0 m |
| b. | mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 – 1,2 | 23,0 m |
| c. | mit einer Geschoßflächenzahl über 1,2 - 2,0 | 25,0 m |
| d. | mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |
| 5. | Industriegebieten | |
| a. | mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| b. | mit einer Baumassenzahl über 3,0 – 6,0 | 25,0 m |
| c. | mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |

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 6 m

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 26,0 m.

- IV. Parkflächen,
- a.) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m.
 - b.) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung sie notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen,
- V. Grünanlagen mit Ausnahmen von Kinderspielplätzen
- a.) die Bestandteil 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 Art. 5 a BayKAG in der jeweils gültigen Fassung zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
- VI. Immissionsschutzanlagen.
Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.
- (2) Ergibt die zulässige bzw. tatsächliche Bebauung unterschiedliche Geschößflächenzahlen in einem Abrechnungsgebiet, ist bei der Berechnung nach Abs. 1 Nr. I die Mehrheit der gleichartig nutzbaren bzw. genutzten Flächen der erschlossenen Grundstücke maßgeblich. Dies gilt auch für die Einordnung in Abs. 1 Nr. I wenn die Erschließungsanlage unterschiedliche Baugebiete erschließt.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. I – V genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
- (4) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zum Zweifachen der zulässigen Gesamtbreite dieser Erschließungsanlage beitragsfähig.

§ 3

Art und Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermitteln.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für den Erwerb der Grundflächen, für
- a) die Freilegung der Grundflächen,
 - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - c) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - d) die Radwege,
 - e) die Bürgersteige,
 - f) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - g) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - h) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - i) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

- (5) 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.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach deren Grundstücksflächen verteilt. Als Grundstücksfläche gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist, öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen.
 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. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
 3. Bei beitragspflichtigen Grundstücken, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig nur in einer Ebene genutzt werden dürfen (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingartenanlagen oder sonstige Anlagen und Grundstücke für den Gemeinbedarf), 0,5 der Grundstücksfläche.
- (2) 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,

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.

Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 v. H. erhöht, ist die diese Grenze übersteigende Mehrbelastung auf die mehrfach erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

- (3) Ist in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke im Hinblick auf die Grundflächenzahl zulässig, wird die nach Abs. 1 und 2 ermittelte Grundstücksfläche mit der für das Grundstück gültigen Grundflächenzahl vervielfältigt. In beplanten Gebieten ist maßgeblich die im Bebauungsplan vorgegebenen höchstzulässige Grundflächenzahl. In unbeplanten Baugebieten und für Grundstücke, für die der Bebauungsplan keine Grundflächenzahl angibt, wird sowohl für bebaute, als auch für unbebaute Grundstücke, als auch für die Grundstücke nach Abs. 1 Nr. 3 die nach § 17 BauNVO für das Grundstück maximal zulässige Grundflächenzahl angesetzt. Ist im Einzelfall eine größere Grundflächenzahl vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.

- (4) Ist in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche Nutzungsmöglichkeit im Hinblick auf die zulässigen Gebäude, Gebäudehöhen oder die Art der Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt, in dem die nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelte Fläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht wird. Der Nutzungsfaktor beträgt im einzelnen:
- | | |
|--|-----|
| 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 jedes weitere Vollgeschoß | 0,3 |
- (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 Geschößzahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) In unbeplanten Gebieten und in Gebieten für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist sowohl für die bebauten, als auch für die unbebauten Grundstücke die nach der vorhandenen Umgebungsbebauung für das jeweilige Grundstück maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse anzusetzen.
- (7) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.
- (8) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (9) Grundstücke, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder Einrichtungen der Strom-, Gas- Wasserversorgung zulässig oder vorhanden sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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 nach den Absätzen 4 – 9 ermittelten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Gewerbliche Nutzung in diesem Sinne ist neben der gewerblichen Nutzung i.S. des Gewerbe- und des Gewerbesteuerrechtes jede Nutzung, die einen Ziel- und Quellverkehr beachtlichen Umfangs hervorruft und damit eine im Vergleich zur Wohnnutzung deutlich intensivere Inanspruchnahme der abzurechnenden Erschließungsanlage auslöst.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann selbständig erhoben werden für

1. die Kosten des Grunderwerbs,
2. die Kosten der Freilegung,
3. die Herstellungskosten,
4. die Kosten der Straßenentwässerung,
5. die Kosten der Beleuchtungseinrichtung.

Dabei können die Kosten nach Nr. 1 und 3 weiter aufgespalten werden in Fahrbahn, Radwege, Gehwege zusammen oder einzeln, unselbständige Parkflächen, unselbständige Grünanlagen und Sammelstraßen. Eine Bindung an diese Reihenfolge besteht nicht. Die Kostenspaltung wird von der Stadt festgestellt.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsmaßnahmen

- (1) die in § 2 Abs. 1 Nr. I – IV genannten Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 1. die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist oder eine Dienstbarkeit für diese Flächen erlangt hat,
 2. die Erschließungsanlagen mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind,
 3. sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise befestigt ist,
 4. der Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße erfolgt ist.
- (2) Grünanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. V sind endgültig hergestellt, wenn Abs. 1 Nr. 1 erfüllt ist und diese gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8

Vorausleistung

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 9

Ablösung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages, berechnet nach den zur Zeit der Ablösung geltenden Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung und des BauGB. Die Ablösung geschieht durch Vertrag, ein Rechtsanspruch besteht nicht.
- (2) Ein Ablösevertrag darf erst abgeschlossen werden, wenn absehbar ist, wann mit dem Bau der Erschließungsanlage begonnen wird und die auszuführende Art und Weise der Erschließungsanlage festliegt. Dies ist der Fall
 - a.) wenn ein rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorliegt, oder
 - b.) wenn die Vorgaben des § 125 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, oder
 - c.) wenn der Ausbau bereits durchgeführt ist.

§ 10

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 18.12.1989, in der Fassung vom 25.10.1990 außer Kraft.

Rehau den 29.03.1999
S t a d t R e h a u

Pöpel
1. Bürgermeister