

# Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen sowie unselbständigen Parkplätzen und Grünanlagen (Ausbaubeitragssatzung – ABS –)

Aufgrund des Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Stadt Rehau folgende Satzung:

## § 1

### Beitragserhebung

Die Stadt Rehau erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung der in § 5 Abs. 1 genannten, in ihrer Baulast stehenden öffentlichen Einrichtungen Beiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und dieser Satzung, soweit nicht aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

## § 2

### Beitragstatbestand

Der Beitrag wird für bebaute, bebaubare, gewerblich genutzte, gewerblich nutzbare oder sonstig nutzbare Grundstücke erhoben, die aus der Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen einen besonderen Vorteil ziehen können (beitragspflichtige Grundstücke).

## § 3

### Entstehen der Beitragsschuld

- (1) Die Beitragsschuld entsteht mit dem Abschluss der Maßnahme (einschließlich des notwendigen Grunderwerbs), in den Fällen der Kostenspaltung (§ 9) mit dem Abschluss der Teilmaßnahme. Eine Maßnahme oder Teilmaßnahme ist abgeschlossen, wenn sie tatsächlich und rechtlich beendet und der Gesamtaufwand feststellbar ist.
- (2) Auf Baumaßnahmen, die vor dem 01.01.2015 abgeschlossen worden sind, findet diese Satzung keine Anwendung.

## § 4

### Beitragsschuldner

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Mehrere Beitragspflichtige sind Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## § 5

### Art und Umfang des Aufwands

(1) Der Berechnung des Beitrags wird zugrundegelegt der Aufwand der Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung für

1.	Ortsstraßen (Art. 46 BayStrWG)	bis zu einer Höchstbreite von
	mit den Straßenbestandteilen Fahrbahn, Rad- und Gehwege, gemeinsame Geh- und Radwege, Mehrzweckstreifen, ohne unselbständige Parkplätze (Nr. 3) und unselbständige Grünanlagen (Nr. 5)	
1.1	in Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2	7,0 m
1.2	in Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3	10,0 m
	bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
1.3	in Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter 1.2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten	
a)	mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4	14,0 m
	bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
b)	mit einer Geschossflächenzahl über 0,4 - 0,8	18,0 m
	bei einseitiger Bebaubarkeit	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
	Einseitige Bebaubarkeit im Sinn des Satzes 1 ist gegeben, wenn auf einer Straßenseite die Grundstücke baulich oder gewerblich oder in sonstiger vergleichbarer Weise nicht genutzt werden dürfen.	
1.4	in Kern-, Gewerbe-, Industrie- 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
1.5	In 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
1.6	als nicht zum Anbau bestimmte Sammelstraßen	26,0 m
1.7	als verkehrsberuhigte Bereiche bis zu den in Nr. 1.2 mit 1.4 festgelegten Straßenbreiten; werden diese überschritten, ist beitragsfähig der Aufwand für eine Fläche, die sich aus der Multiplikation der Länge der verkehrsberuhigten Straße mit den für das jeweilige Gebiet in Nr. 1.2 mit 1.4 festgelegten Breiten ergibt.	
1.8	in sonstigen Gebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 4 BauGB	14,0 m
1.9	in allen anderen Fällen, soweit sie der Erschließung von baulich oder gewerblich genutzten Grundstücken dienen	14,0 m
2.	die folgenden Bestandteile der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen:	bis zu einer Höchstbreite von
2.1	Überbreiten der Fahrbahn	6,0 m
2.2	Gehwege	11,0 m
2.3	Radwege	6,0 m
2.4	gemeinsame Geh- und Radwege	14,0 m

3. Parkplätze die Bestandteil der in Nr. 1 mit Nr. 2 genannten Straßen sind (unselbständige Parkplätze) bis zu einer Höchstbreite von
- a) soweit Parkstreifen vorgesehen sind
- bei Längsaufstellung je 2,5 m
  - bei Schräg- und Senkrechtaufstellung 5,0 m
- b) soweit keine Parkstreifen vorgesehen sind 5,0 m
4. die Wendeplätze an Ortsstraßen nach Nr. 1 bis zur doppelten Straßenbreite
5. unselbständige Grünanlagen, die Bestandteil der in Nr. 1 mit Nr. 4 genannten Verkehrsflächen sind, bis zu einer Breite von 8,0 m
- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt insgesamt die größte Breite.
- (3) Beitragsfähig nach Absatz 1 ist der Aufwand für
1. den Grunderwerb oder die Erlangung einer Dienstbarkeit einschließlich der Nebenkosten und der Kosten aller Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt Rehau das Eigentum oder die Dienstbarkeit an den für die Einrichtung erforderlichen Grundstücken erlangt,
  2. die Freilegung der Grundflächen,
  3. die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung der Einrichtung oder Teileinrichtung mit ihren Bestandteilen und notwendigen Anpassungsmaßnahmen:
    - 3.1 technisch notwendiger Unterbau und Tragschichten
    - 3.2 Deckschicht mit Befestigung der Oberfläche durch eine Pflasterung, Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise,
    - 3.3 notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen des Niveaus,
    - 3.4 Überbreiten der Fahrbahn
    - 3.5 Rinnen und Randsteine,
    - 3.6 Entwässerungsanlagen, Gräben, Durchlässe und Verrohrungen,
    - 3.7 Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
    - 3.8 Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,

- 3.9 Beleuchtung,
  - 3.10 gärtnerische Gestaltung der Flächen und der erforderlichen Bepflanzung
  - 3.11 Baumgraben und Baumscheiben einschließlich Bepflanzung,
  - 3.12 Ausrüstung (insbesondere der verkehrsberuhigten Straßen und Fußgängerbereiche) mit ortsfesten Einrichtungsgegenständen,
  - 3.13 Omnibus-Haltebuchten und –Wendeplätze,
  - 3.14 Anbindung an andere bereits vorhandene Straßen, Wege und Plätze,
  - 3.15 Anpassung von Ver- oder Entsorgungsanlagen.
- (4) Der Aufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Rehau aus ihrem Vermögen bereitgestellten Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung.
  - (5) Der beitragsfähige Aufwand umfasst nicht die Kosten für Brücken, Tunneln und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

## **§ 6**

### **Ermittlung des Aufwands und Abrechnungsgebiet**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand (§ 5) wird grundsätzlich nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Die Ermittlung des Straßenentwässerungsanteils der Misch- und Regenwasserkanalisation erfolgt nach Pauschalsätzen.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Einrichtung ermittelt. Die Stadt Rehau kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Einrichtung oder für mehrere Einrichtungen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die von einer Einrichtung erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Einrichtung gebildet oder werden mehrere Einrichtungen (derselben Straßenkategorie nach § 7 Abs. 2) zu einer Einheit zusammengefasst, bilden die von dem Abschnitt bzw. der Einheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## **§ 7**

### **Anteil der Stadt**

- (1) Die Stadt Rehau beteiligt sich an dem Aufwand nach Maßgabe des Absatz 2 mit einem Anteil, der die nicht nur unbedeutenden Vorteile der Allgemeinheit für die Inanspruchnahme der Einrichtung angemessen berücksichtigt (Eigenbeteiligung).

- (2) Die Eigenbeteiligung der Stadt Rehau beträgt bei
1. Maßnahmen an Ortsstraßen (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5)
- 1.1 Anliegerstraßen
- |    |                              |         |
|----|------------------------------|---------|
| a) | Fahrbahn                     | 35 v.H. |
| b) | Radwege                      | 35 v.H. |
| c) | Gehwege                      | 35 v.H. |
| d) | gemeinsame Geh- und Radwege  | 35 v.H. |
| e) | unselbständige Parkplätze    | 35 v.H. |
| f) | Mehrzweckstreifen            | 35 v.H. |
| g) | Beleuchtung und Entwässerung | 35 v.H. |
| h) | unselbständige Grünanlagen   | 35 v.H. |
- 1.2 HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN
- |    |                              |         |
|----|------------------------------|---------|
| a) | Fahrbahn                     | 65 v.H. |
| b) | Radwege                      | 50 v.H. |
| c) | Gehwege                      | 50 v.H. |
| d) | gemeinsame Geh- und Radwege  | 50 v.H. |
| e) | unselbständige Parkplätze    | 50 v.H. |
| f) | Mehrzweckstreifen            | 50 v.H. |
| g) | Beleuchtung und Entwässerung | 50 v.H. |
| h) | unselbständige Grünanlagen   | 50 v.H. |
- 1.3 HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
- |    |                             |         |
|----|-----------------------------|---------|
| a) | Fahrbahn                    | 85 v.H. |
| b) | Radwege                     | 60 v.H. |
| c) | Gehwege                     | 60 v.H. |
| d) | gemeinsame Geh- und Radwege | 60 v.H. |
| e) | unselbständige Parkplätze   | 60 v.H. |

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| f)  | Mehrzweckstreifen  | 60 v.H. |
| g)  | Beleuchtung und Entwässerung   | 60 v.H. |
| h)  | unselbständige Grünanlagen   | 60 v.H. |
| 2.  | Maßnahmen an Ortsdurchfahrten  |         |
| 2.1 | Überbreiten der Fahrbahn<br>(§ 5 Abs. 1 Nr. 2.1)   | 85 v.H. |
| 2.2 | Gehwege der Ortsdurchfahrt<br>(§ 5 Abs. 1 Nr. 2.2)   | 60 v.H. |
| 2.3 | Radwege der Ortsdurchfahrt<br>(§ 5 Abs. 1 Nr. 2.3)   | 60 v.H. |
| 2.4 | gemeinsame Geh- und Radwege der Ortsdurchfahrt<br>(§ 5 Abs. 1 Nr. 2.4)                     | 60 v.H. |
| 2.5 | unselbständige Parkplätze<br>(§ 5 Abs. 1 Nr. 3)  | 60 v.H. |
| 2.6 | unselbständige Grünanlagen<br>(§ 5 Abs. 1 Nr. 5)   | 60 v.H. |
| 2.7 | Beleuchtung und Entwässerung   | 60 v.H. |
| 3.  | verkehrsberuhigte Bereiche<br>(§ 5 Abs. 1 Nr. 1.7)   |         |
| 3.1 | als Anliegerstraße<br>(§ 7 Abs. 3 Nr. 1)   |         |
| a)  | Mischflächen   | 35 v.H. |
| b)  | für die übrigen Teileinrichtungen gelten die Regelungen<br>in Nr. 1.1 entsprechend         |         |
| 3.2 | als Haupteinzelerschließungsstraße<br>(§ 7 Abs. 3 Nr. 2)                                   |         |
| a)  | Mischflächen   | 60 v.H. |
| b)  | für die übrigen Teileinrichtungen gelten die Regelungen<br>in Nr. 1.2 entsprechend         |         |
| (3) | Im Sinne des Absatzes 2 gelten als   |         |
| 1.  | Anliegerstraßen: Straßen, die ganz überwiegend der Erschließung der Grundstücke<br>dienen. |         |

2. Haupterschließungsstraßen: Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr dienen und nicht Hauptverkehrsstraßen sowie Anliegerstraßen sind.
3. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die ganz überwiegend dem durchgehenden innerörtlichen und/oder überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.
4. Verkehrsberuhigte Bereiche: als Mischfläche gestaltete Straßen, die in ihrer ganzen Breite von Fußgängern benutzt werden dürfen und gleichzeitig dem Fahrzeugverkehr dienen.
5. Fußgängerbereiche: Straßen, die in ihrer ganzen Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine (zeitweise) Nutzung mit Kraftfahrzeugen zugelassen ist.

## **§ 8 Verteilung des Aufwands**

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 6 ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Stadt Rehau (§ 7 Abs. 2) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 6 Abs. 3) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Abs. 3) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 6 ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Stadt Rehau (§ 7 Abs. 2) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 6 Abs. 3) nach den Grundstücksflächen, vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt, der im Einzelnen beträgt:
 

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist (z.B. Lagerplätze mit Sanitarräumen, Waschstraßen etc.)	1,0
2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss	0,3
- (3) Als Grundstücksfläche gilt
  1. soweit ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB besteht, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Reicht die Fläche des Buchgrundstücks über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, ist die im Geltungsbereich gelegene Fläche zugrunde zu legen.
  2. soweit aneinandergrenzende (selbstständig nicht bebaubare oder nutzbare) Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich wirtschaftlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, der Flächeninhalt dieser Grundstücke; Nr. 1 ist entsprechend anzuwenden.
- (4) Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit, mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt



werden oder genutzt werden dürfen, z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 50 v.H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen; Grundstücke, die in ihrer Gesamtheit als private Grünflächen festgesetzt sind, werden mit 25 v.H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

- (5) Grundstücke im Außenbereich, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur gärtnerisch, land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden dürfen, werden mit 2,5 v.H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen. Für Grundstücke im Außenbereich, die bebaut sind oder gewerblich genutzt werden, gilt Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 entsprechend.
- (6) Als zulässige Zahl der 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; Bruchzahlen werden kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- (7) Ist im Einzelfall eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese Zugrunde zulegen.
- (8) 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.
- (9) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich nach der Nutzung vorhandenen Vollgeschosse oder baulich gegebenen Geschosse,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (10) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (11) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Abs. 3) auch Grundstücke erschlossen, die zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, so sind für diese Grundstücke die nach Absatz 2 zu ermittelnden Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen.

- (12) Als gewerblich genutzt oder nutzbar im Sinne des Absatzes 11 gilt auch ein Grundstück, wenn es zu mehr als einem Drittel Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlung- oder ähnliche genutzte Räume beherbergt.
- (13) Für Grundstücke, die von mehr als einer Einrichtung nach § 5 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Einrichtung nur mit zwei Dritteln anzusetzen, soweit die abzurechnende Teileinrichtung bei jeder der Einrichtungen vorhanden ist. Dies gilt nicht für Grundstücke, die zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden, sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.

## **§ 9 Kostenspaltung**

Der Beitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbständigen Parkplätze,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Mehrzweckstreifen,
10. die Mischflächen,
11. die Beleuchtungsanlagen,
12. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Baumaßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

## **§ 10 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorauszahlung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids fällig.

## **§ 11**

### **Ablösung des Ausbaubeitrags**

Der Beitrag kann im Ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht (§ 3) abgelöst werden (Art. 5 Abs. 9 KAG). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Ausbaubeitrags.

## **§ 12**

### **Auskunftspflicht**

Der Beitragsschuldner ist verpflichtet, der Stadt Rehau alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlage erforderlichen Angaben zu machen und auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2015 in Kraft. Die vorstehende Satzung wurde am 22.10.2014 vom Stadtrat beschlossen. Sie wird hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht.

Rehau, 23.10.2014

Abraham  
1. Bürgermeister