

# **Erschließungsbeitragssatzung der Ortsgemeinde Niederstadtfeld vom 19. März 2007**

Der Ortsgemeinderat hat aufgrund § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung in der Sitzung am 16. März 2007 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

## **§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

## **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und Ausstellungsgebiet,
    - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 12 m Breite,
    - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite,
  2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Ausstellungsgebiet, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine beidseitige und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine einseitige Nutzung zulässig ist,
  3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von 1 m bis zu 5 m,
  4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepfad, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße bis zu 25 m.
  - (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

### **§ 5**

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. von Absatz 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans die überplante Fläche. Dies gilt für Grundstücke im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechend.
- (3) Als Grundstücksfläche i.S. von Absatz 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und bei Grundstücken, für die eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung innerhalb der genannten Gebiete nicht festgesetzt wurde,
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
  - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a oder b, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die ermittelte Fläche (Absatz 2 oder 3) erhöht um
- a) 25 v.H. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - b) 50 v.H. bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,  
für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Zuschlag um 25 v.H.

Bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen, Festplätze) wird die Fläche um 25 v.H. vermindert.

Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung sind Vollgeschosse nach der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz.

- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,2. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe in Form der Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe geteilt durch 3,2. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die Traufhöhe maßgebend.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl, oder die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder die Satzung nicht die nach Absatz 5 erforderlichen Festsetzungen enthält, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Traufhöhe des Bauwerks geteilt durch 3,2. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
  - b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - c) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, findet das Maß der zulässigen baulichen Nutzung durch einen Abschlag in Höhe von 25 v.H. der Fläche Berücksichtigung.
  - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gilt Buchstabe c) entsprechend.

- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die nach Absatz 2 bis 6 festgesetzten Maßstabsdaten um 20 v.H. erhöht,
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan oder Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe;
  - b) bei Grundstücken in anderen als unter a) genannten Gebieten die gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 6**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Bei Grundstücken, die von zwei gleichartigen vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind die Maßstabsdaten nach § 5 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands für jede Erschließungsanlage nur zu 50 v.H. anzusetzen. Werden Grundstücke durch mehr als zwei gleichartige und vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen erschlossen, sind die Maßstabsdaten durch die Zahl der mehrfach vorkommenden Erschließungsanlagen zu teilen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,
- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
  - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht,
  - c) für die Flächen der mehrfach erschlossenen Grundstücke, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden,
  - d) für Grundstücke, die nach Maßgabe des § 5 Abs. 7 einen Artzuschlag erhalten.
- (3) Stehen die Erschließungsanlagen nicht voll in der Baulast der Gemeinde, wird die Vergünstigung nach Absatz 1 nur für die in der Baulast der Gemeinde stehenden gleichartigen Teile der Erschließungsanlagen gewährt.

## **§ 7**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann aufgrund Ratsbeschluss für

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. Grunderwerb                | 7. unselbständige Grünanlagen            |
| 2. Freilegung                 | 8. Entwässerungseinrichtungen            |
| 3. Fahrbahn                   | 9. Beleuchtungseinrichtungen             |
| 4. Radwege                    | 10. Mischflächen                         |
| 5. Gehwege                    | 11. die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen |
| 6. unselbständige Parkflächen |  |

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i.S. von Nr. 10 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nrn. 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. In Einzelfällen kann die Gemeinde auf die Herstellung von Entwässerungseinrichtungen verzichten.
- (2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbständige und unselbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteine oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauart aufweisen,
  - b) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  - c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß b) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 9 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erheben. Für die Fälligkeit gilt § 135 Abs. 1 BauGB entsprechend. Der Ortsgemeinderat kann im Einzelfall abweichend eine dem Bauverlauf angemessen Regelung treffen.

## **§ 11 Beitragsbescheid**

Der Beitragsbescheid enthält:

1. die Bezeichnung des Beitrags,
2. den Namen des Beitragsschuldners,
3. die Bezeichnung des Grundstücks
4. den zu zahlenden Betrag,
5. die Berechnung des zu zahlenden Betrags unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteils und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, und
8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrags**

Der Erschließungsbeitrag kann vor seiner Entstehung durch Vertrag abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13 In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 10.06.1997 außer Kraft. Soweit Beitragsansprüche nach dieser Satzung entstanden sind, aber noch nicht geltend gemacht wurden, gelten die bisherigen Regelungen weiter.

Niederstadtfeld, den 19. März 2007

Ortsgemeinde Niederstadtfeld  
gez. Gehlen  
Ortsbürgermeister

LS