

S a t z u n g

der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 12.02.2003 zuletzt geändert durch Satzung vom 27.10.2011

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 24 der Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler in der Sitzung am 10.02.2003 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des 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, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet, bei einer Bebaubarkeit der Grundstücke
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
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, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung nur einseitig zulässig ist,
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von 1 m bis zu einer Breite von 5 m,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 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 (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

- (2) Bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, gilt als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 die gesamte Grundstücksfläche, nicht etwa nur der überbaubare Teil.
- (3) Bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, gilt als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1:
- a) Soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im senkrechten Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie.
 - b) Soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie.
Grundstücke oder Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
 - c) Sind die jenseits der nach Buchst. a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinien liegenden Grundstücksteile, ggf. auch unter Einbeziehung von Grundstücksteilen, die innerhalb der Tiefenbegrenzung liegen, baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise selbstständig nutzbar, werden bei der Flächenberechnung zusätzlich auch diese Grundstücksteile in dem Umfang ihrer Nutzbarkeit (§ 34 BauGB) erfasst.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Begrenzungslinie nach Buchst. a), b) oder c), so verschiebt sich diese Linie auf die hintere Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (4) Liegt die Grundstücksfläche teils innerhalb und teils außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, so wird die Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 entsprechend ihrer jeweiligen Zugehörigkeit zu den nach den Abs. 2 und 3 ermittelten Flächen berechnet.
- (5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche nach Abs. 2 bis 4 vervielfacht mit
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,45 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
 - e) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
 - f) 1,9 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
 - g) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen). Wenn sich aus der nach Abs. 6 oder 7 a) ermittelten Zahl der Vollgeschosse ein höherer Faktor ergibt, so gilt dieser.

Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

- (6) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes 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 höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5. 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 3,5. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan bzgl. der Trauf- oder Firsthöhe keine Festsetzungen trifft, gilt als Gebäudehöhe 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.
 - d) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (7) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan nicht die nach Abs. 6 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 Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes gemäß Abs. 6 c) geteilt durch 3,5. 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, die aber gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse, mindestens aber ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird das Ergebnis aus der Berechnung nach Abs. 5 um 20 v. H. erhöht
- a) bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet;
 - b) bei Grundstücken außerhalb der unter a) genannten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (9) Abs. 8 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von zwei gleichartigen und vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 bis 4 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit der Hälfte anzusetzen. Für Grundstücke, die durch mehr als zwei solcher gleichartigen und vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 bis 4 durch die Anzahl der Erschließungsanlagen geteilt.
- (2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
 - a) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 - b) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 und 4 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung und
3. selbstständige Teile der Erschließungsanlage wie
 - a) Fahrbahn,
 - b) Radwege,
 - c) Gehwege,
 - d) Parkflächen,
 - e) Grünanlagen,
 - f) Mischflächen,
 - g) Entwässerungseinrichtungen sowie
 - h) Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Nr. 3 f) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3 a) – e) 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, und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. Einer betriebsfertigen Entwässerungseinrichtung steht eine Versickerung von Niederschlagswasser nach Maßgabe der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes gleich, wenn sie tatsächlich möglich, wirtschaftlich vertretbar und rechtlich zulässig ist. In Einzelfällen kann die Stadt bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbstständigen Parkflächen auf die Herstellung von Entwässerungs- und/oder Beleuchtungseinrichtungen verzichten.
- (2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
- a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbstständige und unselbstständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer entweder wasserundurchlässigen Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten sowie ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise oder wasserdurchlässigen Decke aus Rasengittersteinen sowie ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 - b) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
 - c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß b) gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2000 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 30.04.2002 außer Kraft.