

# Satzung der Stadt Neuwied über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge) vom 28. Juli 1992

Der Stadtrat hat aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 110) die folgende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekanntgemacht wird:

## § 1

### Erhebung des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) und dieser Satzung.

## § 2

### Art und Umfang der Erschließungsanlagen und des Erschließungsaufwandes

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

- |  |        |
|--|--------|
| a. Wochenendhausgebieten   |        |
| Campingplatzgebieten   | 7,0 m  |
| b. Kleinsiedlungsgebieten  | 10,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit   | 8,5 m  |
| c. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten,<br>allgemeinen Wohngebieten,<br>besonderen Wohngebieten,<br>Mischgebieten,<br>Ferienhausgebieten |        |
| aa. mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,8   | 14,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit   | 10,5 m |
| bb. mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 bis 1,0  | 18,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit   | 12,5 m |
| cc. mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6  | 20,0 m |
| dd. mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6  | 23,0 m |
| d. Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten im<br>Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung                           |        |
| aa. mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0   | 20,0 m |
| bb. mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6  | 23,0 m |
| cc. mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis 2,0  | 25,0 m |
| dd. mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0  | 27,0 m |

e. Industriegebieten	
aa. mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
bb. mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0	25,0 m
cc. mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m

Erschließt die Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite; für die Geschosßflächenzahl gelten die Regelungen des § 5 Abs. 3 entsprechend.

2. Für 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) 5,0 m
3. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs.2 Nr.3 BauGB) 27,0 m
4. Für Parkflächen,
  - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr.1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m
  - b. soweit sie nicht Bestandteil der in Nr.1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet sich nach § 5 Absatz 3 ergebenden Geschosßflächen.
5. Für Grünanlagen,
  - a. die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr.1 bis 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4,0 m
  - b. soweit sie nicht Bestandteil der in Nr.1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen nach § 5 Abs.2

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Absatz 1 Nr. 1 bis 5 gehören insbesondere die Kosten für:

1. den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
2. die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen,
3. die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche, sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
4. die Rinnen und die Randsteine,
5. die Radwege,
6. die Gehwege,
7. die Beleuchtungseinrichtungen
8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
9. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern und
11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten, die für Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken dieser Straße hinausgehen.

(5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) mit Ausnahme desjenigen für die Entwässerungseinrichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 8) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Der Aufwand für die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen wird wie folgt ermittelt:

1. für die Einläufe, Sinkkästen und Zuleitungen bis zur Straßenleitung sind die **tatsächlichen Kosten** maßgebend,
2. für die übrigen zur Entwässerung der Erschließungsanlagen erforderlichen Anlagen gilt ein Einheitssatz von **12,60 DM / m<sup>2</sup>** entwässerte Fläche.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Schließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand 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. Erhält die Stadt zur Finanzierung des Erschließungsaufwandes Zuweisungen aus öffentlichen Kassen, die den sich aus Satz 1 ergebend Betrag überschreiten, so erhöht sich der Stadtanteil nach Satz 1 um den überschreitenden Betrag.

### § 5

#### **Abrechnungsgebiet, Grundstücksflächen und Geschossflächen**

(1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiet.

(2) Bei der Ermittlung der Grundstücksflächen bleiben die Grundstücke und Grundstücksteile außer Ansatz, die außerhalb des Baulandes liegen. Als Bauland gilt, wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,

1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 40m,

2. bei Grundstücken, die ohne an die Erschließungsanlage zu grenzen, mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder in anderer rechtlich gesicherter Form verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 40m.

Flächen, die über die tiefenmäßige Begrenzung hinaus baulich oder gewerblich genutzt werden, sind insoweit dem nach Nummer 1 oder 2 ermittelten Bauland hinzuzurechnen.

(3) Die Geschoßfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl. Für die Geschoßflächenzahl sind die Regelungen des Bebauungsplanes maßgebend. Die Sätze 1-2 gelten auch i Falle der Planreife im Sinne des § 33 BauGB.

Im Falle des § 34 BauGB ist die zulässige Geschoßfläche unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung **vorhandenen Geschoßflächen** zu ermitteln. In Industriegebieten ergibt sich die Geschoßflächenzahl aus der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht für das einzelne Grundstück eine größere Geschoßfläche zugelassen, so ist diese zugrunde zulegen. Bei Grundstücken, die für anstelle der Bebauung eine untergeordnete Bedeutung hat, wird als Geschossfläche die halbe Grundstücksfläche ausgesetzt.

## **§ 6**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Für die Ermittlung der Grundstücksflächen werden die Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten 10 v.H. der Grundstücksfläche hinzugerechnet; das gleiche gilt für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

(2) Sofern im Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird der Erschließungsaufwand abweichend von Absatz 1 nach den Geschoßflächen verteilt. Für die Ermittlung der Geschoßflächen gilt § 5 Abs. 3. Den Geschoßflächen werden für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten 10 v.H. der Geschoßfläche hinzugerechnet; das gleiche gilt überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

(3) Grundstücke an zweit aufeinander stoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) und Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen (durchlaufende Grundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn die durch beide Anlagen erschlossen werden und die Voraussetzungen des § 133 Abs. 1 BauGB vorliegen. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach Absatz 1 oder Absatz 2 ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit der Hälfte zugrunde gelegt.

Für Grundstücke, die durch mehr als zweit aufeinander stoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden, werden die Berechnungsdaten nach Absatz 1 oder Absatz 2 durch die Zahl der Erschließungsanlagen geteilt.

Dies gilt nicht in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten; § 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt unberührt.

(4) In den Fällen des Abs. 3 wird die Vergünstigung nur gewährt, wenn die Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

- |                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| 1. den Grunderwerb, |                              |
| 2. die Freilegung,  |                              |
| 3. die Fahrbahn,    | 6. die Parkflächen,          |
| 4. die Radwege,     | 7. die Grünanlagen,          |
| 5. die Gehwege,     | 8. die Beleuchtungsanlagen,  |
|                     | 9. die Entwässerungsanlagen, |

gesondert und unabhängig von der vorstehenden Reihenfolge erhoben werden, sobald die jeweilige Maßnahme, deren Aufwand gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt fest.

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

(1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege ,Wohnwege), Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt an den erforderlichen Grundstücken Eigentum erworben hat und die Erschließungsanlagen die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. Eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauart,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung sowie
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke neuzeitlicher Bauart aufweisen soweit die Stadt nicht beschließt, dass bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Gehwege verzichtet wird und diese in einfacher Form angelegt werden.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt sind.

## **§ 9 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10 Beitragsbescheid**

(1) Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragsschuldner entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

(2) Der Beitragsbescheid enthält

1. den Namen des Beitragsschuldners,
2. die Bezeichnung des Grundstücks,
3. den zu zahlenden Betrag unter Mitteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 2), des Stadtanteils (§ 4) und der Berechnungsgrundlagen (§§ 5 und 6 ),
4. die Festsetzung des Zahlungstermins,
5. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf den Grundstück ruht und
6. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

(3) Der Beitragsbescheid soll ferner den Beitragsschuldner darauf hinweisen, dass er bei der Stadtverwaltung Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung beantragen kann. Ein solcher Antrag soll die Gründe anführen, aus denen die Zahlung des Beitrags zum festgesetzten Zahlungstermin für den Beitragsschuldner einer unbilligen Härte wäre.

## **§ 11 Vorausleistungen**

(1) In den Fällen des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

(2) Für den Bescheid über die Vorausleistung gilt § 10 sinngemäß.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB) bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13 Verrentung**

Wird gemäß § 135 Abs. 3 BauGB eine Verrentung zugelassen, so ist der jeweilige Restbetrag mit 2 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.

## **§ 14 Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 26.09.1985 außer Kraft. Soweit eine Beitragspflicht auf Grund früherer Satzungen entstanden ist, gelten diese weiter.

Neuwied, den 28. Juli 1992

**Stadtverwaltung Neuwied**  
gez. Scherrer  
Oberbürgermeister

**Hinweis:**

Gemäß § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist eine Verletzung der Bestimmungen über

1. Ausschließungsgründe (§ 22 Abs. 1 GemO) und
3. die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates (§ 34 GemO)

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadtverwaltung Neuwied, Postfach 2664, 5450 Neuwied 1, geltend gemacht worden ist.