

# Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) der Ortsgemeinde Waldlaubersheim

vom 31.05.1999

Aufgrund § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141; 1998 S.137) u. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Rat der Ortsgemeinde Waldlaubersheim in seiner Sitzung am 27.05.1999 folgende Satzung beschlossen:

## § 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. Verkehrsanlagen, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb, Messe-, Ausstellungs-, Kongreßgebiet,
  - a) an denen eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist:  
eine Breite bis 12 m, wenn sie beidseitig, und eine Breite bis 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) an denen eine Bebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen zulässig ist:  
eine Breite bis 15 m, wenn sie beidseitig, und eine Breite bis 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) an denen eine Bebauung mit mehr als 4 Vollgeschossen zulässig ist:  
eine Breite bis 18 m, wenn sie beidseitig, und eine Breite bis 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. Verkehrsanlagen, die der Erschließung von Grundstücken dienen, in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb, Messe-, Ausstellungs-, Kongreßgebiet, mit einer Breite bis 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fuß-, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
4. Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Mischflächen (Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen von Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei denen man auf eine Funktionstrennung ganz oder teilweise verzichtet hat) bis zu den in Nr.1 genannten Höchstbreiten,
5. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
6. Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 5 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 5, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
7. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 5 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 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, vergrößern sich die in Abs.1 Nr. 1,2 4 und 5 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Ergeben sich nach Abs.1 unterschiedliche Höchstbreiten, gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite. Die in Abs.1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

## § 3 - Art der 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, soweit nicht durch Erschließungsvertrag ein geringerer Anteil vereinbart wird (§ 124 Abs.2 BauGB).

## § 5 - Beitragsmaßstab

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Maßstabsdaten verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Maßstab ist die gemäß Absatz 2 ermittelte und gemäß Satz 4 reduzierte Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Die Grundstücksfläche wird auf 60% reduziert. Der Zuschlag je Vollgeschoß beträgt 20% der Grundstücksfläche (vor Reduzierung); für die ersten zwei Vollgeschosse beträgt der Zuschlag einheitlich 40%, sofern nicht in Abs. 3 ausdrücklich 1 Vollgeschoss angesetzt wird.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt:
  1. innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen baulichen, gewerblichen oder vergleichbaren Nutzung zugrunde zu legen ist.
  2. Hat ein Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, gilt Ziffer 1 entsprechend.
  3. Besteht kein Bebauungsplan oder enthält ein Bebauungsplan nicht die erforderlichen Festsetzungen oder sieht er eine andere als die bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung vor, sind bei Grundstücken zu berücksichtigen
    - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
    - b) soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie; Buchstabe a) Satz 2 gilt entsprechend.Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Buchstabe a) oder b), fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
  4. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportanlage, Schwimmbad, Festplatz, Campingplatz, oder Friedhof festgesetzt ist oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die nach Nr. 1-3 ermittelte Grundstücks- oder Grundstücksteilfläche vervielfacht mit 0,5.
  5. Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) die Grundfläche der auf dem Grundstück liegenden Baulichkeiten zuzüglich eines 2 m breiten Geländestreifens um diese herum; diese Fläche wird geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2.
  6. Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB), für die durch Planfeststellung eine der baulichen Nutzung vergleichbare Nutzung zugelassen ist (z.B. Abfalldeponie), die Fläche des Grundstücks, auf die sich die Planfeststellung bezieht.
- (3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Abs.1 gilt
  1. die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
  2. soweit im Bebauungsplan nur Baumassenzahlen oder zulässige Trauf- oder Gebäudehöhen festgesetzt sind, die Baumassenzahl bzw. die höchstzulässige Traufhöhe geteilt durch 3,5. Sind keine Traufhöhen, sind aber Gebäudehöhen festgesetzt, gilt die höchstzulässige Gebäudehöhe geteilt durch 4. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen gerundet
  3. Hat ein Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, gilt Ziffer 1 oder 2 entsprechend.
  4. Besteht kein Bebauungsplan oder sind weder die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl noch Gebäudehöhen festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
    - 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 Traufhöhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf- oder abgerundet.
    - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen oder dort festgesetzten bzw. nach Ziffer 2 errechenbaren Vollgeschosse.
    - c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
    - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
  5. Ist tatsächlich eine höhere als die nach Nr. 1 bis 4 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die Maßstabsdaten nach Abs.1 um 50% der nach Abs.2 ermittelten Fläche erhöht:
- a) bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb, Messe-, Ausstellungs- oder Kongreßgebiet. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstabe a) und b) bezeichneten 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 Geschoßflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschoßfläche.
- (5) Abs. 4 gilt nicht für die Abrechnung selbständiger Grünanlagen.

### **§ 5a - Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs.1 Nr.1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs.3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 60 v. H. anzusetzen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Abs.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 Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
  - d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

### **§ 6 - Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

### **§ 7 - 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.
 Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.



- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen oder ähnlichem aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweisen bestehen;
  - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 8 - Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

### **§ 9 - 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 Erschließungsbeitrages erheben. Vorausleistungen werden erhoben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist (Herstellungsvariante). Die Fälligkeit der Vorausleistungen wird durch Bescheid festgelegt.

### **§ 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 Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 20.07.1978 außer Kraft.

Waldlaubersheim, den 31.05.1999

(Stauf, Ortsbürgermeister)

