

# **Satzung**

**der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung  
von Erschließungsbeiträgen**

**vom 18.12.2002**

**1. geändert durch Satzung vom 09.11.2017**

## **Satzung**

### **der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18.12.2002 in der Fassung der Änderungssatzung vom 09.11.2017**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250), und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29), hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung am 12.12.2002 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

(1) Beiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung erhoben.

(2) Sobald die Stadt entschieden hat, eine Erschließungsmaßnahme im Sinne dieser Satzung herzustellen, teilt die Stadtverwaltung dies den Personen mit, die als Beitragsschuldner voraussichtlich in Betracht kommen, und weist darauf hin, dass sie mit der Zahlung von Beiträgen zu rechnen haben. Zugleich teilt sie mit, wann und wo in diese Satzung Einblick genommen werden kann. Die Bestimmungen dieses Absatzes haben keine rechtsbegründende Wirkung.

#### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für öffentliche Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege), Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen.

#### **§ 3**

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

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.

(3) Die Stadt kann nach Beschluss des Stadtrates abweichend von Absatz 2 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

#### **§ 4**

#### **Stadtanteil**

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

## **§ 5 Verteilungsmaßstab**

(1) Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird nach den Flächen der erschlossenen Grundstücke verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art (§ 7) und Maß (§ 6) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt:

1. in beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks.
2. Hat der Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Nr. 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) die Fläche des Buchgrundstücks. Liegen Grundstücke nur teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und teilweise im Außenbereich, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des im Innenbereich liegenden Teils des Buchgrundstücks.

## **§ 6 Berücksichtigung des Maßes der Nutzung**

(1) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (§ 5) vervielfacht mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
- f) 0,5 bei Dauerkleingärten, Freibädern, Friedhöfen, Sportanlagen, bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung bebaut werden können, und bei Grundstücken mit ähnlich untergeordneter baulicher Nutzbarkeit.

(2) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines nach § 33 BauGB maßgeblichen Bebauungsplanentwurfes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- b) ist nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5,
- c) ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5. Sind sowohl eine Trauf- als auch eine Firsthöhe festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe.

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 höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

(3) Soweit kein Bebauungsplan besteht oder wenn Festsetzungen im Sinne des Abs. 2 fehlen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) bei bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse oder, soweit Festsetzungen für diese Grundstücke erfolgt sind, gilt Abs. 2 entsprechend,
- b) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt,
- c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(4) Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.

## **§ 7**

### **Berücksichtigung der Art der Nutzung**

(1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 6 festgesetzten Faktoren um 0,2 erhöht

- a) bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete,
- b) bei Grundstücken in sonstigen Baugebieten, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden. Dabei überwiegt die gewerbliche oder ähnliche Nutzung, wenn sie mehr als die Hälfte der insgesamt zulässigen Nutzung ausmacht. Maßgebliche Bezugsgröße ist die Geschossfläche. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(2) Absatz 1 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 8**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für Grundstücke, die zu zwei gleichartigen Erschließungsanlagen Zufahrt oder Zugang nehmen können, wird die Grundstücksfläche bei der Ermittlung des Beitragssatzes mit 50 v.H. angesetzt, soweit beide Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen. Stehen die beiden Erschließungsanlagen nicht voll in der Baulast der Stadt, wird die Vergünstigung nach Satz 1 nur für die in der Baulast der Stadt stehenden gleichartigen Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen angesetzt.

Dies gilt für Grundstücke, die zu einer Erschließungsanlage Zufahrt oder Zugang nehmen können und zusätzlich durch eine gleichartige Erschließungsanlage erschlossen werden, für die Erschließungsbeiträge erhoben wurden oder zu erheben sind, entsprechend.

(2) Für Grundstücke, die zu mehr als zwei gleichartigen Erschließungsanlagen Zufahrt oder Zugang nehmen können, wird die Grundstücksfläche bei der Ermittlung des Beitragssatzes durch die Zahl dieser Erschließungsanlagen geteilt, soweit die Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen. Stehen die Erschließungsanlagen nicht voll in der Baulast der Stadt, wird die Vergünstigung nach Satz 1 nur für die in der Baulast der Stadt stehenden gleichartigen Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen angesetzt.

Dies gilt für Grundstücke, die zu Erschließungsanlagen Zufahrt oder Zugang nehmen können und zusätzlich durch gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, für die Erschließungsbeiträge erhoben werden oder zu erheben sind, entsprechend, soweit die Zahl der Erschließungsanlagen insgesamt zwei übersteigt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, die ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten.

(4) Eine Ermäßigung nach den Abs. 1 bis 3 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.

## **§ 9**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

gesondert als Teilbeitrag erhoben werden. Mischflächen i.S.v. Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 10**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, öffentliche, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt 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 mit einer Decke aus Bitumen, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung mit einer Decke aus Bitumen, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 11**

### **Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Vor Entstehung des Beitragsanspruches kann die Ablösung des Beitrages vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Beitrages.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.