



Satzung

der Ortsgemeinde Mittelhof

über die Erhebung einmaliger Beiträge
für die erstmalige Herstellung von
Erschließungsanlagen

(Erschließungsbeitragssatzung)

vom 31. Oktober 2008

Inhaltsübersicht:

- § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Ortsgemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes
- § 6 Eckgrundstücksvergünstigung
- § 7 Kostenspaltung
- § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 9 Vorausleistungen
- § 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 11 Inkrafttreten

Der Ortsgemeinderat Mittelhof hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für das Land Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen, am 30.10.2008 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- (1) Die Ortsgemeinde Mittelhof erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.
- (2) Sobald die Ortsgemeinde entschieden hat, eine Erschließungsmaßnahme im Sinne dieser Satzung, die die Erhebung von Beiträgen zur Folge hat, durchführen, teilt die Verbandsgemeindeverwaltung Wissen dies unverzüglich den Personen, die als Beitragsschuldner voraussichtlich in Betracht kommen, schriftlich mit und weist darauf hin, dass sie mit der Zahlung von Beiträgen zu rechnen haben. Zugleich teilt sie mit, wann und wo in diese Satzung und in die Planunterlagen, Einblick genommen werden kann. Anstelle dieser schriftlichen Mitteilung können die voraussichtlichen Beitragspflichtigen auch im Rahmen einer Anliegerversammlung entsprechend informiert werden. Die Bestimmungen dieses Absatzes haben keine rechtsbegründende Wirkung

§ 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, 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 16 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 14 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, 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 20 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 v.H. der Flächen der durch gesonderte Satzung festzusetzenden bevorteilten 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 aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der durch gesonderte Satzung festzusetzenden bevorteilten Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich des Wendepunktes 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 Ortsgemeinde 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 Ortsgemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Ortsgemeinde 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.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die überplante Fläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der nicht überplante Grundstücksteil dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen, so gilt die Fläche des Buchgrundstücks. Abs. 3 ist insoweit ggf. entsprechend anzuwenden.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie,
 - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie,

Grundstücksteile, die lediglich eine wegmäßige Verbindung herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

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

(4) Sofern im Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird der Erschließungsaufwand abweichend von Abs. 1 nach den Geschossflächen verteilt. Die Geschossfläche ergibt sich durch Vervielfachung der Grundstücksfläche (Absätze 2 und 3) mit der Geschossflächenzahl.

(5) Für die Berechnung der Geschossfläche nach Abs. 4 gilt:

1. In beplanten Gebieten ist die zulässige Geschossfläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten.
2. Ist statt einer Geschossflächenzahl nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist diese zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen. Ist keine Geschossflächenzahl und keine Baumassenzahl, aber eine Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe festgesetzt, gilt das Vielfache aus der Grundflächenzahl und dem Quotienten aus der Gebäudehöhe und der Zahl 3,1. Bruchzahlen werden auf eine Stelle hinter dem Komma kaufmännisch auf- oder abgerundet.
3. Hat ein Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, gelten Nr. 1 und 2 entsprechend.
4. Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen über die zulässige Geschossfläche, so sind diese maßgebend.
5. Soweit weder ein Bebauungsplan, noch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht oder dort die erforderlichen Festsetzungen nicht enthalten sind, gelten für die Berechnung der Geschossfläche folgende Geschossflächenzahlen:

a) Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebiete bei

einem zulässigen Vollgeschoss	0,5
zwei zulässigen Vollgeschossen	0,8
drei zulässigen Vollgeschossen	1,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen	1,1
sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen	1,2

b) Kern-, und Gewerbegebiete bei

einem zulässigen Vollgeschoss	1,0
zwei zulässigen Vollgeschossen	1,6
drei zulässigen Vollgeschossen	2,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen	2,2
sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen	2,4

Als zulässig im Sinne von a) und b) gilt die auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Zahl der Vollgeschosse oder, soweit Bebauungsplanfestsetzungen für diese Grundstücke erfolgt sind, die dort festgesetzten Vollgeschosse.

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| c) Wochenendhaus- und Kleingartengebiete | 0,2 |
| d) Kleinsiedlungsgebiete | 0,4 |
| e) Campingplatzgebiete | 0,4 |
| f) Industrie-, und sonstige Sondergebiete | 2,4 |
| g) Kann eine Zuordnung zu einem der in Buchstaben a) bis f) genannten Baugebietstypen nicht vorgenommen werden (diffuse Nutzung), wird bei bebauten Grundstücken auf die vorhandene Geschossfläche, bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken darauf abgestellt, was nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist. | |

6. Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

- a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder anderer Werte, anhand derer die Geschossfläche nach den vorstehenden Regelungen festgestellt werden könnte, vorsieht,
- b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder eine im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordnete Bebauung zulässt,

gilt 0,5 als Geschossflächenzahl.

7. Bei Grundstücken mit Friedhöfen, Freibädern, Sport-, Fest- und Campingplätzen sowie sonstigen Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gilt 0,4 als Geschossflächenzahl.

8. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die aus den Regelungen des Bebauungsplanes abgeleitete Garagen- oder Stellplatzfläche. Soweit keine Festsetzungen erfolgt sind, gilt 0,5 als Geschossflächenzahl.

9. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für

- a) Bebauungsplangebiete, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind,
- b) die unbeplanten Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.

10. Ist die tatsächliche Geschossfläche größer als die nach den vorstehenden Regelungen berechnete, so ist diese zu Grunde zu legen.

- (6) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 40 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

In sonstigen Baugebieten wird bei überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht.

Ob ein Grundstück, das sowohl gewerblichen als auch nicht gewerblichen Zwecken dient, „überwiegend“ im Sinne dieser Regelung genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die verwirklichte Nutzung der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen zueinander steht. Liegt eine gewerbliche oder vergleichbare Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, so sind die tatsächlich entsprechend genutzten Grundstücksflächen jeweils der Geschossfläche hinzuzuzählen.

Freiflächen, die sowohl für gewerbliche oder vergleichbare, als auch für andere Zwecke genutzt werden (z.B. Kfz-Abstellplätze) sowie gärtnerisch oder ähnlich gestaltete Freiflächen und brachliegende Flächen, bleiben bei dem Flächenvergleich außer Ansatz.

- (7) Abs. 6 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Eckgrundstücksvergünstigung

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von zwei gleichartigen und vollständig in der Baulast der Ortsgemeinde stehenden Erschließungs- oder Verkehrsanlagen erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung und Veranlagung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungs- oder Verkehrsanlage nur mit der Hälfte anzusetzen.

Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die durch mehr als zwei solcher gleichartigen und vollständig in der Baulast der Ortsgemeinde stehenden Erschließungs- oder Verkehrsanlagen erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 durch die Anzahl der Erschließungs- oder Verkehrsanlagen geteilt.

Stehen die Erschließungs- oder Verkehrsanlagen nicht voll in der Baulast der Ortsgemeinde, wird die Vergünstigung nach Satz 1 oder Satz 2 nur für die in der Baulast der Ortsgemeinde stehenden gleichartigen Teile der Erschließungs- oder Verkehrsanlagen angesetzt.

- (2) Wird eine Tiefenbegrenzung nach § 5 Abs. 3 zu zwei oder mehreren Erschließungs- oder Verkehrsanlagen angesetzt, gelten die Regelungen nach Abs. 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.
- (3) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 und 2 ist nicht zu gewähren, soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht.

§ 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, selbstständige und unselbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen und
 - c) betriebsfertige Entwässerungseinrichtungen verfügen bzw.
 - d) bei wasserdurchlässigen Trag- und Deckschichten auf eine Entwässerungseinrichtung verzichtet wird, da auf Grund der Versickerung vor Ort eine Entwässerungseinrichtung nicht notwendig ist.

- (2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, selbstständige und unselbstständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen 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 Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

Vorausleistungen

Die Ortsgemeinde kann für Grundstücke, für die der Beitragsanspruch noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 10

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.

§ 11
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt außer Kraft:
Die Satzung der Ortsgemeinde Mittelhof über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge) vom 18.06.1993.
- (3) Soweit Beitragsansprüche nach der auf Grund von Abs. 2 aufgehobenen Satzung entstanden sind, gilt die bisherige Regelung weiter.

Mittelhof, 31.10.2008

Franz Cordes
Ortsbürgermeister