

Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen

(Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)

Der Stadtrat Remagen hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und der §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Erhebung von Ausbaubeiträgen	1
§ 2 Beitragsfähige Verkehrsanlagen.....	2
§ 3 Ermittlungsgebiete.....	2
§ 4 Gegenstand der Beitragspflicht	3
§ 5 Gemeindeanteil	3
§ 6 Beitragsmaßstab	3
§ 7 Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke.....	5
§ 8 Entstehung des Beitragsanspruches	5
§ 9 Vorausleistungen.....	6
§ 10 Ablösung des Ausbaubeitrages	6
§ 11 Beitragsschuldner.....	6
§ 12 Veranlagung und Fälligkeit	6
§ 13 Übergangsregelung.....	7
§ 14 Öffentliche Last	8
§ 15 In-Kraft-Treten.....	8

§ 1

Erhebung von Ausbaubeiträgen

(1) Die Stadt Remagen erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des KAG und dieser Satzung.

(2) Ausbaubeiträge werden für alle Maßnahmen an Verkehrsanlagen, die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen, erhoben.

1. "Erneuerung" ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhaften Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand,
2. "Erweiterung" ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertiggestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile,
3. "Umbau" ist jede nachhaltige technische Veränderung an der Verkehrsanlage,

4. "Verbesserung" sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung i.S. der Hervorhebung des Anliegervorteiles sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.

(3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für die Herstellung von Verkehrsanlagen, die nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beitragsfähig ist.

(4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a-c BauGB zu erheben sind.

(5) Ausbaubeiträge nach dieser Satzung werden nicht erhoben, wenn die Kosten der Beitragserhebung außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Beitragsaufkommen stehen.

§ 2

Beitragsfähige Verkehrsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbstständige Parkflächen und Grünanlagen sowie für selbstständige Fuß- und Radwege.

(2) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelag.

§ 3

Ermittlungsgebiete

(1) Sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen folgender Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen (Abrechnungseinheiten), wie sie sich aus den als Anlage 1 beigefügten Plänen ergeben.

1. Abrechnungseinheit „Remagen“
2. Abrechnungseinheit „Kripp“
3. Abrechnungseinheit „Unkelbach“
4. Abrechnungseinheit „Oedingen“
5. Abrechnungseinheit „Oberwinter Ost“
6. Abrechnungseinheit „Oberwinter West + Bandorf“
7. Abrechnungseinheit „Rolandseck + Rolandswerth Süd“
8. Abrechnungseinheit „Rolandswerth Ost“
9. Abrechnungseinheit „Rolandswerth West“

Die Begründung für die Ausgestaltung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen ist dieser Satzung als Anlage 2 beigefügt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen nach Abs. 1 ermittelt.

§ 4

Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich, gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, die die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Verkehrsanlage haben.

§ 5

Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Remagen“ beträgt 32 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Kripp“ beträgt 32 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Unkelbach“ 30 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Oedingen“ 30 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Oberwinter Ost“ 30 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Oberwinter West + Bandorf“ 30 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Rolandseck + Rolandswerth Süd“ 30 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Rolandswerth Ost“ 30 %.
Der Gemeindeanteil für die Abrechnungseinheit „Rolandswerth West“ 30 %.

§ 6

Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 15 v.H. Für die ersten beiden Vollgeschosse beträgt der Zuschlag einheitlich 30 v.H.

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

(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; Nr. 2 ist ggf. entsprechend anzuwenden.

2. Liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:

a) bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 50 m.

b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 50 m.

c) Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.

d) Sind die jenseits der nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung baulich oder in ähnlicher Weise selbständig

nutzbar (Hinterbebauung in zweiter Baureihe), wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 100 m zugrunde gelegt.

Sind die hinteren Grundstücksteile nicht in diesem Sinne selbständig nutzbar und geht die tatsächliche bauliche, gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung der innerhalb der Tiefenbegrenzung liegenden Grundstücksteile über die tiefenmäßige Begrenzung nach a) und b) hinaus, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Wird ein Grundstück jenseits der in Satz 1 angeordneten erhöhten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

3. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten oder Friedhof festgesetzt ist, die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteiles vervielfacht mit 0,5. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Fläche des Grundstücks – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der nach Nr. 2 angeordneten Tiefenbegrenzung – vervielfacht mit 0,5.

(3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 1 gilt:

1. Für beplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.

2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe 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.

3. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt

a) die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl zugrunde zu legen.

b) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

4. Ist nach den Nummern 1 – 4 eine Vollgeschossezahl nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 3,5 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- und abzurunden sind. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen.

5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden (z.B. Sport-, Fest- und Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe), wird bei vorhandener Bebauung die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.

6. 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.

7. 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) Grundstücke in Bebauungsplangebieten, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind,

b) unbeplanten Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.

8. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn sie höher ist als die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen.

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

(4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 v.H.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

(1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 13 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlage(n) der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt. Dies gilt entsprechend für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben wurden (§ 13).

(2) Kommt für eine oder mehrere der Verkehrsanlagen nach Abs. 1 die Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 2 dieser Satzung zur Anwendung, gilt die Regelung des Abs. 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für die in § 6 Abs. 4 erfassten Grundstücke.

§ 8

Entstehung des Beitragsanspruches

Der Beitragsanspruch entsteht mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

§ 9

Vorausleistungen

(1) Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Stadt Remagen Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.

(2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

§ 10

Ablösung des Ausbaubeitrages

Die Ablösung wiederkehrender Beiträge kann jederzeit für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren vereinbart werden. Der Ablösung wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kostenentwicklung die abgezinste voraussichtliche Beitragsschuld zugrunde gelegt.

§ 11

Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.

(2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.

§ 12

Veranlagung und Fälligkeit

(1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistungen darauf werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

(2) Der Beitragsbescheid enthält:

1. die Bezeichnung des Beitrages,
2. den Namen des Beitragsschuldners,
3. die Bezeichnung des Grundstückes,
4. den zu zahlenden Betrag,
5. die Berechnung des zu zahlenden Betrages unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteils und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, und

8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

(3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

§ 13

Übergangs- bzw. Verschonungsregelung

(1) Gemäß § 10a Abs. 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Abs. 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach

a) 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage,

b) 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,

c) 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,

d) 5 Jahren bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen.

Die Übergangsregelung bei Maßnahmen nach den Buchstaben a) bis d) gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition der unter den Buchstaben b) bis d) aufgeführten Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höhere Verschonungsdauer.

Die Übergangsregelung beginnt jeweils zu dem Zeitpunkt, in dem die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbaubeiträge nach dem KAG entstanden sind.

(2) Erfolgte die Herstellung der Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen (insbesondere Erschließungsverträge), so wird gem. § 10a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer auf 20 Jahre festgesetzt.

Die Übergangsregelung gilt ab dem Zeitpunkt, in dem Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistung und die Widmung der Verkehrsanlage erfolgt sind.

(3) Bei Grundstücken, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden bzw. worden sind, wird gem. § 10a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer anhand des Umfangs der einmaligen Belastung wie folgt festgelegt:

0,01 bis 2,00 € pro qm Grundstücksfläche – 2 Jahre Verschonung

2,01 bis 4,00 € pro qm Grundstücksfläche – 4 Jahre Verschonung

4,01 bis 6,00 € pro qm Grundstücksfläche – 6 Jahre Verschonung

6,01 bis 8,00 € pro qm Grundstücksfläche – 8 Jahre Verschonung

8,01 bis 10,00 € pro qm Grundstücksfläche – 10 Jahre Verschonung

10,01 bis 12,00 € pro qm Grundstücksfläche – 12 Jahre Verschonung

12,01 bis 14,00 € pro qm Grundstücksfläche – 14 Jahre Verschonung

14,01 bis 16,00 € pro qm Grundstücksfläche – 16 Jahre Verschonung

16,01 bis 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – 18 Jahre Verschonung

Mehr als 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – 20 Jahre Verschonung

Die Verschonung beginnt zu dem Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Ausgleichsbetragspflichten.

§ 14 Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 15 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses in Kraft.

Soweit Beitragsansprüche nach vorhergehenden Satzungen entstanden sind, bleiben diese hiervon unberührt und es gelten insoweit für diese die bisherigen Regelungen weiter.

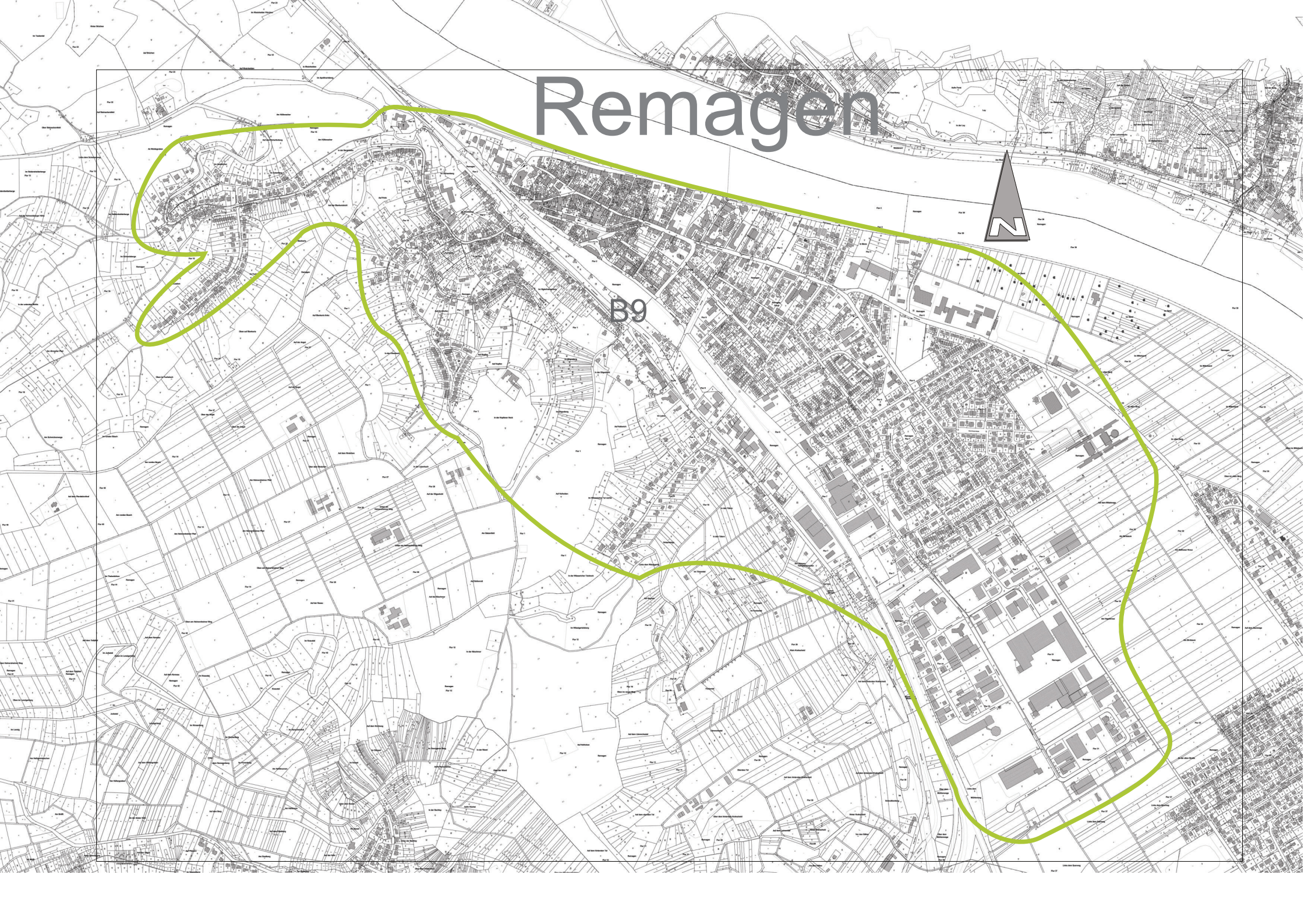
Remagen, den 29.11.2024

Gez.
Björn Ingendahl
Bürgermeister

Remagen



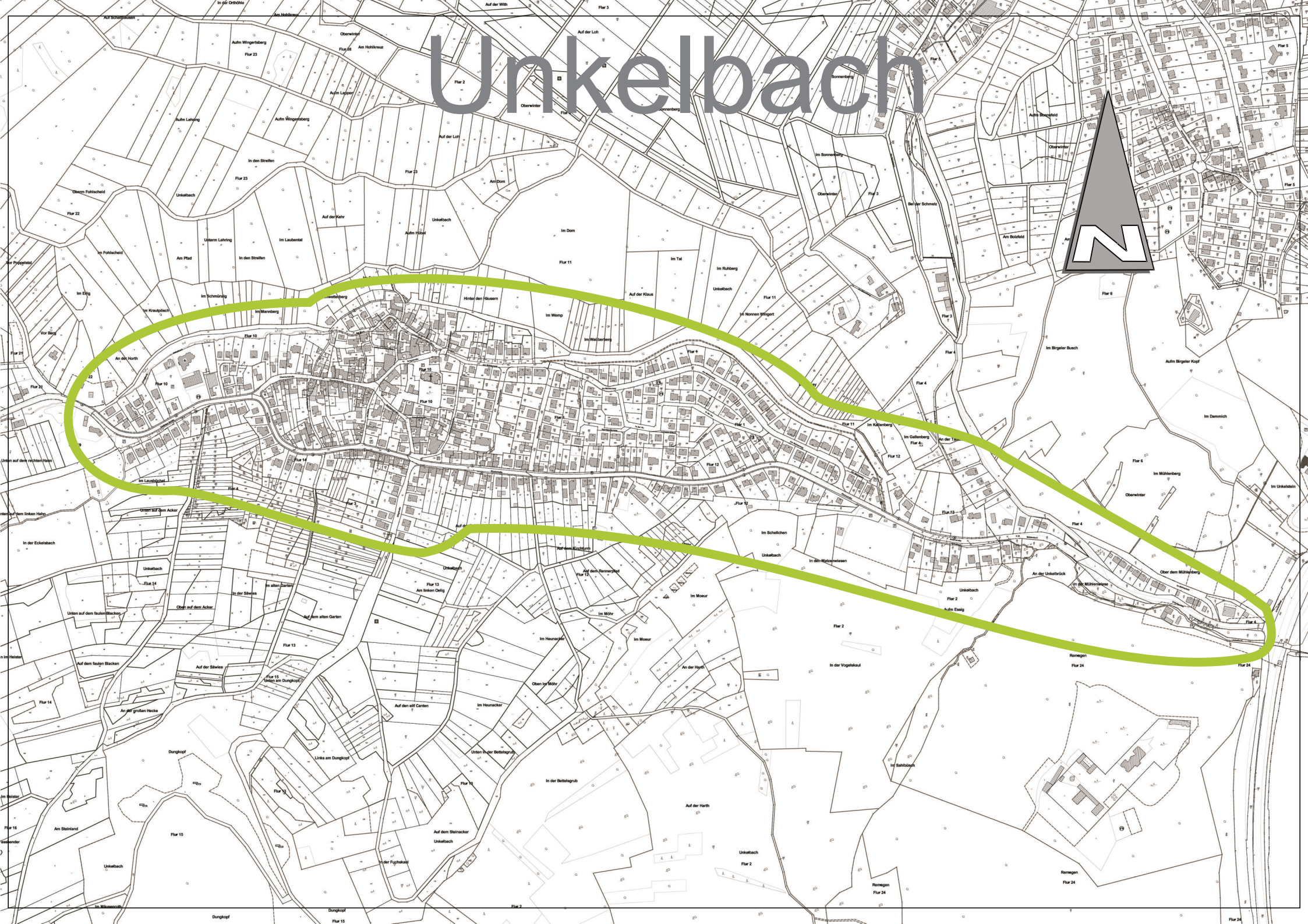
B9



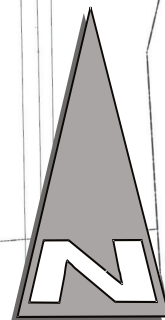


Kripp





Oberwinter / Bandorf

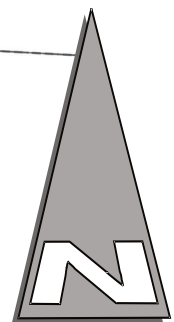


Oberwinter Ost

1

Oberwinter West+ Bandorf

B9



[illegible]

Anlage 2

zur Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)

Rolandswerth ist in zwei Abrechnungseinheiten zu trennen (Rolandswerth Ost + West). Aufgrund der Tatsache, dass hier nur eine Querungsmöglichkeit der Bahnstrecke/B9 existiert, die nur einspurig und per Ampel geregelt ist, handelt es sich um kein zusammenhängendes Gebiet. Der Außenbereich zwischen der Parkstraße und der weiteren rheinseitigen Bebauung beträgt circa 130 m und ist damit nicht als trennend zu werten. Der Außenbereich zwischen Mainzer Straße 89 und Mainzer Straße 8 beträgt etwa 280 m und hat demnach trennende Wirkung, da es sich hierbei nicht mehr um ein zusammenhängendes Gebiet handelt. Das Gebiet ab der Mainzer Straße 8 wird in südlicher Richtung daher der Abrechnungseinheit „Rolandseck + Rolandswerth Süd“ zugeordnet.

Für Oberwinter werden insgesamt drei Abrechnungseinheiten gebildet. Zum einen die Einheit „Rolandseck + Rolandswerth Süd“. Eine Trennung aufgrund der B9 ist hier nicht notwendig, da ausreichend Querungsmöglichkeiten (1 Ampelanlage, 4 Querungshilfen) bestehen.

Die zweite Einheit bildet der Ortskern zwischen Rhein und Bahn. Da es hier nur eine tatsächliche Verbindung unter der Bahn gibt und diese ganz im Norden liegt (Am Friedrichsberg/K41), ist westlich eine dritte Abrechnungseinheit zu bilden. Diese besteht aus der Rheinhöhe und Bandorf. Da der Außenbereich hier zwischen den Gebäuden circa 85 m beträgt, liegt ein zusammenhängendes Gebiet vor.

In Remagen wird eine Abrechnungseinheit gebildet. B9 und Bahn sind nicht als Zäsuren zu werten, da hier ausreichend Querungsmöglichkeiten, sowohl für PKW/LKW, als auch für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung stehen (Fußgängerunterführung, -brücke und Jahntunnel für Fußgänger sowie Nord- und Südeinfahrt und Jahntunnel für PKW/LKW). Der Bereich „Auf der Neide“ wird mit einbezogen. Es kommt hier auf die Luftlinie zwischen den Gebäuden an (ca. 80 m) und nicht etwa auf die Strecke, die man zurücklegen muss, um in das Baugebiet zu gelangen. Es handelt sich somit um ein zusammenhängendes Gebiet. Das Gewerbegebiet wird in die Abrechnungseinheit einbezogen, da kein gravierend unterschiedlicher Straßenausbauaufwand betrieben wird. Obergerichtliche Urteile (OVG) bewerten den Einbezug von Gewerbegebieten nicht als Nachteil für die Wohn- und Mischgebiete, da den breiteren und höherwertigen Straßen auch erhebliche beitragspflichtige Flächen gegenüberstehen. Die Abrechnungseinheit umfasst etwa 8.000 Einwohner, zeichnet sich aber durch eine verdichtete Bebauung aus.

Zwischen dem Gewerbegebiet Remagen und der Bebauung Kripp liegt ein Außenbereich von circa 130 m. Die wegemäßige Verbindung darf ausschließlich vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden. Kripp ist ein eigener Ortsbezirk mit etwa

3.800 Einwohnern und stellt daher ein eigenes zusammenhängendes Gebiet dar, welches nicht mit Remagen zusammengefasst wird.

Eine Zäsur durch die B266 ist nicht gegeben, da hier genügend Querungsmöglichkeiten (2 Zebrastreifen, 1 Querungshilfe) bestehen.

Das Gewerbegebiet Kripp erfordert keinen gravierend unterschiedlichen Straßenausbauaufwand und ist somit Teil des zusammenhängenden Gebietes.

Unkelbach bildet ein zusammenhängendes Gebiet. Es existieren keine Zäsuren, die eine Aufteilung verursachen würden. Die Rheinstraße (Kreisstraße) darf maximal mit 30 km/h befahren werden und ist aufgrund ihres Verkehrsaufkommens leicht zu überqueren. Auch der Bereich Mühlenfeld (Gemarkung Oberwinter) wird mit einbezogen. Die Gemarkungsgrenze stellt keine zwingende Zäsur dar.

Auch Oedingen bildet ein zusammenhängendes Gebiet. Das Gewerbegebiet wird mit einbezogen, da der Außenbereich zwischen der Bebauung (Gebäude) Oberwinterer Weg und dem Gewerbegebiet eine Länge von nur circa 120 m aufweist. Für das Gewerbegebiet ist kein gravierend unterschiedlicher Straßenausbauaufwand notwendig. Die Wachtbergstraße ist aufgrund ihres Verkehrsaufkommens leicht zu überqueren. Zusätzlich besteht eine Querungshilfe.