

Öffentliche Bekanntmachung

Satzung

Der Stadt Remagen über die Erhebung von Beiträgen über die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge)

Der Stadtrat hat aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung des § 132 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in seiner Sitzung vom 13.05.2024 die folgende Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 06.03.1996 in der jetzt gültigen Fassung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Remagen erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen

1. in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten,
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 16 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
2. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten,

- a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
- b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,
- 3. in Industriegebieten,
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite,
- 4. in Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten,
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite,
- 5. in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite,
- 6. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von 1 m bis zu einer Breite von 5 m,
- 7. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 20 m,
- 8. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nrn. 1 bis 4 und 6 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nrn. 1 bis 4 und 6, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
- 9. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nrn. 1 bis 6 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 (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 der Nrn. 1 bis 4 und 6 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten
1. für den Erwerb der Grundflächen,
 2. für die Freilegung von Grundflächen,
 3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
 4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 5. die für die Teile einer Fahrbahn einer Ortdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 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. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage 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.

§ 5

Abrechnungsgebiet, Grundstücksflächen und Geschossflächen

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. 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 i.S. 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,
 1. soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie,
 2. soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 50 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) Die Geschossfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich durch die Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenanzahl. Für die Geschossflächenanzahl sind die Regelungen des Bebauungsplans maßgebend. Dies gilt auch im Falle der Planreife i. S. d. § 33 BauGB. Im Falle des § 34 BauGB ist die Geschossfläche unter Berücksichtigung der zulässigen Geschossflächen zu ermitteln.
- (5) Für die Berechnung der Geschossflächen nach Abs. 4 gilt:

1. In beplanten Gebieten ist die zulässige Geschossfläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten.
2. Ist statt einer Geschossflächenanzahl nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist diese zur Ermittlung der Geschossflächenanzahl durch 3,5 zu teilen. Ist keine Geschossflächenanzahl, aber eine Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe festgesetzt, gilt das Vielfache aus der Grundflächenzahl und dem Quotienten aus der Gebäudehöhe und der Zahl 3,2. 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. Soweit kein Bebauungsplan besteht oder die nach Nr. 2 erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, 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) Industrie- und sonstige Sondergebiete	2,4
d) Wochenendhaus- und Kleingartengebiete	0,2
e) Kleinsiedlungsgebiete	0,4

f) Campingplatzgebiete

0,4

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 auf das in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandene Nutzungsmaß abgestellt.

5. Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

- a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer Geschossflächenanzahl 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 Geschossflächenanzahl.

6. 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.

7. Bei Grundstücken, die 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 Geschossflächenanzahl.

8. 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.

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

§ 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 gilt § 5. Den Grundstücksflächen nach Satz 1 werden für die Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten 20 v. H. der Grundstücksfläche hinzugerechnet; das gleiche gilt für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten. Freiflächen, die sowohl für gewerbliche oder vergleichbare als auch für andere Zwecke genutzt werden (z.B. Kfz-Abstellplätze) als auch gärtnerisch oder ähnlich gestaltete Freiflächen und brachliegende Flächen, bleiben bei dem Flächenvergleich außer Ansatz.
- (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. 4. Den Geschossflächen werden für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten 20 v. H. der Geschossfläche hinzugerechnet; das gleiche gilt für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.
- (3) Bei Grundstücken, die von zwei oder mehr gleichartigen und vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen i.S. des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit der Hälfte anzusetzen. 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.

§ 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 i.S. v. 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.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung

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

1. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde/Stadt stehen und
2. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. In Einzelfällen kann die Gemeinde/Stadt bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbstständigen Parkflächen auf die Herstellung von Entwässerungs- und/oder Beleuchtungseinrichtungen verzichten.

(2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbstständige und unselbstständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen, wobei die Decke auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann,
2. unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
3. 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/Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 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. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.06.2020 in Kraft.

Remagen, den 22.05.2024

Gez.

Björn Ingendahl

Bürgermeister