

# **Satzung**

## **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Unkel**

**vom 27.10.1987**

### **Inhaltsübersicht**

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**
- § 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**
- § 5 Abrechnungsgebiet**
- § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**
- § 7 Kostenspaltung**
- § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**
- § 9 Immissionsschutzanlagen**
- § 10 Vorausleistungen**
- § 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**
- § 12 In-Kraft-Treten**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419, BS 2020-1), in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Unkel in der Sitzung am 21.09.1987 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Unkel 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:
1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
    - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
    - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
    - c) in Industriegebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite;
    - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;
    - e) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten  
bis zu 6 m Breite.
  2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m.
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
  4. für Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung;
  5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen;

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 und 5 a) 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) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nrn. 1 bis 3) gehören insbesondere die Kosten

1. für den Erwerb der Grundflächen;
2. für die Freilegung der Grünflächen;
3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3**

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

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend vom Satz 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 Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## § 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

A (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Ortsgemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält: die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

B (1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2

wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzt werden.

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festge-

setzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- u. Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet.

- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
  - (4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
  - (5) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.
  - (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
    - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen
    - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 B Abs. 2 S. 3.
  - (7) Ist eine Geschossflächenzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- C Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, die in Absatz B (1) Nrn. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um 50 v.H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 5 b).
- D (1) Grundstücke an zwei aufeinander stoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) und Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen (durchlaufende Grundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach § 6 A ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit der Hälfte zugrunde gelegt. Für

Grundstücke, die durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden, werden die Berechnungsdaten nach § 6 A durch die Zahl der Erschließungsanlagen geteilt.

- (2) Dies gilt nicht
- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
  - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
  - d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°,
  - e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
  2. die Freilegung
  3. die Fahrbahn, auch Richtungsbahnen
  4. die Radwege
  5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
  6. die Parkflächen
  7. die Grünanlagen
  8. die Beleuchtungsanlagen
  9. die Entwässerungsanlagen
  10. die Immissionsschutzanlagen
- gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Ortsgemeinde im Einzelfall.

## **§ 8**

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

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Ortsgemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) beidseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
  - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig;
  - e) Begleitgrün i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 5 a) angelegt.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Ortsgemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind,
  - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind,
  - c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind,
  - d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind,
  - e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b)) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

## **§ 9**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10 Vorausleistungen**

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## **§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.  
Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 12 In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Juli 1987 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt treten die Satzungen der Stadt Unkel über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge) vom 15.06.1978 und die 1., 2., 3. und 4. Änderungssatzung außer Kraft.

Unkel, den 27.10.1987  
Stadt Unkel

L.S.  
gez. Zimmermann  
Stadtbürgermeister