



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:

Die Stadt zum Bleiben.

S a t z u n g

der Stadt Koblenz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)

- - - -

Der Stadtrat hat aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz – GemO - in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in den jeweils geltenden Fassungen in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff des BauGB und dieser Satzung.

Daneben legt die Stadt für Immissionsschutzanlagen Art und Umfang sowie einen Verteilungsmaßstab jeweils in Einzelsatzungen fest.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. Erschließungsanlagen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 14,00 m, wenn eine beidseitige, und mit einer Breite bis zu 10,50 m, wenn eine einseitige Nutzung zulässig ist,
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18,00 m, wenn eine beidseitige, und mit einer Breite bis zu 12,50 m, wenn eine einseitige Nutzung zulässig ist,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 20,00 m, wenn eine beidseitige, und mit einer Breite bis zu 13,50 m, wenn eine einseitige Nutzung zulässig ist,
 2. Erschließungsanlagen in Kern-, Gewerbe- und sonstigen Sondergebieten
 - a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 bis zu 20,00 m Straßenbreite,
 - b) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,6 bis zu 23,00 m Straßenbreite,
 - c) mit einer Geschossflächenzahl bis 2,0 bis zu 25,00 m Straßenbreite,
 - d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 bis zu 27,00 m Straßenbreite,

3. Erschließungsanlagen in Industriegebieten
 - a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 bis zu 23,00 m Straßenbreite,
 - b) mit einer Baumassenzahl bis 6,0 bis zu 25,00 m Straßenbreite,
 - c) mit einer Baumassenzahl ab 6,0 bis zu 27,00 m Straßenbreite,
 4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von 1,00 m bis zu einer Breite von 5,00 m,
 5. Selbständige Radwege mit einer Mindestbreite von 1,00 m bis zu einer Breite von 5,00 m,
 6. Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Mischflächen (Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen von Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei denen auf eine Funktionstrennung ganz oder teilweise verzichtet wird) bis zu den jeweils in Nr. 1 genannten Höchstbreiten,
 7. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 27,00 m,
 8. Plätze auf jeder Seite bis zur Hälfte der Breitenmaße nach Nummern 1, 2, 3 und 6,
 9. Parkflächen,
 - a) die Bestandteile von Erschließungsanlagen nach Nummern 1 bis 8 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1 bis 8, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 10. Grünanlagen,
 - a) die Bestandteile der Erschließungsanlagen nach Nummern 1 bis 8 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1 bis 8, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 11. Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nummern 1, 2, 3 und 6 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8,00 m.
 - (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.

§ 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 entweder 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
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 Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatz 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, gilt insoweit Absatz 3 entsprechend.
- (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) der Flächenbereich zwischen der gemeinsamen Grundstücks- und Erschließungsanlagengrenze und einer im senkrechten Abstand von 50 m dazu gezogenen Linie, sofern die Grundstücke an die Erschließungsanlage angrenzen,
 - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen Weg oder einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstücke), die Fläche von der zu der Erschließungsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer im senkrechten Abstand von 50 m dazu gezogenen Linie.

Sind die jenseits der nach Buchstaben a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile baulich oder in ähnlicher Weise selbständig nutzbar oder werden sie bereits tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so gilt als Grundstücksfläche die Fläche des im Innenbereich liegenden Teils des Buchgrundstückes.

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

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach den Absätzen 2 bzw. 3 ermittelte Grundstücksfläche vervielfacht mit
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,45 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
 - e) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
 - f) 1,9 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
 - g) 0,5 bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- Wenn sich aus der nach Absatz 5 oder Absatz 6 Buchstabe a) ermittelten Zahl der Vollgeschosse ein höherer Faktor ergibt, so gilt dieser.

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

- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5.
Dabei ermittelte Dezimalzahlen werden ab 0,5 auf-, darunter abgerundet.
 - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe in Form der Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe geteilt durch 3,0.
Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die durch 3,0 geteilte höchstzulässige Traufhöhe.
Dabei ermittelte Dezimalzahlen werden ab 0,5 auf-, darunter abgerundet.
 - d) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden, ist diese zugrunde zu legen;
dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

Buchstaben a) bis d) gelten entsprechend, wenn ein Bebauungsplanentwurf den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht hat.

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchstaben a) bis d) entsprechend.

- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht die nach Absatz 5 erforderlichen Festsetzungen enthält, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes gemäß Absatz 5 Buchstabe c) geteilt durch 3,0
Dabei ermittelte Dezimalzahlen werden ab 0,5 auf-, darunter abgerundet.
 - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der nach § 34 BauGB zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse, mindestens aber ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - e) Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.
- (7) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten werden die nach Absätzen 1 bis 6 ermittelten Maßstabsdaten 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.
- (8) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

- (1) Grundstücke an zwei aufeinander stoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden und die Voraussetzungen des § 133 Abs. 1 BauGB vorliegen.
- Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach § 5 ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen gleichartig sind, voll in der Baulast der Stadt stehen und

1. nach Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt oder ausgebaut werden oder
2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung
 - a) Erschließungsbeiträge oder Ausbaubeiträge entrichtet worden sind oder
 - b) eine Erschließungsbeitragspflicht oder Ausbaubeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann.

Für Grundstücke, die durch mehr als zwei aufeinander stoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden, gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

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.

- (2) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Absatz 1 entsprechend, wenn der größte Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt. Beträgt der größte Abstand zwischen zwei Erschließungsanlagen mehr als 50 m, gilt Absatz 1 entsprechend nur für die Flächen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge mehrfach erhoben werden.
- (3) Eine Ermäßigung nach den Absätzen 1 und 2 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- (4) Die Bestimmungen der Absätze 1 und 2 gelten nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung und
3. selbständige 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 Buchstaben a) – e) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei denen bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
In Einzelfällen kann die Stadt bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbständigen 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
 - a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbständige und unselbständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen oder aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 - b) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
 - c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe b) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Immissionsschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie in all ihren Bestandteilen entsprechend dem Ausbauprogramm ausgeführt sind.

§ 9

Vorausleistungen

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, werden Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist. Die Vorausleistungen werden in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages festgesetzt.

§ 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/Außerkräfttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Koblenz über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 21. Mai 1984, in der ab 01. Juli 1987 geltenden Fassung, einschließlich der ergangenen Änderungssatzungen außer Kraft. Bestandskräftige Beitrags- oder Vorausleistungsanlagen werden durch diese Satzung nicht berührt.

- - - - -

Gemäß § 24 Abs. 6 GemO wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadtverwaltung Koblenz unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach § 24 Abs. 6 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in § 24 Abs. 6 Satz 1 GemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

- - - - -

Koblenz, den

Stadtverwaltung Koblenz

Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig
Oberbürgermeister