

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

Aktuelle Textfassung nach der letzten Änderung vom 4. Mai 1999

§ 1

Erheben von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 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 sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongreß- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Straßenkronenbreite (Fahrbahn und Gehweg einschließlich Parkflächen) bis zu 12 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Straßenkronenbreite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Straßenkronenbreite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Straßenkronenbreite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Straßenkronenbreite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Straßenkronenbreite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongreß- und Hafengebiet mit einer Straßenkronenbreite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig, und mit einer Straßenkronenbreite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsanlage (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Straßenkronenbreite bis zu 5 m,
4. Sammelstraßen mit einer Straßenkronenbreite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß den Nummern 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Straßenkronenbreite von 6 m,
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nummern 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkfläche), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß den Nummern 1 bis 4 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 (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) In unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart im Sinne des Absatzes 1 Nummern 1 und 2 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(3) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 angegebenen Maße um zwei Drittel, mindestens aber um 10 m.

(4) Erschließt eine Verkehrsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt für die gesamte Anlage die größte Breite.

(5) Die in Absatz 1 Nummern 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Verkehrsanlagen durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Der Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt 10 %.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Die Festsetzung des Abrechnungsgebietes erfolgt in allen Fällen durch förmlichen Beschluß des Magistrats der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatz 1 gilt

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans grundsätzlich die gesamte Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzungsfestsetzung bezieht (Bauland).
- b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
 1. bei Grundstücken, deren Fläche vollständig dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist, die gesamte Grundstücksfläche (Bauland),
 2. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, deren Grundstücksfläche jedoch nicht vollständig dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m,
 3. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der/den der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite(n) bis zu einer Tiefe von 50 m. Dies gilt jedoch nicht im Falle der Ziffer 1.

Grundstücksteile, die sich lediglich als wegemäßige Verbindung zum eigentlichen Grundstück darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt, wenn sie an der breitesten Stelle 15,0 m nicht überschreiten.

(3) In den Fällen des Abs. 2 a) und b) Ziffer 2 und 3 ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger (erschließungsbeitragsrechtlich relevanter) Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen, was auch dann gilt, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche nach Absatz 2 oder 3 vervielfacht mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß,
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,

- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
- e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
- f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, so ist diese Festsetzung maßgebend.
- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, beurteilt sich die Zahl der Vollgeschosse danach, welche Vollgeschoszahl auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen Umgebungsbebauung verwirklicht werden kann.

Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse, bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

Ist tatsächlich eine höhere als die zulässige Zahl der Vollgeschosse genehmigt oder vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongreß- und Hafengebiet,
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,

- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächliche so genutzte Fläche als Geschoßfläche.

(8) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Abwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine einzige Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- c) für diejenigen Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen, oder
- d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Absatz 2, Buchstabe b) und Absatz 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 7

Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten, und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeiträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

§ 8 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radweg,
5. Gehweg,
6. unselbständige Parkfläche,
7. unselbständige Grünanlage,
8. Entwässerungseinrichtung,
9. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall durch Magistratsbeschuß.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

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

- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem jeweiligen Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 11 Vorausleistungen

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

§ 12 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.

Ablösungsverträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung.

§ 13 Mehraufwand für einzelne Grundstücke

Soweit für die gewerbliche Nutzung eines Grundstückes ein über die satzungsgemäße Herstellung der gesamten Erschließungsanlagen hinausgehender Erschließungsaufwand erforderlich ist (z.B. verstärkte Zufahrt über den Bürgersteig), hat der Beitragspflichtige jenes Grundstückes diesen Mehraufwand in vollem Umfang der Stadt zusätzlich zu erstatten.