

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 und des § 24 der Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz hat der Rat der Stadt Speyer in der Sitzung am 16.11.2004 folgende Satzung beschlossen:

Erschließungsbeitragsatzung

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, bei einer Bebaubarkeit der Grundstücke

a) bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,8 mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

b) ab einer Geschossflächenzahl von mehr als 0,8 bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,2 mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

c) ab einer Geschossflächenzahl von mehr als 1,2 mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

Von Abs. 1 Nr. 1 sind ausgenommen Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Ausstellungs-, und Hafengebieten.

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, Ausstellungs- und Hafengebieten mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung nur einseitig zulässig ist.

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m.

4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 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) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(3) Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für:

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen einschließlich des Werts nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne der §§ 57 Satz 4 und 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB,

2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,

3. die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteinbefestigung,

5. die Radwege,

6. die Bürgersteige,

7. die Beleuchtungseinrichtungen,

8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,

9. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,

10. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,

11. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern und

12. die durch die Fremdfinanzierung der Erschließungsmaßnahme entstandenen Kosten (Darlehenszinsen).

(4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(5) Für Plätze, Wege, Parkflächen und Grünanlagen gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.

Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

(3) Auf Grund des funktionellen Zusammenhangs der Straßenentwässerung im Stadtgebiet, wird für die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen und die außerhalb der jeweiligen Erschließungsanlagen liegenden, zur Betriebsfähigkeit erforderlichen Einrichtungen, neben den zum Straßenbau zählenden Kosten (z.B. Sinkkästen, Straßenrinnen usw.) auch auf die Kosten für das gesamte Straßenentwässerungsnetz abgestellt. Die Abrechnung der tatsächlich entstandenen Kosten erfolgt nach einem „Durchschnittssatz“.

(4) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstehenden Kosten (Übernahmekosten nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren anrechenbaren Geschossfläche verteilt. Die anrechenbare Geschossfläche ergibt sich durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl.

(2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt:

1. 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.

2. Hat ein Bebauungsplan den Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend.

3. Enthält ein Bebauungsplan nicht die erforderlichen Festsetzungen, sieht er eine andere als die bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung vor oder liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), die gesamte Grundstücksfläche.

(3) Für die Berechnung der Geschossfläche nach Abs. 1 gilt:

1. In beplanten Gebieten ist die zulässige Geschossfläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten.

2. Hat ein Bebauungsplan den Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend.

3. Ist statt einer Geschossflächenzahl nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist diese zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen. Ist keine Geschossflächenzahl, aber eine Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe festgesetzt, gilt das Vielfache aus der Grundflächenzahl und dem Quotienten aus der Gebäudehöhe und der Zahl 3,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Die anzurechnende Geschossflächenzahlen dürfen bei einer Beitragserhebung in einem Baugebiet die in § 17 Abs. 1 der jeweils gültigen Baunutzungsverordnung angegebene Obergrenze nicht überschreiten.

4. Soweit kein Bebauungsplan besteht oder aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes die zulässige Geschossfläche nicht abzuleiten ist oder keine Baumassenzahl oder zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, gelten für die Berechnung der Geschossfläche folgende Geschossflächenzahlen:

a) in Wohn-, Misch- und Ferienhausgebieten 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) in Kern- und Gewerbegebieten 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) in Industrie- und sonstigen Sondergebieten 2,4

d) in Kleingartengebieten 0,2

e) in Kleinsiedlungsgebieten 0,4

f) Kann eine Zuordnung zu einem der in Buchstaben a) bis e) genannten Baugebietstypen nicht vorgenommen werden (diffuse Nutzung), wird bei bebauten und unbebauten aber bebaubaren Grundstücken darauf abgestellt, was nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.

5. Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer Geschossflächenzahl 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,

c) nur Friedhöfe, Freibäder, Sport-, Fest- und Campingplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet,

gilt 0,5 als Geschossflächenzahl.

Dies gilt für Grundstücke außerhalb von Bebauungsplangebieten, die entsprechend Buchstabe c) tatsächlich genutzt werden, entsprechend.

6. Bei Grundstücken, 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 Geschossflächenzahl.

7. Grundstücke, die in einem Wochenendhausgebiet liegen und für die anstelle der Bebauung eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, werden generell mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 veranlagt.

8. Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Geschossflächenzahl zugelassen worden oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

9. Gelten für ein Grundstück innerhalb der als erschlossen zu berücksichtigenden Grundstücksfläche unterschiedliche Geschossflächenzahlen, so ist der höchste Wert maßgeblich. Lässt sich die zulässige Geschossfläche nach den oben genannten Regelungen wegen einer öffentlich-rechtlichen Baubeschränkung nicht verwirklichen, so tritt an ihre Stelle die erreichbare Geschossfläche.

§ 6 Artzuschläge

(1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art und Nutzung werden für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten die Maßstabsdaten nach den vorstehenden Regelungen auf 140 % erhöht.

Dies gilt entsprechend für überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzte Grundstücke in anderen Gebieten (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Schulgebäuden etc).

(2) Ob ein Grundstück, das sowohl gewerblichen als auch nicht gewerblichen Zwecken dient, „überwiegend“ im Sinne dieser Regelung genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in welchem die wirkliche Nutzung zu der tatsächlich vorhandenen Geschossfläche zueinander steht.

(3) Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten auf 120 % (gemischt genutzte Grundstücke; z.B. Grundstücke mit Praxen von Ärzten, Anwälten, Architekten usw.).

§ 7 Ermäßigung bei Mehrfacherschließung

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von zwei gleichartigen und vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen i.S. des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach §§ 5 und 6 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit der Hälfte anzusetzen. Für Grundstücke, die durch mehr als zwei solcher gleichartigen und vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche nach §§ 5 und 6 durch die Anzahl der Erschließungsanlagen geteilt.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten.

(3) Der Beitrag der Vergünstigung wird in die umzulegenden Kosten einbezogen; eine zusätzliche Belastung der Stadt tritt nicht ein.

(4) Mehrfach erschlossene Grundstücke werden bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 3 Abs. 2) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal berücksichtigt. Absatz 2 findet insofern keine Anwendung.

(5) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren, soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50% erhöht.

§ 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 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

a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbständige und unselbständige 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.

b) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,

c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß b) gestaltet sind.

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

§ 9 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 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.

§ 10 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. Für den Bescheid über die Vorausleistungen gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß.

§ 11 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.

§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Überleitungsvorschriften

(1) Diese Satzung tritt zum 01.12.2004 in Kraft.

(2) Soweit Erschließungsbeiträge aufgrund früherer Satzungen rechtskräftig festgesetzt sind, bleibt es bei der getroffenen Regelung.

(3) Soweit eine endgültige Beitragspflicht vor dem 01.12.2004 entstanden ist und die Erschließungsbeiträge noch nicht rechtskräftig festgesetzt sind, ist die Satzung über die Erhebung von

Erschließungsbeiträgen vom 15.08.1988 in der Fassung der Änderung vom 10.11.1999 weiter anzuwenden.

(4) Mit dem Wirksamwerden der vorstehenden Satzung tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 15.08.1988 in der Fassung der Änderung vom 10.11.1999 unbeschadet des Absatzes 3 außer Kraft.

Hinweis:

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

Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzungen, 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 Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

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