

**Satzung**  
**der Stadt Ingelheim am Rhein über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige**  
**Herstellung von Erschließungsanlagen vom 14. Dezember 2009**

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuchs (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 Ingelheim am Rhein in der Sitzung am 26.10.2009 folgende Satzung beschlossen:

**§ 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. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen einschließlich der Standspuren, Radwege, Gehwege) von
a) Wochenendhausgebieten Campingplatzgebiete	7,0 m
b) Kleinsiedlungsgebieten beidseitig anbaubar	10,0 m
einseitig anbaubar	8,0 m
c) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten	
aa) bis zweigeschossig beidseitig anbaubar	13,0 m
einseitig anbaubar	10,0 m
bb) Dreigeschossig beidseitig anbaubar	16,0 m
einseitig anbaubar	12,0 m
cc) vier- bis achtgeschossig beidseitig anbaubar	18,0 m
einseitig anbaubar	14,0 m
dd) über achtgeschossig beidseitig anbaubar	20,0 m
einseitig anbaubar	16,0 m
d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
aa) bis eingeschossig anbaubar	16,0 m
bb) zweigeschossig anbaubar	18,0 m

- |                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| cc) dreigeschossig anbaubar           | 20,0 m |
| dd) vier- bis mehrgeschossig anbaubar | 23,0 m |
2. Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5,0 m
  3. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 22,0 m
  4. Für Parkplatzflächen,
    - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen
  5. Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepfad so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um die Hälfte.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach 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 Erschließungsaufwands.

### § 5

### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. 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; die Tiefenbegrenzung nach Abs. 3 ist insoweit 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 beitragspflichtigen Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie,
  - b) soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 40 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) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz oder Friedhof festgesetzt ist, wird die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteils vervielfacht mit 0,5 zugrunde gelegt. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, wird die Fläche des Grundstücks – unter Berücksichtigung der Tiefenbegrenzung nach Abs. 3 - vervielfacht mit 0,5 zugrunde gelegt.
- (5) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag für Vollgeschosse beträgt je Vollgeschoss 20 %.

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

Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.

- (6) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt bzw. aus der Satzung ableitbar, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,0. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder 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. Soweit der Bebauungsplan bzgl. der Trauf- oder Firsthöhe keine Festsetzungen trifft, gilt als Gebäudehöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- d) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

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

- (7) 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 Abs. 6 erforderlichen Festsetzungen enthält, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Es gilt die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.  
Ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl zugrunde zu legen. Ist dabei die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes gem. Abs. 6 c) geteilt durch 3,0.  
Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
  - b) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
  - c) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse, mindestens aber ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die nach Abs. 2 bis 4 ermittelten Maßstabsdaten (Grundstücksflächen) um einen Zuschlag in Höhe von 40 % erhöht
  - a) bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet;
  - b) bei Grundstücken in anderen als den unter a) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung im Verhältnis der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt.  
Bei Grundstücken in anderen als den unter a) bezeichneten Gebieten, die nicht überwiegend im Sinne von Ziffer b), sondern nur teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, erhöhen sich die nach Abs. 2 bis 4 ermittelten Maßstabsdaten (Grundstücksflächen) um 20 %.
- (9) Abs. 8 gilt nicht bei der Abrechnung von selbstständigen Grünanlagen für hiervon erschlossene Grundstücke.

## § 6

### Eckgrundstücksvergünstigung

- (1) Für 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 Abs. 2 oder Abs. 3 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 Abs. 2 oder Abs. 3 durch die Anzahl der Erschließungsanlagen geteilt.

- (2) Stehen die Erschließungsanlagen nicht voll in der Baulast der Stadt, wird die Vergünstigung nach Satz 1 und 2 nur für die in der Baulast der Stadt stehenden gleichartigen Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen angesetzt.
- (3) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
  - a) wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
  - b) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

## **§ 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.

## **§ 8**

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

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und selbstständige 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, 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,
- b) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  - c) 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 Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 9**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale sowie die Verteilung des Aufwandes von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt, im übrigen gelten die Bestimmungen dieser Satzung.

## **§ 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.

## **§ 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.

## **§ 12**

### **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2010 in Kraft.

Gleichzeitig tritt außer Kraft die Satzung vom 15.10.1987 in Form der Änderungssatzungen vom 13.12.1990 und 23.12.1991.

#### **Ausfertigungsvermerk:**

Die Legalität und die Authentizität des Satzungsverfahrens wird bestätigt. Die vorstehende Satzung wird hiermit zur Veröffentlichung ausgefertigt.

Ingelheim am Rhein, den 14. Dezember 2009

Dr. Joachim Gerhard  
Oberbürgermeister

#### **Anmerkungen:**

1. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 18.12.2009.