

**6-02**  
**Satzung**  
**der Stadt Landau in der Pfalz**  
**über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von**  
**Erschließungsanlagen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung)**

Der Stadtrat hat am 25.10.86 auf Grund

§ 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191),

§ 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.7.1988 (GVBl. S. 135) und

§ 1 Abs. 2 Nr. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 5.5.1986 (GVBl. S. 103)

folgende Satzung beschlossen:\*)

\*) geändert durch Satzung vom 04.11.1991  
gem. Stadtratsbeschluss vom 29.10.1991  
in Kraft seit 01.01.1989

\*\*) geändert durch Satzung vom 9.5.2012  
gem. Stadtratsbeschluss vom 8.5.2012  
in Kraft seit 11.5.2012

## **§ 1 Allgemeines**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Landau in der Pfalz Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) und dieser Satzung.

## **§ 2 Art und Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für Erschließungsanlagen, soweit sie erforderlich sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen.

Beitragsfähig ist der Aufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen einschließlich Fußgängergeschäftsstraßen und Wege
  - a) bis zu 18 m Breite bei beiderseitiger Bebaubarkeit,
  - b) bis zu 12,5 m Breite bei einseitiger Bebaubarkeit;
2. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Plätze bis zu 14 m Breite;
3. für Sammelstraßen bis zu 21 m Breite;
4. für Parkflächen (Abstellflächen für Verkehrsmittel),
  - a) die Bestandteile der Erschließungsanlagen im Sinne der Nr. 1 - 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 - 3 genannten Erschließungsanlagen aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der sich nach § 6 Abs. 3 - 9 und § 7 im Abrechnungsgebiet ergebenden Geschossflächen;
5. für Grünanlagen,
  - a) die Bestandteile der Erschließungsanlagen im Sinne der Nr. 1 - 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 - 3 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der sich nach § 6 Abs. 3 - 9 und § 7 im Abrechnungsgebiet ergebenden Geschossflächen;
6. für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete bis zu 5 m Breite (z. B. Fußwege, Wohnwege).

Die unter Nr. 1 - 6 genannten Breiten- und Flächenmaße sind Höchstmaße.

- (2) Zu dem Aufwand im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 - 3 gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Flächen; hierzu gehört auch der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung und im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB,
  - b) die Freilegung der Flächen,
  - c) die Herstellung der Straßen, Wege (Geh- und Radfahrwege) und Plätze einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen- und Randsteinanlagen,
  - e) die Herstellung von Beleuchtungsanlagen,
  - f) die Herstellung von Entwässerungsanlagen,
  - g) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - h) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - i) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.
- (3) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören nicht die Kosten für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen.
- (4) Für Parkflächen (Abs. 1 Nr. 4), Grünanlagen (Abs. 1 Nr. 5) und die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Abs. 1 Nr. 6) gelten die Absätze 2 und 3 sinngemäß.
- (5) Der Aufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für diejenigen Teile der Fahrbahn der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße, einer Landesstraße oder einer Kreisstraße entstehen, welche über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (6) Aufwendungen für Straßenanlagen zum Umkehren von Kraftfahrzeugen (Wendehämmer) sind insoweit beitragsfähig, als deren Gesamtbreite das Doppelte der in Abs. 1 genannten Fahrbahnen nicht überschreitet.

### **§ 3**

#### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) 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, insgesamt ermitteln.

#### **§ 4 Abrechnungsgebiete**

Einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte von ihnen oder mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit darstellen, bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

#### **§ 5 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Aufwand**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Erhält die Stadt Zuweisungen aus öffentlichen Kassen, die den sich aus Satz 1 ergebenden Betrag überschreiten, so erhöht sich der Anteil der Stadt nach Satz 1 um den überschreitenden Betrag.

#### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes**

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, die bestimmten Abschnitte einer Erschließungsanlage oder die zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis verteilt, in dem die einzelnen Summen aus den Grundstücksflächen und Geschossflächen der beteiligten Grundstücke zueinander stehen.

Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit ( § 130 Abs. 2 S. 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt

1. die in Bereich des Bebauungsplanes liegende Fläche, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist (§ 133 Abs. 1 BauGB),

2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht

a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;

b) bei Grundstücken, die ohne an die Erschließungsanlage zu grenzen, mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder in anderer rechtlich gesicherter Form verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

Die Tiefenbegrenzung von 50 m gilt nicht, wenn die Grundstücke tiefer bebaut sind oder - falls ein Bebauungsplan nicht besteht - die Grundstücke nach der Verkehrsauffassung als Bauland anzusehen sind (§ 133 Abs. 1 BauGB).

(3) Die Geschossfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl (GFZ). Dies gilt auch in Fall der Planreife im Sinne des § 33 des BauGB. Ist im Bebauungsplan alternativ eine GFZ festgelegt, so ist unabhängig von der Nutzung die höchste GFZ anzusetzen. Falls der Bebauungsplan eine Baumassenzahl (BMZ) festsetzt, gilt als GFZ das Ergebnis aus BMZ geteilt durch 3,5.

(4) Ist bei bebauten Grundstücken die zulässige GFZ nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt oder fehlt ein Bebauungsplan, so wird sie für jedes einzelne Grundstück im Abrechnungsgebiet ermittelt, indem das Grundstück entsprechend der in seiner näheren Umgebung vorhandenen Bebauung einem in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Baugebiet zugeordnet, die Zahl der Vollgeschosse des auf dem betreffenden Grundstück vorhandenen Gebäudes ermittelt und sodann aus der Tabelle die der festgestellten Zahl der Vollgeschosse entsprechende GFZ entnommen wird. Hat ein Gebäude unterschiedlich Geschossezahlen oder sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Geschossezahlen vorhanden, so ist jeweils die höchste Geschossezahl maßgebend.

Baugebiete i.S. § 17 Baunutzungsverordnung(BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)
Kerngebiete und Gewerbegebiete	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
	6 und mehr	2,4
Industriegebiete	Unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse	2,5
alle übrigen Baugebiete	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5	1,1
	6 und mehr	1,2

Lässt sich die nähere Umgebung des Grundstücks nicht in eines der in vorstehender Tabelle aufgeführten Baugebiete einordnen (sog. diffuses Baugebiet), so ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die dort durchschnittlich vorhandene GFZ zugrunde zu legen.

(5) Ist bei unbebauten Grundstücken die zulässige GFZ nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt oder fehlt ein Bebauungsplan, so gilt Abs. 4 letzter Satz entsprechend.

(6) Für Sportplätze, Parkanlagen, Friedhöfe und ähnliche nur für eine geringfügige Bebauung vorgesehene Grundstücke gilt eine GFZ von 0,05.

(7) Sofern im Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, werden für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten der Summe aus den nach den Abs. 2 - 6 ermittelten Grundstücksflächen und Geschossflächen 40 v. H. hinzugerechnet; das gleiche gilt für überwiegend gewerblich oder industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in allen sonstigen Baugebieten.

(8) Bei reinen Garagengrundstücken (ausgenommen Hoch- oder Tiefgaragen) ist, unabhängig davon, ob sie bereits bebaut sind, eine GFZ von 0,7 zugrunde zu legen.

(9) Vollgeschosse im Sinne des Abs. 4 sind alle Geschosse, die überwiegend gewerblich, behördlich oder wohnlich genutzt werden.

## **§ 7**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

(1) Grundstücke, die an mehreren Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 liegen, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig.

(2) Liegt ein Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1, so wird bei der Beitragsermittlung für jede Anlage nur der Teil der Grundstücks- und Geschossfläche zugrunde gelegt, der sich aus dem Verhältnis der Grundstücksbreiten an den einzelnen Erschließungsanlagen zur Summe der Grundstücksbreiten an allen Erschließungsanlagen ergibt. Satz 1 gilt entsprechend für Grundstücke, die ohne an die Erschließungsanlage zu grenzen, mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder in anderer rechtlich gesicherter Form verbunden sind.

Diese Regelung gilt nur, wenn

- a) alle Erschließungsanlagen nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
- b) für eine oder mehrere Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Erschließungsbeiträge entrichtet worden sind oder eine Beitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann.

Für die Ermittlung der Grundstücksbreiten bei Eckgrundstücken - das sind Grundstücke mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135 Grad - ist der Schnittpunkt der geraden Verlängerung der Straßenbegrenzungen maßgebend.

(3) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 2 nur, wenn der größte Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 100 m beträgt. Beträgt der größte Abstand zwischen zwei Erschließungsanlagen mehr als 100 m, so gilt folgendes:

Bei der Berechnung der Grundstücks- und Geschossfläche wird von der jeweiligen Erschließungsanlage aus eine Tiefe von 50 m zugrunde gelegt. Ist jedoch auch außerhalb des 50 m-Bereichs Bebauung vorhanden, so ist bei Berechnung der Grundstücks- und Geschossflächen die halbe Grundstückstiefe zugrunde zu legen.

## **§ 7 a**

### **Grundstücke an oder zwischen sogenannten klassifizierten Straßen**

Liegt ein Grundstück an Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung (vgl. § 128 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) ist bei der Beitragsermittlung bezüglich des Erschließungsaufwandes für die Fahrbahnen eine Verringerung der Grundstücks- und Geschossflächen gem. § 7 insoweit ausgeschlossen, als sie nach dieser Vorschrift wegen des Angrenzens an diese Straße geboten wäre.

## **§ 8 Kostenspaltung**

(1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Beitrag gesondert erhoben werden für

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung,
- c) die Fahrbahn,
- d) die Radwege,
- e) die Gehwege,
- f) die Fußwege,
- g) die Wohnwege,
- h) die Parkflächen,
- i) die Grünanlagen,
- j) die Mischflächen
- k) die Beleuchtungsanlagen
- l) die Entwässerungsanlagen,

sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

Mischflächen im Sinne von Satz 1 Buchstabe j) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Satz 1 Buchstabe c) bis i) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

(2) Die Stadt stellt den Zeitpunkt fest, zu dem die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## **§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung**

(1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen, Parkflächen und mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie den Verkehrserfordernissen und den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechend befestigt, mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet und an eine dem öffentlichen Verkehr dienende Erschließungsanlage angeschlossen sind.

In Einzelfällen kann die Stadt bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbständigen Parkflächen auf die Herstellung von Entwässerungs- und/oder Beleuchtungseinrichtungen verzichten.

(2) Fahrbahnen, Parkflächen und mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechen den Verkehrserfordernissen im Sinne des Abs. 1, wenn sie eine Pflaster-, Asphalt-, hohlraum- arme Bitumen-, Beton- oder eine gleichwertige Decke auf fachgerechtem Unterbau aufweisen.

(3) Gehwege entsprechen den Verkehrserfordernissen im Sinne des Abs. 1, wenn sie Randsteine und Platten, einen Beton-, Pflaster- oder Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke neuerzeitlicher Bauart aufweisen.

(4) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen gärtnerisch gestaltet sind und die üblichen baulichen Anlagen und Einrichtungen aufweisen.

(5) Mischflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie in den befestigten Teilen entsprechend den Absätzen 1 – 3 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Absatz 3 gestaltet sind.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale 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.

## **§ 11**

### **Beitragspflichtiger**

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

## **§ 12**

### **Beitragsbescheid**

(1) Die Stadtverwaltung setzt den Erschließungsbeitrag durch schriftlichen Bescheid fest.

(2) Der Beitragsbescheid enthält

- a) den Namen des Beitragspflichtigen,
- b) die Bezeichnung des Grundstücks,
- c) die Bezeichnung der Erschließungsanlage,
- d) den zu zahlenden Betrag unter Mitteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 2), des Anteils der Stadt (§ 5) und der Berechnungsgrundlagen (§§ 6 und 7),
- e) den Zahlungszeitpunkt und die Zahlstelle,
- f) den Hinweis, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück bzw. dem Erbbau-recht ruht,
- g) die Bezeichnung der Rechtsgrundlage,
- h) eine Rechtsbehelfsbelehrung.

### **§ 13 Vorausleistungen**

(1) Wird auf einem Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, ein Bauvorhaben genehmigt oder mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen, so werden Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben. Die Vorausleistung kann bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages festgesetzt werden.

(2) Für den Bescheid über Vorausleistungen gilt § 12 entsprechend.

### **§ 14 Ablösung der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht kann vor ihrer Entstehung durch eine einmalige Zahlung in Höhe des voraussichtlichen Beitrages abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf die Ablösung besteht nicht.

### **§ 15 Anwendung des Kommunalabgabengesetzes**

Soweit das Baugesetzbuch und diese Satzung keine besonderen Regelungen treffen, gilt im übrigen das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung sinngemäß.

### **§ 16 Inkrafttreten und Übergangsvorschrift**

Die Satzung tritt am 1.1.1989 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanla-

gen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 7.1.1981 außer Kraft. Soweit eine Beitragspflicht auf Grund früherer Satzungen entstanden ist gelten diese weiter.

Landau in der Pfalz, den 27.12.1988  
Die Stadtverwaltung-

(Dr. Wolff)  
Oberbürgermeister