

Richtlinien für Städtebauliche Verträge

1. Die Gemeinde erhebt als Ausgleich für den teilweisen Vorteil des Grundstückseigentümers durch die Zulassung eines nachfolgend näher bezeichneten Wohnbauvorhabens eine Geldleistung.
2. Die Geldleistung wird entsprechend dem Umlegungsvorteil und Zuteilung eines Grundstücks in einer amtlichen Baulandumlegung durch die weitere bauliche Nutzung auf dem Grundstück in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart.
3. Die Gemeinde Rutesheim schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung auf folgenden Grundstücken oder Grundstücksteilflächen, die durch bereits vorhandene öffentliche Erschließungsanlagen ohne größeren Aufwand erschlossen werden können und für die die Gemeinde eine bauplanungsrechtliche Änderung nach Abschluss eines Städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer für möglich erachtet:
 - 3.1. Im Innenbereich von Wohngebieten, für die ein Bebauungsplan keine Bebauung zulässt, insbesondere auf Bauverbotsflächen.
 - 3.2. Im Außenbereich, direkt angrenzend an ein vorhandenes Wohngebiet.
4. Eine weitere bauliche Nutzung im Sinne dieser Richtlinien ist ein Bauvorhaben in offener Bauweise (Einzelhaus, Geschosswohnungsbau) oder ein Bauvorhaben in einer Baugruppe (Doppelhaus, Reihenhaus).
5. Die Geldleistung (Flächenbeitrag in Geld) berechnet sich aus dem um die öffentlichen Erschließungskosten verminderten Verkehrswert des Baugrundstücks (Zuteilungswert), multipliziert mit dem prozentualen Anteil entsprechend dem Vorteil durch die weitere bauliche Nutzung (Umlegungsvorteil).
 - 5.1. Maßgebend ist die Grundstücksfläche des für das Bauvorhaben erforderlichen Grundstücks (Baugrundstück), und zwar
 - 5.1.1 bei Grundstücken, die nach Teilung eines früheren Baugrundstücks entstehen, das neue grundbuchrechtliche Grundstück, und
 - 5.1.2 bei Grundstücken ohne Teilung, die nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht erforderliche Grundstücksteilfläche.
 - 5.2. Der prozentuale Anteil (Umlegungsvorteil) ist abhängig vom Vorteil, den das Grundstück durch die Zulässigkeit eines weiteren Bauvorhabens erhält. Im Vorteilsausgleich wird der Planungs- und Realisierungsvorteil (Bebauungsplan, Baugenehmigung) mit 10%, der Gestaltungsvorteil (Grundstückszuschnitt, Bodenordnung) mit weiteren 10% und der Erschließungsvorteil (Anschluss an Verkehrs- u. Versorgungsnetz) mit weiteren 10% berechnet. Der prozentuale Anteil beträgt danach
 - 5.2.1 für die Grundstücke nach Ziff. 3.1 pauschal 10%,
 - 5.2.2 für die Grundstücke nach Ziff. 3.2 pauschal 30%.
 - 5.3. Der Berechnung des Zuteilungswerts wird der Wert nach der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Verkehrswert inklusive Erschließung) zugrunde gelegt. Bei Grundstücken im Außenbereich gilt der Wert für das angrenzende Baugebiet. Die öffentlichen Erschließungskosten werden pauschal in Höhe der vergleichbaren Gesamterschließungskosten eines Grundstücks in einem neuen Wohngebiet mit privater Erschließung durch einen Erschließungsträger von dem Verkehrswert abgesetzt. Bei höheren öffentlichen Erschließungskosten des Grundstückseigentümers wird der höhere Wert angesetzt.
6. Der Abschluss des Städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des neuen Baugrundstücks

durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, Änderung des Bebauungsplans oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

7. Voraussetzung für den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages ist die Beratung des Bauvorhabens im Technischen Ausschuss.
8. Diese Richtlinien gelten nicht:
 - 8.1. Für Baugrundstücke in neuen Baugebieten, die nur mit der Herstellung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen für mehrere Grundstücke erschlossen werden können. Dies sind insbesondere die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen.
 - 8.2. Für Vergrößerungen des Wohnraums bestehender Wohngebäude (Wintergärten, Anbauten) und der Herstellung von Nebenanlagen im Sinne des Bauordnungsrechts (Garagen, Stellplätze, Abstellräume).
 - 8.3. Für Baugrundstücke, für die nachweislich bei der Ersterschließung des Baugebiets vom Grundstückseigentümer oder Voreigentümer ein höherer unentgeltlicher Flächenbeitrag als 30% an die Gemeinde geleistet wurde.
 - 8.4. Für die Berechnung der Erschließungsbeiträge und Kostenersätze nach den Satzungen der Gemeinde. Sofern nach den Gemeindsatzungen weitere Beiträge erhoben werden können, wird der Kostenersatz und die Beitragspflicht zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag geregelt.
9. Die Geldleistung ist grundsätzlich vor Erteilung der Baugenehmigung und spätestens 3 Monate nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrags zur Zahlung fällig. In besonderen Fällen kann eine spätere Zahlungsfälligkeit vereinbart werden.
10. In besonderen Einzelfällen kann der Gemeinderat abweichend von den vorstehenden Richtlinien besondere Festlegungen treffen.
11. Diese Richtlinien treten am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.