

**Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von
Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Altrip**
(Ausbaubeitragsatzung wiederkehrende Beiträge)

Der Ortsgemeinderat Altrip hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und der §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1
Erhebung von Ausbaubeiträgen

- (1) Die Ortsgemeinde Altrip erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des KAG und dieser Satzung.
- (2) Ausbaubeiträge werden für alle Maßnahmen an Verkehrsanlagen, die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen, erhoben.
1. "Erneuerung" ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhafte Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand,
 2. "Erweiterung" ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertiggestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile,
 3. "Umbau" ist jede nachhaltige technische Veränderung an der Verkehrsanlage,
 4. "Verbesserung" sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung i.S. der Hervorhebung des Anliegervorteiles sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.
- (3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für die Herstellung von Verkehrsanlagen, die nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beitragsfähig ist.
- (4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a-c BauGB zu erheben sind.
- (5) Ausbaubeiträge nach dieser Satzung werden nicht erhoben, wenn die Kosten der Beitragserhebung außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Beitragsaufkommen stehen.

§ 2

Beitragsfähige Verkehrsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbstständige Parkflächen und Grünanlagen sowie für selbstständige Fuß- und Radwege.

(2) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelags.

§ 3

Ermittlungsgebiete

(1) Sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen folgender Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen (Abrechnungseinheiten), wie sie sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan ergeben.

1. Die Abrechnungseinheit 1 wird gebildet von allen Verkehrsanlagen der bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Altrip
2. Die Abrechnungseinheit 2 wird gebildet von den Verkehrsanlagen der Gewerbegebiete Im Ried und An der Rennbahn
3. Die Abrechnungseinheit 3 wird gebildet von den Verkehrsanlagen im Naherholungsgebiet Blaue Adria

Die Begründung für die Ausgestaltung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen ist dieser Satzung als Anlage 2 beigefügt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen in den Abrechnungseinheiten nach Abs. 1 ermittelt.

§ 4

Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich, gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, die die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Verkehrsanlage haben.

§ 5

Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil beträgt im Abrechnungsgebiet 1 25 %, in den Abrechnungsgebieten 2 und 3 20 %

§ 6 Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Für das erste Vollgeschoß gilt der Faktor 1, für jedes weitere Vollgeschoß beträgt der Zuschlag je Vollgeschoss 20 v.H.

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

(2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt:

1. In beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks; Nr. 2 ist ggf. entsprechend anzuwenden.
2. Liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:
 - a) bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 50 m.
 - b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 50 m.
 - c) Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.
 - d) Sind die jenseits der nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung baulich oder in ähnlicher Weise selbständig nutzbar (Hinterbebauung in zweiter Baureihe), wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 100 m zugrunde gelegt.

Sind die hinteren Grundstücksteile nicht in diesem Sinne selbständig nutzbar und geht die tatsächliche bauliche, gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung der innerhalb der Tiefenbegrenzung liegenden Grundstücksteile über die tiefenmäßige Begrenzung nach a) und b) hinaus, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Wird ein Grundstück jenseits der in Satz 1 angeordneten erhöhten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

3. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten oder Friedhof festgesetzt ist, die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteiles vervielfacht mit 0,5. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Fläche des Grundstücks – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der nach Nr. 2 angeordneten Tiefenbegrenzung – vervielfacht mit 0,5.

(3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 1 gilt:

1. Für beplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe 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.
3. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt
 - a) die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschosshöhe höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschosshöhe zugrunde zu legen.
 - b) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
4. Ist nach den Nummern 1 – 4 eine Vollgeschosshöhe nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 2,8 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- und abzurunden sind. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen.
5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebietem tatsächlich so genutzt werden (z.B. Sport-, Fest- und Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe), wird bei vorhandener Bebauung die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.

6. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
7. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für
 - a) Grundstücke in Bebauungsplangebieten, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind,
 - b) unbeplanten Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.
8. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn sie höher ist als die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen.
9. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.

(4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 v.H.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

(1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 13 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlage(n) der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt.

(2) Kommt für eine oder mehrere der Verkehrsanlagen nach Abs. 1 die Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 2 dieser Satzung zur Anwendung, gilt die Regelung des Abs. 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

§ 8

Entstehung des Beitragsanspruches

Der Beitragsanspruch entsteht mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

§ 9 Vorausleistungen

(1) Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Ortsgemeinde Altrip Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.

(2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

§ 10 Ablösung des Ausbaubeitrages

Die Ablösung wiederkehrender Beiträge kann jederzeit für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren vereinbart werden. Der Ablösung wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kostenentwicklung die abgezinste voraussichtliche Beitragsschuld zugrunde gelegt.

§ 11 Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.

(2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.

§ 12 Veranlagung und Fälligkeit

(1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistungen darauf werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und einen Monate nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

(2) Der Beitragsbescheid enthält:

1. die Bezeichnung des Beitrages,
2. den Namen des Beitragsschuldners,
3. die Bezeichnung des Grundstückes,
4. den zu zahlenden Betrag,
5. die Berechnung des zu zahlenden Betrages unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteils und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, und
8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

(3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

§ 13

Übergangs- bzw. Verschonungsregelung

(1) Gemäß § 10a Abs. 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Absätze 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach

- a) 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage,
- b) 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,
- c) 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,
- d) 5 Jahren bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen.

Die Übergangsregelung bei Maßnahmen nach den Buchst. a) bis d) gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition der unter den Buchstaben b) bis d) aufgeführten Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höhere Verschonungsdauer.

Die Übergangsregelung beginnt jeweils zu dem Zeitpunkt, in dem die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbauträge nach dem KAG entstanden sind.

(2) Erfolgte die Herstellung der Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen (insbes. Erschließungsverträge), so wird gem. § 10 a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer auf 20 Jahre festgesetzt. Die Übergangsregelung gilt ab dem Zeitpunkt, in dem Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistung und die Widmung der Verkehrsanlage erfolgt sind.

(3) Bei Grundstücken, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden bzw. worden sind, wird gem. § 10 a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer anhand des Umfangs der einmaligen Belastung wie folgt festgelegt:

- 0,01 bis 2,00 € pro qm Grundstücksfläche – zwei Jahre Verschonung
- 2,01 bis 4,00 € pro qm Grundstücksfläche – vier Jahre Verschonung
- 4,01 bis 6,00 € pro qm Grundstücksfläche – sechs Jahre Verschonung
- 6,01 bis 8,00 € pro qm Grundstücksfläche – acht Jahre Verschonung
- 8,01 bis 10,00 € pro qm Grundstücksfläche – zehn Jahre Verschonung
- 10,01 bis 12,00 € pro qm Grundstücksfläche – zwölf Jahre Verschonung
- 12,01 bis 14,00 € pro qm Grundstücksfläche – 14 Jahre Verschonung
- 14,01 bis 16,00 € pro qm Grundstücksfläche – 16 Jahre Verschonung
- 16,01 bis 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – 18 Jahre Verschonung
- Mehr als 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – 20 Jahre Verschonung

Die Verschonung beginnt zu dem Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Ausgleichsbetragspflichten.

§ 14
Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 15
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2022 in Kraft.

Soweit Beitragsansprüche nach vorhergehenden Satzungen entstanden sind, bleiben diese hiervon unberührt und es gelten insoweit für diese die bisherigen Regelungen weiter.

Altrip, den 03.11.2021

Mansky, Ortsbürgermeister



Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Erlass der Satzung für deren Gültigkeit von Anfang an unbeachtlich ist, wenn diese nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Waldsee, den 03.11.2021
Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen

Fassott, Bürgermeister



Anlage zur Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Altrip

Begründung zur Bildung von Abrechnungsgebieten – Wiederkehrende Beiträge Altrip

Abrechnungsgebiet 1

Bebaute Ortslage Altrip

Altrip stellt sich als im Zusammenhang bebaute, homogene Ortslage dar. Durch die Ortslage führt lediglich eine Kreisstraße als qualifizierte Straße, die sich von Breite und Ausgestaltung nicht von sonstigen Innerortsstraßen unterscheidet. Zäsuren topografischer Art oder durch Bahnanlagen, Flüsse oder Außenbereichsflächen innerhalb des Ortsgebietes sind nicht vorhanden.

Zwar übersteigt die Einwohnerzahl mit ca. 7.500 den Orientierungswert von 3000 Einwohnern bei weitem, jedoch sprechen die örtlichen Gegebenheiten gegen eine Aufteilung in mehrere Abrechnungsgebiete.

Abrechnungsgebiet 2

Gewerbegebiete Im Ried und An der Rennbahn

Die beiden Gewerbegebiete östlich und westlich der Kreisstraße K 13 werden – trotz des zwischen Gewerbegebiet An der Rennbahn und der Kreisstraße gelegenen, ca. 55 m breiten Außenbereichsgrundstücks (Obstplantage) - zu einer Abrechnungseinheit zusammen gefasst. In beiden Gebieten ist eine nahezu gleiche Nutzung (Gewerbe- mit untergeordneter Wohnbebauung) zugelassen, die Straßen sind in beiden Gebieten auf die höhere Belastung durch Gewerbefahrzeuge ausgerichtet und das ggf. als trennend angesehene Außenbereichsgrundstück wird durch die Obstplantage zumindest gewerbeähnlich genutzt.

Abrechnungsgebiet 3

Naherholungsgebiet

Das Naherholungsgebiet „Blaue Adria“ stellt ein zusammenhängendes Gebiet mit teilweiser Bebauung mit Wochenendhäusern, eines Hotel- und mehrerer kleiner Gastronomiebetriebe sowie teilweiser Nutzung als Dauercampinggebiet dar. Es gibt eine zweispurige Straße (Adriastraße/Zum Strandhotel), die die Hauptzu- und Abfahrt darstellt, die restlichen Straßen sind als einspurige Straßen ausgeführt. Die Straßenoberflächenentwässerung erfolgt durchgängig durch Versickerung, eine Straßenbeleuchtung ist im ganzen Gebiet nicht vorhanden und auch nicht gewollt. Der Grünzug nördlich der Adriastraße ist kein Außenbereich im baurechtlichen Sinne; er ist im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Auch der komplett umbaute See „Schwanenweiher“ stellen keine trennende Zäsur dar, die Straßen Adriastraße, Mittelweg und Am Schwanenweiher führen in einem Ring rund um den See.

Anlage 1



Datum: 25.02.2021

Maßstab: 1:1500

Anlage zur Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Altrip

Begründung zur Bildung von Abrechnungsgebieten – Wiederkehrende Beiträge Altrip

Abrechnungsgebiet 1 Bebaute Ortslage Altrip

Altrip stellt sich als im Zusammenhang bebaute, homogene Ortslage dar. Durch die Ortslage führt lediglich eine Kreisstraße als qualifizierte Straße, die sich von Breite und Ausgestaltung nicht von sonstigen Innerortsstraßen unterscheidet. Zäsuren topografischer Art oder durch Bahnanlagen, Flüsse oder Außenbereichsflächen innerhalb des Ortsgebietes sind nicht vorhanden.

Zwar übersteigt die Einwohnerzahl mit ca. 7.500 den Orientierungswert von 3000 Einwohnern bei weitem, jedoch sprechen die örtlichen Gegebenheiten gegen eine Aufteilung in mehrere Abrechnungsgebiete.

Abrechnungsgebiet 2 Gewerbegebiete Im Ried und An der Rennbahn

Die beiden Gewerbegebiete östlich und westlich der Kreisstraße K 13 werden – trotz des zwischen Gewerbegebiet An der Rennbahn und der Kreisstraße gelegenen, ca. 55 m breiten Außenbereichsgrundstücks (Obstplantage) - zu einer Abrechnungseinheit zusammen gefasst. In beiden Gebieten ist eine nahezu gleiche Nutzung (Gewerbe- mit untergeordneter Wohnbebauung) zugelassen, die Straßen sind in beiden Gebieten auf die höhere Belastung durch Gewerbefahrzeuge ausgerichtet und das ggf. als trennend angesehene Außenbereichsgrundstück wird durch die Obstplantage zumindest gewerbeähnlich genutzt.

Abrechnungsgebiet 3 Naherholungsgebiet

Das Naherholungsgebiet „Blaue Adria“ stellt ein zusammenhängendes Gebiet mit teilweiser Bebauung mit Wochenendhäusern, eines Hotel- und mehrerer kleiner Gastronomiebetriebe sowie teilweiser Nutzung als Dauercampinggebiet dar. Es gibt eine zweispurige Straße (Adriastraße/Zum Strandhotel), die die Hauptzu- und Abfahrt darstellt, die restlichen Straßen sind als einspurige Straßen ausgeführt. Die Straßenoberflächenentwässerung erfolgt durchgängig durch Versickerung, eine Straßenbeleuchtung ist im ganzen Gebiet nicht vorhanden und auch nicht gewollt. Der Grünzug nördlich der Adriastraße ist kein Außenbereich im baurechtlichen Sinne; er ist im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Auch der komplett umbaute See „Schwanenweiher“ stellen keine trennende Zäsur dar, die Straßen Adriastraße, Mittelweg und Am Schwanenweiher führen in einem Ring rund um den See.