

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wermelskirchen vom 22.06.1988

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) und der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S.2253) in seiner Sitzung am 20.06.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
 - 1.1 die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) bis zu einer Breite von 14 m in Wohngebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
 - b) bis zu einer Breite von 20 m, wenn die erschlossenen Grundstücke in Wohngebieten mehr als zweigeschossig und die erschlossenen Grundstücke in Gewerbegebieten ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
 - c) bis zu einer Breite von 25 m als Erschließungsanlage in Gewerbegebieten, die mehr als zweigeschossig bebaut werden können sowie in Kern- und Industriegebieten,
 - 1.2 die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 25 m,
 - 1.3 die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m,
 - 1.4 Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), die Bestandteil der unter 1.1 genannten Erschließungsanlagen sind, bis zu je 15 % der Fläche dieser Erschließungsanlagen,

- 1.5 Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), die nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 5 % der Fläche aller im Abrechnungsgebiet bzw. im Erschließungsgebiet liegenden Grundstücke (§ 7/2.a) und b) finden Anwendung),
- 1.6 Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
2. Endet die Erschließungsanlage in einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in 1.1 a) und b) genannten Breiten um 8 m, die in 1.1 c) und 1.2 genannten Breiten um 12 m.
3. Ist an den in Absatz 1, 1.1 bis 1.2 genannten Erschließungsanlagen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung lediglich auf einer Straßenseite zulässig, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmten Breiten um ein Drittel.
4. Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
5. Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die in Abs. 1, 1.4 genannten Parkflächen und Grünanlagen und nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Land- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecke.
6. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Gebietscharakter ergeben sich:
 - a) aus dem Bebauungsplan,
 - b) in den Fällen des § 33 BauGB aus dem Stand der Planungsarbeiten,
 - c) in nicht beplanten Gebieten aus der überwiegenden Bebauung und Nutzung des Abrechnungsgebietes; läßt sich ein Gebietscharakter und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in dieser Weise nicht ermitteln, so ist die in § 2 Abs. 1.1 b) festgelegte Breite beitragsfähig.

§ 3

Umfang des Erschließungsaufwandes

1. Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
 - a) den Grunderwerb,
 - b) die Freilegung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Herstellung der Radwege,
 - f) die Herstellung der Gehwege,
 - g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Herstellung von Wohnwegen bzw. Fußwegen,
 - i) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
 - j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - k) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - l) die Herstellung von Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.
2. Der Herstellungsaufwand der Böschungen, Stützmauern, Treppen, Schutzeinrichtungen für die Erschließungsanlagen und Schutzeinrichtungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist auch dann beitragsfähig, wenn diese Teileinrichtungen außerhalb der in § 2 genannten Breiten der Erschließungsanlage liegen.
3. Zu dem Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt (Übernahmekosten nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 5

Abrechnungsgebiet

1. Die durch Erschließungsanlagen nach § 2 oder Abschnitte von Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke bilden unter Berücksichtigung der in § 7 dieser Satzung getroffenen Bestimmungen das Abrechnungsgebiet.

2. Die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen kann auch für Abschnitte von Erschließungsanlagen erfolgen.
Die Abschnittsbildung erfolgt durch Beschluß des Rates der Stadt.

3. Für mehrere Erschließungsanlagen kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden, wenn Straßen, Wege oder Plätze von anderen Straßen, Wegen oder Plätzen derart abhängen, daß die Grundstücke durch die Gesamtheit der Anlagen erschlossen werden. Die Bildung einer solchen Erschließungseinheit erfolgt durch Beschluß des Rates der Stadt.

§ 6

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 7

Beitragsmaßstab

1. Der nach § 6 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend Art und Maß der baulichen Ausnutzbarkeit des heranzuziehenden Grundstücks mit einem Vom-Hundert-Satz angesetzt (modifizierte Grundstücksfläche).

2. Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes:
 - die Grundstücksfläche;
 - reicht das Grundstück über die Grenze des Bebauungsplanes hinaus, so gilt als Grundstücksfläche die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung bezieht;
 - geht die Nutzung des Grundstückes über den Bereich des Bebauungsplanes tatsächlich hinaus, ist von der gesamten baulich, gewerblich oder sonstig genutzten Grundstücksfläche auszugehen;

 - b) bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder für die der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, gilt als Grundstücksfläche:
 - die hinter der Fluchtlinie bzw. hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende tatsächliche Grundstücksfläche, sofern sich aus den nachstehenden Regelungen nichts anderes ergibt:
 - danach gilt bei Grundstücken, die so genutzt werden oder so genutzt werden können, wie es in Wohn- und Mischgebieten zulässig ist, als Grundstücksfläche:

- bei Grundstücken, die an die Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Verkehrsanlage und der in einem Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele,
- bei Grundstücken, die nicht an die Verkehrsanlage angrenzen oder lediglich durch einen Weg mit dieser verbunden sind, die Flächen zwischen der der Verkehrsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer in einem Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele;
- diese Regelungen gelten nicht, wenn die bauliche oder gewerbliche Nutzung die Tiefenbegrenzung überschreitet. In diesen Fällen ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

3. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Vom-Hundert-Satz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	100 v.H.
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	125 v.H.
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	150 v.H.
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	175 v.H.
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	200 v.H.

4. Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine höhere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

5. Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

6. Bei Grundstücken, die im Bebauungsplan als bebaubare Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind, ist die tatsächliche Geschoszahl zugrunde zu legen, auch dann, wenn für diese Flächen im Bebauungsplan eine Geschoszahl nicht festgesetzt ist. Weist der Bebauungsplan für diese Gemeinbedarfsflächen nur Grundflächen- oder Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosfläche die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch die Grundflächen- oder Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
8. Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.
9. Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sowie bei Grundstücken, die in anders beplanten oder unbeplanten Gebieten liegen, aber überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, sind die nach Abs. 3 Ziffern 1-5 sich ergebenden Vom-Hundert-Sätze um 30 Prozentpunkte zu erhöhen.

§ 8

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

1. Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage gesondert beitragspflichtig.
2. Eckgrundstücke (Grundstücke an mehreren aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen) und Grundstücke, die durch mehrere anbaufähige Straßen, Wege und Plätze erschlossen werden und für die eine Bebauung mit Wohngebäuden zulässig ist, sind zu jeder dieser Anlagen heranzuziehen, jedoch sind nur je 60 % der Grundstücksfläche anzusetzen.
3. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gelten folgende Regelungen:
 - a) übersteigt die Grundstückstiefe, gerechnet von der einen Erschließungsanlage bis zur parallel dazu verlaufenden anderen Erschließungsanlage, die Grundstückstiefe von 50 m nicht, so gilt die Regelung für Eckgrundstücke.

- b) ist die Grundstückstiefe, gerechnet von der einen zur anderen Erschließungsanlage, größer als 50 m, so ist das Grundstück mit der Hälfte der Grundstücksfläche jeweils zu der einen bzw. der anderen Erschließungsanlage beitragspflichtig.
5. Der Beitragsausfall geht zu Lasten der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.
6. Eine Ermäßigung wird nicht vorgenommen
- a) in Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken in den übrigen Gebieten;
 - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;
 - c) soweit sie dazu führt, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

1. Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind
 - und
 - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.
2. Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist
 - und
 - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.

3. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig fertiggestellt, wenn sie entsprechend der jeweiligen durch Satzung des Rates der Stadt beschlossenen Planung errichtet und ihre Wirksamkeit von amtlich anerkannten Sachverständigen bestätigt worden ist. Der Rat der Stadt legt durch Satzung auch den Bereich der von der Anlage geschützten Grundstücke im Baugebiet fest.

4. Die Satzung gem. Abs. 3 ist entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung über die Veröffentlichung von Satzungen zu veröffentlichen.

§ 10

Kostenspaltung

1. Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für:
 - a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
 - b) deren Freilegung,
 - c) Herstellung der Fahrbahnen,
 - d) Herstellung der Gehwege,
 - e) Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
 - f) Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - g) Herstellung der Radwege,
 - h) Herstellung der Grünanlagen, die Bestandteil der Erschließungsanlage sind,
 - i) Herstellung von Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

2. Absätze 1a) bis i) finden für die Erschließungsgebiete (Erschließungseinheiten) sinngemäß Anwendung.

3. Der Rat der Stadt kann durch Beschluß die Erhebung von Teilerschließungsbeiträgen beschließen (Beschluß über die Kostenspaltung).

§ 11

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung gem. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.1988 in Kraft.
2. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 17.12.1985 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende am 20.06.1988 vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossene Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis

Es wird nach § 4 Abs. 6 GO NW darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wermelskirchen, den 22.06.1988


Der Bürgermeister
(Voetmann)