

Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Stadt Waltrop vom 28.06.1993

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II. S. 885, 1122) und der §§ 4 und 28 Abs. 1 Satz 2 lit. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.1991 (GV NW S. 214) hat der Rat der Stadt Waltrop in seiner Sitzung am 24.06.1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Waltrop Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen
 - a) mit Ausnahme von solchen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist
 - aa) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - ab) mit bis zu drei oder vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - ac) mit mehr als vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

- b) in Kern-, Gewerbe und Industriegebieten
 - ba) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist,
 - bb) mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
 - 2. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
 - 3. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 21 m,
 - 4. Parkflächen
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteile der in Ziff. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen) bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
 - 5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Ziff. 1 bis 3 sind bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen) bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 3 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
In unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 Ziff. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (4) Die in Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3**Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4**Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5**Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgelände) nach deren Flächen verteilt.
Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, für die eine bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung festgesetzt ist,
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die notwendigen Festsetzungen nicht enthält:
die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes.
Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche mit einem v.H.-Satz angesetzt, der sich auf folgende Werte beläuft:
 - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 100 v.H.
 - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 130 v.H.

- | | | |
|----|--|----------|
| c) | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 150 v.H. |
| d) | bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 160 v.H. |
| e) | bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 170 v.H. |

(4) Abweichend von Absatz 3 wird die Grundstücksfläche von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten mit folgenden v.H.-Sätzen angesetzt:

a)	bei eingeschossiger Bebaubarkeit	170 v.H.
b)	bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	230 v.H.
c)	bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	270 v.H.
d)	bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	290 v.H.
e)	bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	310 v.H.

Entsprechendes gilt bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden oder zulässig ist.

Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich nutzbar sind, aber in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) werden mit 50 v.H. ihrer Grundstücksfläche angesetzt.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- b) sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
- c) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,75, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

Dies gilt entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und § 33 BauGB Anwendung gefunden hat.

- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschößzahl anzusetzen.
- (7) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Bau-massenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
 - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Wenn Gebiete als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung anzusehen sind, gilt § 5 Abs. 3 Nr. 2 entsprechend. Hinzugerechnet werden außerdem Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, die aber überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

- (8) Grundstücke, für die eine Nutzung ohne Bebauung vorhanden oder im Bebauungsplan festgesetzt ist, werden wie Grundstücke mit eingeschossiger Bebauung behandelt. Ist für Grundstücke im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt, werden diese wie Grundstücke mit eingeschossiger Bebauung in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten behandelt.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht:

- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,

- b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für ein anderes Grundstück des Abrechnungsgebietes um mehr als 50 % erhöht,
 - d) wenn das Grundstück wegen der gemeinsamen Ermittlung des zu verteilenden Erschließungsaufwandes für alle das Grundstück erschließenden Anlagen nur einmal zu berücksichtigen ist (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- (3) Wird ein Grundstück von mehreren Abschnitten einer Erschließungsanlage erschlossen, so ist das Grundstück rechnerisch im Verhältnis der Frontlängen zu teilen. Die sich daraus ergebenden Teilflächen sind bei der Abrechnung des jeweiligen Abschnittes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 2,
5. die Radwege zusammen oder einzeln,
6. die Gehwege zusammen oder einzeln,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Beleuchtungsanlagen,
10. die Entwässerungsanlagen

gesondert und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (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 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) Verkehrsberuhigte Bereiche (Mischflächen) sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) sie in den befestigten Teilen entsprechend Absatz 1 hergestellt und
 - b) in den unbefestigten Teilen entsprechend Absatz 2 gestaltet sind.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben (§ 133 Abs. 3 BauGB).

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsantrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 08.10.1985 außer Kraft.

Die Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Stadt Waltrop wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird 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- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Waltrop, den 28.06.1993

Münzner

Bürgermeister