

SATZUNG

in der Stadt Wiehl

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

vom 06.11.2002

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW 1994 S. 666), in den jeweils zur Zeit gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Wiehl in der Sitzung am 5.11.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 127 ff.) und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze

a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite

ab) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite

b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten

ba) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite

c) in Industriegebieten

ca) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite

cb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite

d) in Kleinsiedlungsgebieten

da) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite

db) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite

e) in Wochenendhausgebieten

2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m

3. nicht zum Anbau bestimmte zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m

4. Parkflächen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 u. 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
- b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1 u. 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 vH aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 u. 3 findet Anwendung

5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m
- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 vH aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 u. 3 findet Anwendung

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite

(4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten

(5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 gehören insbesondere die Kosten

1. für den Erwerb (einschl. Erwerbsnebenkosten) der Grundflächen einschließlich des Wertes der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme

2. für die Freilegung der Grundflächen

3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung

4. für die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlage

5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte ermitteln oder den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 vH des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (§ 5) nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art (Gewerbezuschlag) und Maß (Geschoßzuschlag) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält
 - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstückes mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele

b) bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Anlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe und bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche unberücksichtigt.

Überschreitet in den Fällen der Ziffern 1. und 2. die tatsächliche bauliche oder gewerbliche Nutzung den Abstand von 40 m, so ergibt sich die Fläche aus der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 2) vervielfacht

- | | |
|--|----------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit | mit 1,0 |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | mit 1,25 |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | mit 1,5 |
| d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | mit 1,75 |
| e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | mit 2,0 |
| f) bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Kirchengrundstücke oder private Grünanlagen) | mit 0,5 |
| g) bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können | mit 0,5 |

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die zulässige Zahl der Geschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- b) Sind nur Baumassenzahlen oder zulässige Gebäudehöhen festgesetzt, so gilt als Vollgeschosszahl
- aa) in Wohn- und Mischgebieten die zulässige Baumassenzahl bzw. die höchstzulässige Gebäudehöhe geteilt durch 2,75 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden

bb) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten die zulässige Baumassenzahl bzw. die höchstzulässige Gebäudehöhe geteilt durch 3,5 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

c) Ist sowohl die Baumassenzahl als auch die Gebäudehöhe festgesetzt, so gilt die Gebäudehöhe

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

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Geschosse wie folgt:

a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse

c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschosß zugrundegelegt

d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschosß zugrundegelegt

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,3 erhöht

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren oder großflächige Handelsbetriebe

b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist

c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschosßflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschosßfläche.

§ 7 Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage i.S. des § 2 Abs.1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 65 vH anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

a) wenn eine Erschließungsbeitragspflicht nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist

b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 vH erhöht

c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen

d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Buchstabe b) Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden

§ 8 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahn
4. Radweg
5. Gehwege (einzeln oder zusammen)
6. unselbständige Parkfläche
7. unselbständige Grünanlage
8. Entwässerungseinrichtung
9. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet im Einzelfall der Rat.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie über betriebfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen

b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen

c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind

- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschuß hat in der Form einer Satzung zu ergehen.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11 Vorausleistungen und Ablösung

- (1) Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht

in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

(2) Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12 Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Mehrere Eigentümer eines Grundstückes sind Gesamtschuldner.

(2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

(3) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 13 Fälligkeit der Beitragsschuld

(1) Der Erschließungsbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheide zur Zahlung fällig.

(2) Widerspruch und Klage gegen einen Beitragsbescheid haben gem. § 80 Abs.1 Nr.1 der Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung und entbinden deshalb nicht von der Pflicht zur fristgerechten Zahlung.

§ 14 Regelung für Härtefälle

Die Stadt kann im Einzelfall den Erschließungsbeitrag herabsetzen, wenn dies zur Vermeidung unbilliger Härten oder im öffentlichen Interesse geboten ist.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Wiehl über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 31.10.1990 in der derzeit geltenden Fassung außer Kraft.