

Satzung der Stadt Voerde (Niederrhein)
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
vom 08. Juli 1988
(nach dem Stand der 3. Änderungssatzung
vom 21.12.2016)

Inhaltsangabe:

- § 1 Erschließungsbeiträge
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Umfang des Erschließungsaufwandes
- § 4 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes/Abrechnungsarten
- § 5 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 6 Abrechnungsgebiet
- § 7 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 8 Kostenspaltung
- § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage
- § 10 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag
- § 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 12 Inkrafttreten

Satzung der Stadt Voerde (Niederrhein)
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

vom 8. Juli 1988

(nach dem Stand der 3. Änderungssatzung vom 21.12.2016)

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat in seiner Sitzung am 5. Juli 1988 aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erschließungsbeiträge

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Voerde (Niederrhein) Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BauGB und nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig im Sinne des § 129 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist der Erschließungsaufwand:

I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

| | bei einseitiger Anbaufähigkeit | bei zweiseitiger Anbaufähigkeit |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| | bis zu einer Breite von | |
| a) in <u>Sondergebieten</u> , die der Erholung dienen | 7,5 m | 8,5 m |
| b) in <u>Kleinsiedlungsgebieten</u> , <u>Dorfgebieten</u> , reinen, allgemeinen und besonderen <u>Wohngebieten</u> | 11,0 m | 14,0 m |
| c) in <u>Mischgebieten</u> und <u>Kerngebieten</u> | 16,5 m | 20,5 m |
| d) in <u>Gewerbegebieten</u> , <u>Industriegebieten</u> und <u>Sondergebieten</u> (soweit sie nicht unter a) fallen) | 17,5 m | 22,0 m |

Die in a) - d) genannten Höchstbreiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, Parkflächen sowie Rinnen, Bord- und Randsteine, nicht dagegen die in IV + V genannten Grünanlagen sowie die in V genannten Parkflächen und nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecke.

Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendeplatz, so sind der Erschließungsfläche, die sich aus der Länge der Erschließungsanlage (mit Wendeplatz) und unter Berücksichtigung der in a) - d) angegebenen Höchstbreiten ergibt, für den Bereich des Wendeplatzes (außerhalb der Höchstbreiten) bis zu 400 Quadratmeter Erschließungsfläche hinzuzurechnen;

- II. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen im Sinne des § 127 Absatz 2 Ziffer 3 BauGB bis zu 25,0 m Breite;
 - III. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5,0 m;
 - IV. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen als Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Absatz 1 I - III, bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m;
 - V. für Parkflächen (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in I - III genannten Erschließungsanlagen sind, jeweils bis zu 10 v.H. der mit dem Nutzungsfaktor (§ 7 Absatz 4) vervielfältigten Grundstücksflächen (§ 7 Absatz 2) des Abrechnungsgebietes (§ 6).
- (2) Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vom 15.03.1974 - BGBl. I S. 721, in der jeweils gültigen Fassung) auch wenn sie nicht Bestandteile der Erschließungsanlagen sind, werden im Einzelfall durch Sondersatzung Art und beitragsfähiger Umfang der Anlagen festgelegt.
- (3) Die in § 2 Absatz 1 I - IV genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Die tatsächlich hergestellte durchschnittliche Gesamtbreite wird ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Achse dieser Anlage geteilt wird.

Ist die Erschließungsanlage breiter angelegt als in § 2 Absatz 1 I - IV angegeben, so ist der für diese Erschließungsanlage ermittelte Gesamtaufwand durch die tatsächlich hergestellte durchschnittliche Gesamtbreite zu teilen und mit der zulässigen durchschnittlichen Höchstbreite zu vervielfältigen.

- (4) Grenzt eine Erschließungsanlage ganz oder in einzelnen Abschnitten mit ihren Seiten an unterschiedliche Baugebiete und ergeben sich deshalb nach Absatz 1 I – IV unterschiedliche Gesamtbreiten, ist für die gesamte Erschließungsanlage die jeweils größere Gesamtbreite maßgebend.

§ 3

Umfang des Erschließungsaufwandes

entfällt

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes/Abrechnungsarten

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.
Über die Bildung eines Abschnitts oder einer Erschließungseinheit entscheidet der Bürgermeister im Einzelfall.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Absatz 1 II), für Parkflächen und Grünanlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 V und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Absatz 2) werden dem Baugebiet zugerechnet, dessen Erschließung sie dienen.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 6

Abrechnungsgebiet

Die abzurechnende Erschließungsanlage, der Abschnitt einer Erschließungsanlage oder die Erschließungseinheit bilden mit den erschlossenen, im Sinne des § 7 Absatz 2 anrechenbaren Grundstücksflächen das Abrechnungsgebiet.

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt:
 - a) bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist; öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen;
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält:
 1. bei Grundstücken an abrechnungsfähigen Erschließungsanlagen - ausgenommen die Grundstücke, die wie in Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten (gemäß

Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977, BGBl. I S. 1763 in der jeweils gültigen Fassung) genutzt werden können - die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 30 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird;

2. bei Grundstücken an abrechnungsfähigen Erschließungsanlagen, die wie in Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten gemäß BauNVO genutzt werden können, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 60 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
 - c) Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (3) Als Art der Ausnutzbarkeit (Verwendung des Grundstücks) und Maß der Ausnutzbarkeit (Zahl der Vollgeschosse) gelten:
- a) Im Bereich eines Bebauungsplanes die darin festgesetzte Art der Nutzung und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Wird im Bereich eines Bebauungsplanes ein Grundstück nach Art und/oder Maß höher genutzt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist, so ist die tatsächliche Nutzung nach Art und/oder Maß maßgebend.

Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf vollen Zahlen auf- oder abgerundet werden. Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - b) Grundstücke, auf denen nur Garagenbebauung (Bebauung mit Tiefgaragen oder Stellplätzen eingeschlossen) zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
 - c) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
 - d) Ist die Art und/oder das Maß durch eine Bebauung tatsächlich überschritten, so ist die tatsächliche Nutzung nach Art und/oder Maß maßgebend.
 - e) Ist die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse für ein Grundstück nicht einheitlich festgesetzt, so ist die anrechenbare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der in unterschiedlicher Höhe festgesetzten höchstzulässigen Vollgeschosse aufzuteilen.
Die rechnerische Aufteilung der für das Grundstück anrechenbaren Fläche wird nach dem Verhältnis der Geschossfläche der zulässigen Einzelgebäude zur Gesamtsumme der Geschossflächen aller zulässigen Gebäude des Grundstücks vorgenommen.

Die Geschossfläche im Sinne dieser Vorschrift ergibt sich aus der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche vervielfältigt mit der für das Gebäude höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse; sie ist nicht identisch mit der nach der BauNVO zulässigen Geschossfläche.
 - f) In unbeplanten Gebieten

- aa) bei bebauten Grundstücken aus der tatsächlichen Art der Nutzung und der Höchstzahl der vorhandenen Vollgeschosse;
- bb) bei unbebauten oder bebaubaren Grundstücken die bauliche Ausnutzbarkeit nach Art und Maß, die sich aus der Ausnutzung der in der näheren Umgebung überwiegend bebauten Grundstücke des heranzuziehenden Grundstücks ergibt.
Ist eine überwiegende Bebauung und Nutzung nach Art und Maß bei den Grundstücken im Abrechnungsgebiet nicht zu ermitteln, so ist in den Fällen, in denen die Deutungsbreite der Art der baulichen Ausnutzbarkeit von einem Wohngebiet bis zu einem Gewerbegebiet reicht, von einer Nutzung auszugehen, wie sie im Mischgebiet zulässig ist; das zulässige Maß der baulichen Ausnutzbarkeit ergibt sich in diesen Fällen aus dem Maß der Nutzung der in der näheren Umgebung überwiegend bebauten Grundstücke des heranzuziehenden Grundstücks.
Reicht die Deutungsbreite bis zu einem Industriegebiet, so ist von einer Nutzung auszugehen, wie sie im Gewerbegebiet zulässig ist.
- (4) Der Nutzungsfaktor, mit dem die anrechenbare Grundstücksfläche entsprechend ihrer Ausnutzbarkeit vervielfältigt wird, beträgt in beplanten und unbeplanten Gebieten:

| | für Grundstücke in | | |
|---|--|--|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| für Grundstücke | <u>Sondergebieten, die der Erholung dienen, Kleinsiedlungsgebieten (WS); Dorfgebieten (MD); Wochenendhausgebieten (SW):</u> | <u>reinen Wohngebieten (WR); allgem. Wohngebieten (WA); Mischgebieten (MI); besonderen Wohngebieten (WB):</u> | <u>Gewerbegebieten (GE); Industriegebiete (GI); Kerngebieten (MK); Sondergebieten (außer in Gebieten, die der Erholung dienen) (SO):</u> |
| a) mit gewerblicher Nutzbarkeit oder Nutzung jedoch ohne Bebauung | — | — | 1,00 |
| b) mit eingeschossiger Bebaubarkeit | 0,75 | 1,00 | 1,50 |
| c) mit zweigeschossiger Bebaubarkeit | 0,90 | 1,25 | 1,75 |
| d) mit dreigeschossiger Bebaubarkeit | siehe h) | 1,50 | 2,00 |
| e) mit vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | | 1,75 | 2,25 |
| f) mit sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit | | 2,00 | 2,50 |

Für Grundstücke, die nicht in Kern-, Gewerbe-, Industrie- bzw. Sondergebieten liegen, jedoch tatsächlich überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden (z. B. Arztpraxen, Verwaltungs- und Bürogebäude), gelten die Nutzungsfaktoren der Spalte 3.

Dies gilt nicht für durch Grünanlagen erschlossene Grundstücke im Sinne von § 2 Absatz 1 V.

(5) Eckgrundstücksregelung

-
- a) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Absatz 1 I erschlossen werden, sind zu jeder dieser Erschließungsanlagen gesondert beitragspflichtig. Bei solchen Grundstücken ist die anrechenbare Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Die Ermäßigung auf zwei Drittel wird beschränkt auf die durchschnittliche anrechenbare Größe der Nichteckgrundstücke des Abrechnungsgebietes, darüber hinausgehende Flächen sind voll anzusetzen.

Die sich durch diese Regelung ergebende Beitragsverschiebung geht zu Lasten aller erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes.

- b) § 7 Absatz 5 Buchstabe a) ist nicht anzuwenden
1. wenn der Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;
 2. soweit sie dazu führt, dass sich der Beitrag eines anderen Zahlungspflichtigen für ein Grundstück im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht;
- c) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 8**Kostenspaltung**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbstständige Parkflächen,
7. unselbstständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 – 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

- (2) Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Bürgermeister im Einzelfall.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege, Plätze, Sammelstraßen, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt Voerde stehen und
 - b) sie über betriebsfertige 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) unselbstständige und selbstständige 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) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Voerde stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den bevorstehenden Bestimmungen festlegen.
- (5) Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen) werden durch besondere Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfange entstanden ist, können gemäß § 133 Absatz 3 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt kann gemäß § 133 Absatz 3 Satz 5 BauGB mit dem Beitragspflichtigen Vereinbarungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages treffen. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Voerde vom 20.06.1979 in der Fassung vom 10.05.1983 (EBS '79) außer Kraft.
- (3) § 4 Absatz 2, § 7 und § 8 Absatz 2 treten am 02.07.2005 in Kraft. Gleichzeitig treten § 4 Absatz 2, § 7 und § 8 Absatz 2 der Erschließungsbeitragssatzung vom 08.07.1988 außer Kraft.
- (4) § 2 Absatz 4 sowie § 7 Absatz 3 Buchstabe c) treten am 16.09.2007 in Kraft. Gleichzeitig treten § 2 Absatz 4, § 3 sowie § 7 Absatz 3 Buchstabe c) in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 29.06.2005 außer Kraft.
- (5) § 7 Absatz 3 und 4, § 8 Absatz 1 und § 9 Absatz 1 bis 3 treten am 29.12.2016 in Kraft. Gleichzeitig treten § 7 Absatz 3 und 4, § 8 Absatz 1 und § 9 Absatz 1 bis 3 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 12.09.2007 außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Stadt Voerde (Niederrhein) wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften im Sinne des § 4 der Gemeindeordnung und der §§ 214, 215 des Baugesetzbuches in den zur Zeit geltenden Fassungen kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist vorher schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des Sachverhaltes, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, geltend gemacht worden.

Voerde (Niederrhein), den 8. Juli 1988

Pakulat
Bürgermeister