

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 24 der Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wollmerath in der Sitzung am 16.01.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, bei einer Bebaubarkeit der Grundstücke
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu **13 m**, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu **10 m**, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu **16 m**, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu **14 m**, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung nur einseitig zulässig ist,
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von 1 m bis zu einer Breite von 5 m,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu **20 m**,

5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 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 (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers 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.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

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

§ 4

Anteil der Gemeinde/Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die überplante Fläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der nicht überplante Grund-

stücksteil dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen, so gilt die Fläche des Buchgrundstücks. Abs. 3 ist insoweit ggf. entsprechend anzuwenden.

(3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie,

b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie.

Grundstücksteile, die lediglich eine wegmäßige Verbindung herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Abstände nach Satz 1 a) oder b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 10 v.H.; für die ersten beiden Vollgeschosse beträgt der Zuschlag einheitlich 20 v.H.

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

(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 höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe in Form der Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe geteilt durch 2,8. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Traufhöhe. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

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

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchstaben a) bis d) entsprechend.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht die nach Abs. 5 erforderlichen Festsetzungen enthält, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

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 gem. Abs. 5 c) geteilt durch 2,8. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

- 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 oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse, mindestens aber ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- (7) 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.
- In sonstigen Baugebieten wird bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 10 v.H erhöht.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6 Eckgrundstücksvergünstigung

- (1) Für Grundstücke, die zu zwei gleichartigen Verkehrsanlagen nach dieser Satzung Zufahrt oder Zugang nehmen können, wird die Grundstücksfläche bei der Ermittlung des Beitragssatzes und bei der Veranlagung mit 50 v.H. angesetzt, soweit beide Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen. Stehen die beiden Verkehrsanlagen nicht voll in der Baulast der Gemeinde, wird die Vergünstigung nach Satz 1 nur für die in der Baulast der Gemeinde stehenden gleichartigen Teileinrichtungen der Verkehrsanlagen angesetzt.
- Dies gilt für Grundstücke, die zu einer Verkehrsanlage nach dieser Satzung Zufahrt oder Zugang nehmen können und zusätzlich durch eine gleichartige Erschließungsanlage erschlossen werden, für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben wurden oder zu erheben sind, entsprechend.
- (2) Für Grundstücke, die zu mehr als zwei gleichartigen Verkehrsanlagen nach dieser Satzung Zufahrt oder Zugang nehmen können, wird die Grundstücksfläche bei der Ermittlung des Beitragssatzes und bei der Beitragsveranlagung durch die Zahl dieser Verkehrsanlagen geteilt, soweit die Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen. Stehen die Verkehrsanlagen nicht voll in der Baulast der Gemeinde, wird die Vergünstigung nach Satz 1 nur für die in der Baulast der Gemeinde stehenden gleichartigen Teileinrichtungen der Verkehrsanlagen angesetzt.
- Dies gilt für Grundstücke, die zu Verkehrsanlagen nach dieser Satzung Zufahrt oder Zugang nehmen können und zusätzlich durch gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben wurden oder zu erheben sind, entsprechend, soweit die Zahl der Verkehrs- und Erschließungsanlagen insgesamt zwei übersteigt.
- (3) Wird eine Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 2 zu zwei oder mehreren Verkehrsanlagen angesetzt, gelten die Regelungen nach Abs. 1 und 2 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

- (4) Abs. 1 bis 3 gelten nicht für die von § 5 Abs. 7 Satz 1 und 2 erfassten Grundstücke.
- (5) Eine Ermäßigung nach den Absätzen 1 bis 4 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung und
3. selbstständige Teile der Erschließungsanlage wie
 - a) Fahrbahn,
 - b) Radwege,
 - c) Gehwege,
 - d) Parkflächen,
 - e) Grünanlagen,
 - f) Mischflächen,
 - g) Entwässerungseinrichtungen sowie
 - h) Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i.S. v. Nr. 3 f) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3 a) – e) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. In Einzelfällen kann die Gemeinde bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbstständigen Parkflächen auf die Herstellung von Entwässerungs- und/oder Beleuchtungseinrichtungen verzichten.
- (2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbstständige und unselbstständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen, wobei die Decke auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann,

- b) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
 - c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß b) gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am **01.02.2017 in Kraft**.

Gleichzeitig tritt außer Kraft die Satzung vom 01.01.1996 in der Fassung der 1. Änderung vom 30.06.2003.

56825 Wollmerath, den 16.01.2017

Ortsgemeinde Wollmerath



Wolfgang Schmitz

Ortsbürgermeister

