

**Satzung
der Gemeinde Beelen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- Erschließungsbeitragssatzung -
vom 13.11.1995**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Magnetschwebbahnplanungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGB1. I S. 3486), und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO-NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) hat der Rat der Gemeinde Beelen in seiner Sitzung am 07.11.1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
- 1.1 Straßen und Wege, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
 - 1.2 Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist, bis 8 m Breite.
 - 2.1 Straßen und Wege, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite von 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;
 - 2.2 Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, an denen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung zulässig ist, bis 8 m Breite.
 3. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m
 4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu 21 m Breite;
 5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß der Nrn. 1.1, 2.1 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,

- b) soweit sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nrn. 1.1, 2.1 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und Abs. 4 lit. d) finden Anwendung;
6. Grünanlagen mit Ausnahmen von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nrn. 1.1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächender Flächen; § 6 Abs. 2 und Abs. 4 lit. d) finden Anwendung;
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 4 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - 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 Radwege,
 - f) die Gehwege,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern einschl. Geländer,
 - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (6) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1.1, 2.1 und 4 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzung mit anderen Erschließungsanlagen.
- (7) Die in Abs. 1 Nrn. 1.1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Die durchschnittliche Breiteder jeweiligen Erschließungsanlage wird ermittelt, indem die Fläche der Verkehrsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann aufgrund eines Ratsbeschlusses abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4, für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6 lit. b) und für Anlagen nach § 10 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen, Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 10 als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. 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 den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt:
 1. bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
 2. bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von höchstens 50 m dazu verlaufenden Linie.
- b) soweit sie an die Erschließungsanlage nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von höchstens 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt. Diese Grundstücke sind demnach so zu behandeln, als ob sie an die Erschließungsanlage unmittelbar angrenzen.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung über die in den Fällen der in lit. a) oder lit. b) genannten Begrenzungen hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche (Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
 - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, 1,00
 - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
 - c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50
 - d) bei vier- und höhergeschossiger Bebaubarkeit 1,75
- (4) 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.
 - aa) Sind in einem Bebauungsplan für die Bebauung eines Grundstückes mehrere Geschosshöhen festgesetzt, so gilt als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 2 der jeweils der einzelnen Geschosshöhe zuzuordnende Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche; dieser Anteil umfasst den Prozentsatz der Gesamtgrundstücksfläche, der der Höhe nach dem entspricht, den die der jeweiligen Geschosshöhe zuzuordnende überbaubare Fläche an der gesamten überbaubaren Fläche hat. Die Regelungen der Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.
 - bb) Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
 - cc) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschosshöhen ausgewiesen sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.
 - b) Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
 - c) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, 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 Geschosshöhe anzusetzen.

- d) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (zum Beispiel Friedhöfe, Kirchengrundstücke, Sportplätze und Dauerkleingärten), werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.
- (5) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Bebauungsplan für das gesamte Gebiet oder einzelne Grundstücke weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist
- a) für ein bebautes Grundstück die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) für ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhanden Geschosse maßgebend.
- (6) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden jeweils angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (7) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn- oder Schulgebäuden) genutzt werden, die in Abs. 3 lit. a) - d) genannten Nutzungsfaktoren um je 0,35 zu erhöhen.

Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke in Gebieten, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, die aber auf Grund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zulässigen Nutzung anzusehen sind. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6. lit. b) dieser Satzung.

Ein Überwiegen im Sinne des Satzes 1 ist gegeben, wenn die dort genannten Nutzungsarten einzeln oder zusammen mehr als 50 v.H. der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzflächen in Anspruch nehmen.

- (8) Für die Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v.H. anzusetzen.
- Dies gilt nicht
- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
 - 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,
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Erschließungsbeitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

- (9) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 7

Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten und gewährt die Gemeinde zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. Beleuchtungseinrichtungen,
9. Entwässerungseinrichtungen

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

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege, und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde 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 Bauweisen 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 Bauweisen 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 Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

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

§ 11

Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 12

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.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in 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.