

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung) in der Gemeinde Grefrath vom 19.12.1989

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (abgekürzt BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1.I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 362), und der beiliegenden Bedarfsberechnung für den Straßenoberflächenentwässerungsanteil hat der Rat der Gemeinde Grefrath in der Sitzung am 19.12.1989 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlage

- 1) Der Erschließungsaufwand ist beitragsfähig:
 1. für die öffentlichen zum Ausbau bestimmten Straßen und Wege
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
 2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite;
 3. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete bis zu 5 m Breite;
 4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 (2) Nummer 3 BauGB) bis zu 21 m Breite;
 5. für die öffentlichen Parkflächen, die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nummer 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
 6. die öffentlichen Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis 10 von Hundert aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen; § 6 (2) findet Anwendung;
 7. für die öffentlichen Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- 2) Die in Absatz 1) Nummer 1. bis 6. a) genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- 3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer /-kreis, vergrößern sich die in Absatz 1) angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers /-kreises um 8 m.
- 4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Absatz 1) Nummer 1. bis 6. 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 kombinierten Gehwege und Radwege,
 - h) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - i) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - l) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- 5) 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 Absatz 4 BauGB und des § 58 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Absatz 1 Nummer 4 BauGB.
- 6) Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn eine Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die Teileinrichtungen nach § 2 Nummer 4 a) bis h) und j) bis l) nach tatsächlichen Kosten ermittelt.
- 2) Für die Teileinrichtung nach § 2 Nummer 4 i) wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand wie folgt ermittelt:
- a) Für Entwässerungseinrichtungen, die bis zum Inkrafttreten der Erschließungsbeitragssatzung vom 20.06.1985 erstmalig endgültig hergestellt wurden, wird der Aufwand nach den tatsächlichen Herstellungskosten ermittelt. Der prozentuale Straßenoberflächenentwässerungsanteil beträgt 35,625 % der Herstellungskosten.
 - b) Für Entwässerungseinrichtungen, die unter dem Geltungsbereich der Erschließungsbeitragssatzungen vom 20.06.1985 und 07.12.1987 erstmalig endgültig hergestellt wurden, wird der Aufwand nach Einheitssätzen pro qm zu entwässernder öffentlicher Verkehrsfläche ermittelt, und zwar
 - für 1985 5,32 Euro/qm
 - für 1986 bis 1989 5,44 Euro/qm
 - c) Für Entwässerungseinrichtungen, die unter dem Geltungsbereich dieser Satzung erstmalig endgültig hergestellt werden, wird der Aufwand nach Einheitssätzen pro qm zu entwässernder öffentlicher Verkehrsfläche ermittelt, und zwar
 - für 1999 7,96 Euro/qm
 - für 1991 8,06 Euro/qm
 - für 1992 8,17 Euro/qm
 - für 1993 8,28 Euro/qm
 - d) In den Einheitssätzen nach c) sind die Kosten für die Straßensenken einschl. ihrer Ableitungen zum Straßenkanal sowie die Kosten für die Straßenrinnen nicht enthalten. Dieser Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

- 3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann 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.
- 4) Soweit durch unabwendbare Ereignisse Unterlagen über die tatsächlich entstandenen Aufwendungen verlorengegangen sind, können die Aufwendungen anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen ermittelt werden.

§ 4 Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 von Hundert 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. Für die Bildung eines Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der gemeinsamen Aufwandsermittlung mehrerer Erschließungsanlagen (Erschließungseinheit) ist ein Ratsbeschuß erforderlich.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Abschnitt A

1. Der ermittelte Erschließungsaufwand (§ 3) wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abschnitt B) und Art (Abschnitt C) berücksichtigt.
2. Als beitragspflichtige Fläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes:
 - die Grundstücksfläche (Buchgrundstück);
 - reicht das Grundstück über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus, so gilt als Grundstücksfläche die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
 - geht die Nutzung des Grundstückes über den Bereich des Bebauungsplanes hinaus, ist die Fläche bis zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung in Ansatz zu bringen.
 - b) bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder für die ein Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die hinter der Fluchtlinie beziehungsweise hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende tatsächliche Grundstücksfläche, sofern sich aus den nachstehenden Regelungen nichts anderes ergibt. Danach gilt bei Grundstücken, die so genutzt werden oder so genutzt werden können, wie es in Wohngebieten und Mischgebieten zulässig ist, als Grundstücksfläche:
 - bei Grundstücken, die unmittelbar an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der Erschließungsanlage und der in einem Abstand von 35 m dazu verlaufenden Parallele;
 - bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer bis in einem Abstand von 35 m dazu verlaufenden Parallele;

- bei Grundstücken, bei denen die bauliche oder gewerbliche Nutzung die Tiefenbegrenzung von 35 m überschreitet, die hintere Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Abschnitt B

1. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1
b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
d) bei vier und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
e) bei sechs und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2
2. Bei Grundstücken für Gartengelände, Campingplätze, Freibäder und Friedhöfe im beplanten und unbeplanten Bereich ist ein Nutzungsfaktor von 0,5 anzusetzen. Dies gilt jedoch nicht für die Grundstücksteilflächen, die mit Verwaltungsgebäuden, Parkplätzen oder vergleichbaren Baukörpern bebaut sind bzw. bebaut werden können. Diese Grundstücksteilflächen werden zuzüglich der erforderlichen Freiflächen mit 100 % in Ansatz gebracht und mit dem entsprechenden Nutzungsfaktor nach Abschnitt B Nummer 1. a) bis e) vervielfacht.
3. Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Weist der Bebauungsplan nur eine Grundflächenzahl aus, so gilt das Grundstück als eingeschossig bebaubar.
4. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
5. Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
6. Bei bebauten Grundstücken, die im Bebauungsplan als bebaubare Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind, ist die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse zugrunde zu legen. Bei unbebauten Grundstücken, die im Bebauungsplan als bebaubare Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ausgewiesen sind, ist von einer zweigeschossigen Bebaubarkeit auszugehen. Das gleiche gilt, wenn der Bebauungsplan nur eine Grundflächenzahl festsetzt. Weist der Bebauungsplan für diese Gemeinbedarfsflächen nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit nicht festsetzt, ist
 - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse anzusetzen,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung des Grundstücks überwiegend vorhandenen Geschosse anzusetzen,
 - c) bei bebauten beziehungsweise bebaubaren Kirchengrundstücken sind 2 Geschosse anzusetzen,
 - d) bei unbebauten Gemeinbedarfsgrundstücken für Schulen, Krankenhäuser, Rathäuser oder vergleichbaren Einrichtungen sind 2 Geschosse anzusetzen.

Bei Gemeinbedarfsflächen ist der Faktor für die Ausnutzbarkeit für die Flächen anzusetzen, die für die Bebauung erforderlich sind.

8. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

Abschnitt C

1. Für Grundstücke in Kerngebiet, Gewerbegebieten und Industriegebieten sind die in Abschnitt B Nummer 1 a bis e genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.
2. Entsprechendes gilt für einzelne Grundstücke, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung
 - als Kerngebiete mit einer nach § 7 Absatz 2 Baunutzungsverordnung Nordrhein-Westfalen (abgekürzt BauNVO NW)
 - als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Absatz 2 BauNVO NW oder
 - als Industriegebiete mit einer nach § 9 Absatz 2 BauNVO NWzulässigen Nutzung anzusehen sind.
3. In anderen als Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten im Sinne von Absatz 1 oder 2 dieses Abschnittes sowie Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der in §§ 2 ff BauNVO NW bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt die in Absatz 1 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäftsgebäude, Bürogebäude oder Verwaltungsgebäude genutzt werden.
4. Der Nutzungsfaktor von 0,5 findet für die unter Absatz 1 bis 3 aufgeführten Grundstücke keine Anwendung, wenn diese durch eine öffentliche selbständige Grünanlage erschlossen werden.

Abschnitt D

1. Für Grundstücke, die von mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.

Dies gilt nicht

 - a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten 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 Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind und erhoben werden dürfen.
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht. Dessen Mehrbelastung ist auf die Grundstücke umzulegen, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden.
 - d) entfällt
 - e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
2. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung mehrerer Erschließungsanlagen (Erschließungseinheit) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die kombinierten Geh- und Radwege
7. die unselbständigen Parkflächen
8. die unselbständigen Grünanlagen
9. die Beleuchtungseinrichtungen
10. die Entwässerungseinrichtungen

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

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- 1) Straßen im "Separationsprinzip" sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die nachfolgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke. Die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
 - b) beidseitige Gehwege oder
beidseitige kombinierte Geh- und Radwege oder
einseitigen Gehweg und einseitigen kombinierten Geh- und Radweg
mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke. Die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
 - d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtung.
- 2) Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche nach § 42 Absatz 4 a Straßenverkehrsordnung (abgekürzt StVO) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - a) Verkehrsflächen niveaugleich in ihrer gesamten Breite mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation,
 - c) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtung,
 - d) angelegtes Begleitgrün im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 6 a.

- 3) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen, und
 - a) Plätze entsprechend Absatz 1) a), c) und d) ausgebaut sind,
 - b) Wege entsprechend Absatz 1) b), c) und d) ausgebaut sind,
 - c) Radwege entsprechend Absatz 1) a) und c) ausgebaut sind,
 - d) Parkflächen entsprechend Absatz 1) a), c) und d) ausgebaut sind,
 - e) Grünanlagen im Sinne von § 2 Absatz 1) Nummer 6 b) gärtnerisch gestaltet sind.
- 4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von Absatz 1) bis 3) festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.
- 5) Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale für öffentliche Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 9 Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Absatz 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Absatz 3 Satz 2 des BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.1990 in Kraft. *) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Grefrath vom 07.12.1987 außer Kraft.

*) Die Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung - in der Fassung vom 19.12.1989. Die vorstehende Fassung berücksichtigt die sich aus dem 1. Nachtrag vom 25.02.1992 und der Artikelsatzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 19.03.2002 ergebenden Änderungen.

Amtsblatt Kreis Viersen 1989 Seite 777
Amtsblatt Kreis Viersen 1992 Seite 152
Amtsblatt Kreis Viersen 2002 Seite 143