

Satzung für die Heranziehung von Erschließungsbeiträgen des Grenzweges und des Priesterbergweges in Hennef-Eulenberg nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch vom xx.xx.2006

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und des § 7 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.V.m. § 41 Abs. 1 Buchstabe f GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.2004 (GV. NRW. S. 646) hat der Rat der Stadt Hennef (Sieg) in seiner Sitzung am 12.06.2006 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die o.a. Erschließungsanlagen in der Stadt Hennef (Sieg) und für die von der jeweiligen Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke in der Ortsgemeinde Buchholz (Land Rheinland Pfalz) beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

Gemäß der zwischen der Stadt Hennef (Sieg) und der Ortsgemeinde Buchholz abgeschlossenen und von der Bezirksregierung Köln genehmigten Zweckvereinbarung vom xx.xx.2006 gilt diese Sondersatzung auch für die Flurstücke der Ortsgemeinde Buchholz, die von der Straße „Grenzweg“ und von der Straße „Priesterbergweg“ in erschließungsbeitragsrechtlicher Hinsicht erschlossen werden. Die Flurstücke sind der Anlage 1 zu entnehmen.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,0 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8,0 m Breite;
2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8,0 m Breite;
3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch) bis zu 21,0 m Breite;
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m,

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung;
5. für Grünanlagen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung.
2. Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung von 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,
 - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindlicher Erschließungsanlagen.
3. Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
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 einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8,0 m.

§ 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 Stadt 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.
3. Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 3), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4b), für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5b) und für Anlagen nach § 10 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet der Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 10 von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsstraße 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.

§ 5 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

1. Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteiles der Stadt (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
2. Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 30,00 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

bb) bei Hinterliegergrundstücken die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 30 m dazu verlaufenden Linie.

3. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit von ein und zwei Vollgeschossen
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
- c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen
- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen
- e) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden können (Kirchengrundstücke, Sportanlagen oder Freibäder)
- f) 0,3 bei Dauerkleingärten oder Friedhöfen.

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
- b) Sind nur Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

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 überschritten wird.

5. Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

6. Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Baumassenzahl nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- 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 geteilt durch 2,8 (die durchschnittliche Höhe der Vollgeschosse im Gemeindegebiet), wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- 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 Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

7. Lässt sich in unbeplanten Gebieten bei bestehenden Gebäuden (z.B. Fachwerkhäusern oder ähnlichen Gebäuden), die auf der Grundlage von öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt worden sind, ein Vollgeschoss nicht oder nur mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand (z.B. Erstellung eines örtlichen Aufmaßes des Gebäudebestandes) feststellen, richtet sich die Festlegung der Geschosse nach dem Durchschnittsmaß der Nutzung aller bei der Aufwandsverteilung zu berücksichtigenden Grundstücke (Abrechnungsgebiet). Übersteigt das Durchschnittsmaß die tatsächliche Anzahl der Nutzungsebenen, wird auf die Anzahl der Nutzungsebenen abgestellt. Lässt sich die Anzahl der Nutzungsebenen nicht nach der äußeren Inaugenscheinnahme bestimmen, ist den zuständigen städtischen Mitarbeitern nach vorheriger Terminabsprache vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Zutritt zum Gebäude zu gestatten.
8. Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich, industriell oder als Geschäfts-, Büro- bzw. Verwaltungs- und Praxisgebäude 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, industriell oder als Geschäfts-, Büro- bzw. Verwaltungs- und Praxisgebäude genutzt werden, die in Absatz 3, Buchstabe a) bis f) genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen. (Schulen gelten nicht als Verwaltungsgebäude).
9. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder als Geschäfts-, Büro- bzw. Verwaltungs- und Praxisgebäude genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
- b) gestrichen
- c) 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 oder erhoben werden dürfen,
- d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad.
 - e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

§ 7 **Abrechnung von Grundstückswerten**

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten und gewährt die Stadt 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. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

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

Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Rat der Stadt beschlossen.

§ 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 Stadt 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) 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 b) 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, abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen.

§ 10

Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von beitragsfähigen Kinderspielplätzen, die nicht als Grünanlage abgerechnet werden können, sowie von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Jedoch nicht vor der öffentlichen Bekanntmachung der Verwaltungsvereinbarung vom xx.xx.2006 zwischen der Stadt Hennef (Sieg) und der Ortsgemeinde Buchholz über die Erschließung der Grundstücke im Bereich der Straßen „Grenzweg“ und „Priesterbergweg“.

Anlage: 1