

S a t z u n g

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Bad Sassendorf

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666; SGV NW 2023) i. d. z. Z. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in der Sitzung am **28.01.1998** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Bad Sassendorf erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlage

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. Für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) in allen Baugebieten außer Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,00 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8,00 m Breite,
 - b) in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18,00 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,50 m Breite;
 2. 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 5,00 m;
 3. Für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21,00 m;
 4. Für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 und 3 sind bis zu einer weiteren Breite von je 5,00 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, in der Größe von 15 v. H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke; § 6 Abs. (2) findet Anwendung;

5. Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 – 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 – 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, in der Größe von 15 v. H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke; § 6 Abs. (2) findet Anwendung.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a und b erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
 - (3) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8,00 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
 - (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
 - (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 5 gehören insbesondere die Kosten
 1. für den Erwerb der Grundflächen;
 2. für die Freilegung der Grundflächen;
 3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
 4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
 5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
 - (6) Eine Straße gilt als einseitig anbaubar, wenn auf einer Seite, weniger als die Hälfte der angrenzenden Grundstücke erschlossen im Sinne des § 131 Abs. 1 BauGB ist.

§ 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 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

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 § 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt i. S. des Abs. 1:
 - a) bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann,
 - b) bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 1. 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,
 2. 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 die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt. Überschreitet die zulässige oder tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der zulässigen oder tatsächlichen Nutzung. Bei Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 3 Ziff. 6 ist auf die gesamte Grundstücksfläche abzustellen.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist,	1,00
2. bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,25
3. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	1,50
4. bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen	1,75
5. bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen	2,00
6. bei Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen oder sonstigen Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen oder sind und bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können	0,50
7. bei Kirchengrundstücken, soweit ein Bebauungsplan keine Regelung enthält	1,50

(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 Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen ab- bzw. ab 0,5 aufgerundet werden.

c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,50 m bei Festsetzung der Firsthöhe oder geteilt durch 2,70 bei Festsetzung der Traufenhöhe, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen ab bzw. ab 0,5 aufgerundet werden:

d) Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i. S. der Baunutzungsverordnung sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

Ist im Einzelfall eine größere oder niedrigere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, 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 Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchste Höhe des Bauwerks geteilt durch 2,80 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen ab- bzw. ab 0,5 aufgerundet werden. Hinzugerechnet werden Untergeschosse nach § 6 Abs. 4 d.
 - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken ist die Zahl der nach § 34 BauGB zulässigen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Untergeschosse nach § 6 Abs. 4 d.
 - c) Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, wie z. B. Trafostationen, Gasregler, Pumpstationen oder Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können oder bebaut sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt oder vorhanden, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
- a) Bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellung, Kongresse und Hotel.
 - b) Bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden ist.
 - c) Bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), wenn diese Nutzung überwiegt. Eine überwiegende gewerbliche Nutzung liegt dann vor, wenn mehr als die Hälfte der Geschossfläche gewerblich genutzt wird. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt auch die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

Dies gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke. In diesen Fällen wird für Grundstücke in beplanten oder unbeplanten Gewerbe- und Industriegebieten die in Abs. 3 festgesetzten Nutzungsfaktoren um 0,5 reduziert.

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücke, die jeweils von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 bei der Ver-

teilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.

- (2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
 - a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
 - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 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. kombinierte Geh- und Radwege
7. die unselbständigen Parkflächen
8. die unselbständigen Grünanlagen
9. die Beleuchtungsanlagen
10. die Entwässerungsanlagen
11. die unselbständigen Immissionsschutzanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 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 sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und 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 tragfähigen Unterbau mit

einer Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Rasengittersteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

d) Mischflächen in den befestigten Teilen gemäß 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.

(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale, sowie die Verteilungsregelung für den umlagefähigen Aufwand von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

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

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 13

Inkrafttreten