

**Satzung
der Stadt Heimbach
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- Erschließungsbeitragssatzung (EBS) -
vom 29.11.2001**

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, S. 137) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1, S. 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW, S. 245) hat die Stadtvertretung Heimbach in ihrer Sitzung am 22.11.2001 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. die zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen,
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m;
3. die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB) bis zu 21 m Breite;
4. Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A (2) findet Anwendung;
5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Nrn. 1 bis 3 (Straßenbegleitgrün) sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m.

b) die nicht Bestandteil der gem. Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A (2) findet Anwendung;

6. Mischflächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen von Teileinrichtungen wie Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, unselbständige Parkflächen und unselbständige Grünanlagen miteinander kombinieren und dabei auf eine Gliederung der Erschließungsanlage nach dem Separationsprinzip verzichten.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach (1) Nrn. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenbaukörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen, Bordsteinen und Randsteinen,
- e) die Radfahrwege,
- 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 städtische Erschließungsanlagen,

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

Dieser Wert bestimmt sich nach dem Durchschnittswert der unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Zeitpunkt der Bereitstellung und ist durch den zuständigen Gutachterausschuss für den Zeitpunkt der Bereitstellung zu ermitteln. Maßgebend für die Wertberechnung sind die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, die nicht im städtischen Eigentum stehen. Falls ein Erschließungsgebiet im Flurbereinigungsverfahren gelegen hat und Wege und Parzellen kostenlos in den Besitz der Stadt Heimbach gelangt sind, werden in diesem Falle keine besonderen Berechnungen vorgenommen.

(4) Für Plätze, Parkflächen, Wege und Grünanlagen gelten (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 (1) angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m.

(7) Ergeben sich nach (1) unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.

(8) Die in (1) Nrn. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) 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 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 (1) Nr. 3), für Parkflächen im Sinne von § 2 (1) Nr. 4 b, und für Grünanlagen im Sinne von § 2 (1) Nr. 5 b, werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von der 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

A

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gem. § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. (1) gilt:
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
 2. bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die für die Ermittlung dieser Flächen erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
 - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,

b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m;
Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

In den Fällen Nr. 1 und 2 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe bzw. die Fläche der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

B

(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,00
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit	1,70
5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,85
6. bei sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit	1,95.
7. bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportanlagen, Gemeindebrauchsgrundstücke)	0,50

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

(3) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen oder vorhanden sind, gelten als eingeschossige bebaubare Grundstücke.

(5) Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, gelten als eingeschossige bebaubare Grundstücke.

(6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschossezahl noch Baumassenzahl festgesetzt ist,

a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

(7) Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

C

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- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden die in Abs. B (1) Nr. 1 bis 7 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,30 Punkte zu erhöhen.

D

- (1) Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135° (Eckgrundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden.

Bei der Berechnung des Erschließungsbeitrages wird die Grundstücksfläche jeweils nur mit 2/3 zugrunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen ganz oder teilweise in der Baulast der Gemeinde stehen.

- (2) Die Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (3) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.

Grundstücke, die innerhalb einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) an mehreren Erschließungsanlagen liegen, werden nur einmal voll veranlagt.

- (4) Die Vergünstigungsregelungen von Abs. D, (1) bis (3) gelten nicht:

a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten;

b) wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) abgerechnet werden;

c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Betrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht;

d) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 7

Abrechnung von Grundstückswerten

Hat ein Beitragspflichtiger 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 beitragspflichtigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Durchschnittswert der unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Zeitpunkt der Bereitstellung maßgebend.

§ 8 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Herstellung von Rinnen,
5. Radfahrwege,
6. Gehwege, zusammen oder einzeln,
7. unselbständige Parkflächen,
8. unselbständige Grünanlagen,
9. Beleuchtungseinrichtungen,
10. Entwässerungseinrichtungen,
11. Mischflächen

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

Mischflächen i. S. v. Nr. 11 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nrn. 3 - 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat der Stadt im Einzelfall.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und sie die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

- a) die Fahrbahn mit Unterbau und Decke versehen ist, wobei die Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann,
- b) die Gehwege mit fester Decke versehen sind, wobei die Decke aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann,
- c) die Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation vorhanden sind.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) Plätze entsprechend (1) Buchstabe a und c ausgebaut sind,
- b) Wege entsprechend (1) Buchstabe a und c ausgebaut sind,
- c) selbständige Parkflächen (§ 2 (1) Ziffer 4b dieser Satzung) entsprechend (1) Buchstabe a und c ausgebaut sind,
- d) selbständige Grünanlagen (§ 2 (1) Ziffer 5 b dieser Satzung) gärtnerisch gestaltet sind,

e) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend (1) Buchstabe a und c hergestellt sind.

(3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von Abs. 1 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

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

§ 11 Vorausleistungen

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

§ 12 Beitragspflichtiger

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers Beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. (1), S. 2 auf dem Erbbaurecht (§ 134 Abs. 2 BauGB).

§ 13 Fälligkeit und Zahlung des Beitrages

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig (§ 135 Abs. 1 BauGB).

§ 14 Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 15 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2002 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 30.03.1983 außer Kraft.