

## S A T Z U N G

### **der Gemeinde Wachtberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 15.06.1989**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch das Rechtsbereinigungsgesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 345), hat der Rat der Gemeinde Wachtberg in seiner Sitzung am 14.06.1989 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

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

#### **§ 2**

##### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
    - a) bei beiderseitiger 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 (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
  4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) bis zu 21 m Breite;
  5. für Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1, 2 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, für 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 3 findet Anwendung;
  6. für Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, für 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 3 findet Anwendung;
7. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. 1 bis 4 gehören insbesondere die Kosten für:
- den Erwerb der Grundflächen,
  - die Freilegung der Grundflächen,
  - die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - die Radfahrwege,
  - die Gehwege,
  - die Beleuchtungseinrichtungen,
  - die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - 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.
- (4) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen zum Schutz von Baugebieten gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Ziff. 1a) angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 4 m und für die in Abs. 1 Ziff. 1b) angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 10 m; dabei darf der Radius 9,00 m nicht überschreiten.

### § 3

#### **Art der 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. Die Abschnittsbildung und die Bildung von Erschließungseinheiten erfolgen durch Ratsbeschluss.

- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 4), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5 b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 6 b) und für Anlagen zum Schutz von Baugebieten (§ 2 Abs. 1 Ziff. 7) 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 Parkflächen, Grünanlagen sowie Anlagen zum Schutz von Baugebieten als selbstständige 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

#### **Beitragsmaßstab**

- (1) 1. Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der unterschiedlichen Ausnutzbarkeit nach Maß und Art mit einem Vomhundertsatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |  |          |
|--|----------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit          | 100 v.H. |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit         | 125 v.H. |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit         | 150 v.H. |
| d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit         | 175 v.H. |
| e) bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit         | 200 v.H. |
| f) und für jedes weitere Geschoss zusätzlich | 10 v.H.  |

2. Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; wurde diese Geschosszahl durch Dispens oder unter Umgehung der Festsetzung im Bebauungsplan überschritten, so ist die tatsächlich vorhandene Geschosszahl zugrunde zu legen. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, gilt als Geschosszahl die mit der Grundflächenzahl vervielfachte Baumassenzahl geteilt durch 3,5 wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 Baugesetzbuch erreicht hat.
3. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschosszahl ausgewiesen sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.
4. Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
5. Gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, werden als eingeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.
6. Erschlossene Grundstücke, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind und z.B. der Einrichtung von Friedhöfen, Sport- oder Freizeitanlagen dienen, werden mit 50 v.H. der Grundstücksfläche bei der Verteilung des Aufwandes nach Ziff. 1 angesetzt.
7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist
  - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als Vollgeschoss gerechnet. Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gelten die Ziff. 3. und 6. entsprechend.

- (2) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) auch überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke oder Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie in einem Sondergebiet, das nicht der Erholung dient, liegen, erschlossen, so sind für die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzten Grundstücke sowie für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, die in Abs. 1 Ziff. 1 genannten Vomhundertsätze um 50 Prozentpunkte zu erhöhen.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 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 50 m von 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 unberücksichtigt.

## § 7

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, sind bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes für diese Grundstücke die nach § 6 sich ergebenden Grundstücksflächen jeweils nur zu zwei Dritteln anzusetzen, wenn
1. beide Erschließungsanlagen nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
  2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder durch Zahlung, Erlass oder Verjährung erloschen ist und bau- oder planungsrechtliche Festsetzungen dieser Beschränkung nicht entgegenstehen.

Diese Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (2) Dies gilt nicht
- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten und Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
  - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Rest noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen 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**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

- |                    |  |
|--------------------|--|
| 1. den Grunderwerb | 6. die Beleuchtungseinrichtungen   |
| 2. die Freilegung  | 7. die Radfahrwege,  |
| 3. die Fahrbahn    | 8. die Gehwege,  |
| 4. die Radfahrwege | 9. die Entwässerungseinrichtungen  |
| 5. die Gehwege     | 10. die Anlagen zum Schutz von Baugebie-<br>ten, insbesondere Immissions- und Lärm-<br>schutzmaßnahmen |

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 wird im Einzelfall vom Rat der Gemeinde beschlossen.

(2) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit oder in Abschnitten abgerechnet werden (§ 3 Abs. 3).

## § 9

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen, dem öffentlichen Verkehr gem. § 6 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW) gewidmet sind und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

1.
  - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke einschl. Rinne; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) einseitige oder beiderseitige Gehwege; bei einseitigem Gehweg ersatzweise Schrammbord; mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation; die Entwässerung kann auch durch Regenauslässe oder durch Überlauf in vorhandene Vorfluter erfolgen;
  - d) Beleuchtungseinrichtungen; betriebsfertig.

2.

- a) gemischt genutzte Verkehrsflächen (Mischflächen) mit Unterbau und Decke einschl. Rinne; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation; die Entwässerung kann auch durch Regenauslässe oder durch Überlauf in vorhandene Vorfluter erfolgen;
  - c) Beleuchtungseinrichtungen; betriebsfertig.
- (2) Nichtbefahrbar Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen, sie eine dementsprechende eingeschränkte Widmung gemäß § 6 Abs. 3 StrWG NRW erfahren haben und sie die Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen entsprechend Abs. (1) 1. Buchst. b), c), d) und ausgebaut sind.
- (3) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen, dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und
- a) Plätze entsprechend Abs. (1) 1. Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind,
  - b) Wege entsprechend Abs. (1) 1. Buchst. b), c), d) ausgebaut sind,
  - c) Parkflächen entsprechend Abs. (1) 1. Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind,
  - d) Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  - e) Radwege entsprechend Abs. (1) 1. Buchst. b) und c) ausgebaut sind,
  - f) Anlagen zum Schutz von Baugebieten ihrem Zweck entsprechend errichtet sind.
- (4) Der Rat kann im Einzelfall durch Satzung die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. (1), (2) und (3) festlegen.
- (5) Der Rat stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlagen, der bestimmten Abschnitte der Erschließungsanlagen oder der Erschließungseinheiten (zusammengefasste Erschließungsanlagen) fest.

## § 10

### Beitragspflichtiger

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Mehrere Eigentümer eines Grundstückes sind Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

## § 11

### Vorausleistungen

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

## § 12

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 13

### Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

## § 14

### Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 04./07.01.1983 sowie die 1. Änderungssatzung vom 16.12.1986 ausser 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.

---

Die 1. Artikelsatzung zur Anpassung der Orts-Satzungen an den Euro vom 27.06.2001 wurde im Amtsblatt Nr. 20 vom 29.09.2001 veröffentlicht und ist im Text berücksichtigt.

Die Änderungen der 1. Änderungssatzung vom 14.12.2011 sind im Text berücksichtigt.