

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wermelskirchen vom 22.06.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom .....**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW S.496) und der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722 hat der Rat der Stadt am ..... folgende 2. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wermelskirchen vom 22.06.1988 beschlossen:

**§ 1  
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
  - 1.1 die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
    - a) bis zu einer Breite von 14 m in Wohngebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
    - b) bis zu einer Breite von 20 m, wenn die erschlossenen Grundstücke in Wohngebieten mehr als zweigeschossig und die erschlossenen Grundstücke in Gewerbegebieten ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
    - c) bis zu einer Breite von 25 m als Erschließungsanlage in Gewerbegebieten, die mehr als zweigeschossig bebaut werden können sowie in Kern- und Industriegebieten,
  - 1.2 die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 25 m,
  - 1.3 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,
  - 1.4 Parkflächen, die Bestandteil der unter 1.1 genannten Erschließungsanlagen sind, bis zu einer Breite von 6 Metern; Grünanlagen, die Bestandteil der unter 1.1 genannten Erschließungsanlagen sind (insbesondere Straßenbegleitgrün), bis zu einer Breite von 4 Metern; bei gleichzeitiger Herstellung einer solchen Parkfläche und einer solchen Grünanlage bis zu einer Gesamtbreite von 7 Metern,
  - 1.5 Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), die nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 % der Fläche aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke (§ 7/2. a) und b) finden Anwendung.
  - 1.6 Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.
2. Der Erschließungsaufwand für Wendeanlagen ist insgesamt beitragsfähig.
3. Ist an den Absatz 1, 1.1 und 1.2 genannten Erschließungsanlagen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung lediglich auf einer Straßenseite zulässig, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmten Breiten um ein Drittel.
4. Die in Abs. 1, Nr. 1.1 bis 1.3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Flächen der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird. Die Maße der Grünanlagen im Sinne der Nr. 1.4 bleiben dabei unberücksichtigt; gleiches gilt für Parkflächen im Sinne der Nr. 1.4 dann, wenn diese als von der Fahrbahn abgesetzte Parkbuchten ausgeführt werden.

5. Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die in Abs. 1, 1.4 genannten Parkflächen und Grünanlagen und nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Land- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecke.
6. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Gebietscharakter ergeben sich:
  - a) aus dem Bebauungsplan,
  - b) in den Fällen des § 33 BauGB aus dem Stand der Planungsarbeiten,
  - c) in nicht beplanten Gebieten aus der überwiegenden Bebauung und Nutzung des Abrechnungsgebietes; lässt sich ein Gebietscharakter und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in dieser Weise nicht ermitteln, so ist die in § 2 Abs. 1.1 b) festgelegte Breite beitragsfähig.

### **§ 3 Umfang des Erschließungsaufwandes**

1. Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
  - a) den Grunderwerb,
  - b) die Freilegung,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie Randsteine,
  - e) die Herstellung der Radwege,
  - f) die Herstellung der Gehwege,
  - g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
  - h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  - i) die Herstellung von Wohnwegen bzw. Fußwegen,
  - j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
  - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - l) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
  - m) die Herstellung von Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.
2. Der Herstellungsaufwand der Böschungen, Stützmauern, Treppen, Schutzeinrichtungen für die Erschließungsanlagen und Schutzeinrichtungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist auch dann beitragsfähig, wenn diese Teileinrichtungen außerhalb der in § 2 genannten Breiten der Erschließungsanlage liegen.
3. Zu dem Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.

### **§ 4 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
2. Der beitragsfähige Aufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt (Übernahmekosten nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

### **§ 5 Abrechnungsgebiet**

1. Die durch Erschließungsanlagen nach § 2 oder Abschnitte von Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke bilden unter Berücksichtigung der in § 7 dieser Satzung getroffenen Bestimmungen das Abrechnungsgebiet.
2. Die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen kann auch für Abschnitte von Erschließungsanlagen erfolgen.

Die Abschnittsbildung erfolgt durch Beschluss des Rates der Stadt.

3. Die Entscheidung über die Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Abs. 2 BauGB trifft der Rat der Stadt oder der von ihm bestimmte Ausschuss.

## § 6 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## § 7 Beitragsmaßstab

1. Der nach § 6 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend Art und Maß der baulichen Ausnutzbarkeit des heranzuziehenden Grundstücks mit einem vom-Hundert-Satz angesetzt (modifizierte Grundstücksfläche).
  2. Als Grundstücksfläche gilt:
    - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes:
      - die Grundstücksfläche;
      - reicht das Grundstück über die Grenze des Bebauungsplanes hinaus, so gilt als Grundstücksfläche die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung bezieht;
      - geht die Nutzung des Grundstückes über den Bereich des Bebauungsplanes hinaus, ist von der gesamten baulich, gewerblich oder sonstig genutzten Grundstücksfläche auszugehen; für die über die Grenze des Bebauungsplanes hinausgehende Teilfläche des Grundstücks gelten die Regelungen, welche auf diejenigen Grundstücke Anwendung finden, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder für die der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält.
    - b) bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder für die der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, gilt als Grundstücksfläche:
      - die hinter der gemeinsamen Grenze der Grundstücke und der Erschließungsanlage liegende 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 Wohn- und Mischgebieten zulässig ist, als Grundstücksfläche:
- bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Verkehrsanlage und der in einem Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen,
  - bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen Weg mit dieser verbunden sind, die Flächen zwischen der der Verkehrsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer in einem Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen;
  - diese Regelungen gelten nicht, wenn die bauliche oder gewerbliche Nutzung die Tiefenbegrenzung überschreitet. In diesen Fällen ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.
  - Diese Regelung gilt auch für die Ermittlung bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, die nicht oder nicht insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen sind.

3. Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche wie folgt vervielfacht:
- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| a) | bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken,<br>auf denen keine Bebauung zulässig ist  | 100 v. H. |
| b) | bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 125 v. H. |
| c) | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 150 v. H. |
| d) | bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 175 v. H. |
| e) | bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 200 v. H. |
| f) | bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung<br>vergleichbarer Weise genutzt werden können (z.B. Spiel- und Sport-<br>plätze, Freibäder, Dauerkleingärten und Friedhöfe) | 50 v. H.  |
4. 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 Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine höhere Geschoßzahl 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. Das Gleiche gilt für Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können.
6. Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas-, Telekommunikations- Wasserver- oder -entsorgung (z.B. Trafo, Gasregler, Sendemast, Pumpstation) bebaut sind oder bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch die Grundflächen- oder Baumassenzahl festsetzt, ist
1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- Im Übrigen gelten auch für Grundstücke in unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch die Grundflächen- oder Baumassenzahl festsetzt, die Regelung der obigen Ziffern 5 und 6.
8. Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
9. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 30 v. H. erhöht:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie in Sondergebieten mit vergleichbarer Nutzung; Gleches gilt für Grundstücke in beplanten Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine ähnliche Nutzung vorhanden oder zulässig ist (z.B. Grundstück mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Krankenhaus- oder Schulgebäude).
  - b) bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstabe a) bezeichneten Gebiete, die aber gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, wie unter a) beschrieben.

## § 8

### Grundstücke mehrerer Erschließungsanlagen

1. Bei überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche i.S.d. § 7 Nr. 2 mit nur 60% angesetzt.
2. Die Regelung der Nr. 1 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage gezahlt oder zu zahlen ist und Beiträge für die erstmalige Herstellung weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften er-

hoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Verträge hergestellt worden sind.

3. Soweit die Ermäßigung nach Abs. 1 dazu führen würde, dass sich der Beitrag für andere erschlossene Grundstücke um mehr als 50 % erhöht, ist die die 50 % überschreitende Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

## § 9

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

1. Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen i.S.d. § 2 Nr. 1.5 sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
  - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.
  - c) Soweit zu der Erschließungsanlage ein Parkfläche nach § 2 Ziffer 1.4 gehört, ist diese dann endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der entsprechenden Fläche ist und die Parkfläche auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt wurde; soweit zur Erschließungsanlage eine Grünanlage nach § 2 Ziffer 2.4 gehört, ist sie hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der entsprechenden Flächen ist und sie gärtnerisch gestaltet wurde.
2. Grünanlagen i.S.d. § 2 Ziffer 1.5 sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
  - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.
3. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig fest gestellt, wenn sie entsprechend der jeweiligen durch Satzung des Rates der Stadt beschlossenen Planung errichtet worden ist. Der Rat der Stadt legt durch Satzung auch den Bereich der von der Anlage geschützten Grundstücke im Baugebiet fest.
4. Die Satzung gem. Abs. 3 ist entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung über die Veröffentlichung von Satzungen zu veröffentlichen.

## § 10

### **Kostenspaltung**

1. Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhöhen werden für:
  - a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
  - b) deren Freilegung,
  - c) Mischverkehrsflächen sowie die Flächenbefestigung in Fußgängerbereichen und Wohnwegen,
  - d) Herstellung der Fahrbahnen,
  - e) Herstellung der Gehwege,
  - f) Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen
  - g) Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
  - h) Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  - i) Herstellung der Radwege,
  - j) Herstellung der Grünanlagen, die Bestandteile der Erschließungsanlage sind,
  - k) Herstellung von Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

2. Absätze 1 a) bis i) finden für die Erschließungsgebiete (Erschließungseinheiten) sinngemäß Anwendung.
3. Die Entscheidung über eine Kostenspaltung trifft der Rat oder der von diesem bestimmten Ausschuss.

### **§ 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 nur im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 13 Inkrafttreten**

1. Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2017 in Kraft.
2. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.01.1988 in der Fassung vom 14.03.1994 außer Kraft.

Diese 2. Nachtragssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.