

**Satzung  
der Stadt Erftstadt über die Erhebung von  
Erschliessungsbeiträgen**

Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 16.03.2005 aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (BGBl. I S. 3762) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2004 (GV NW S. 644) 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. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite von bis zu 9 Metern, wenn die einseitig anbaubar sind
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart : Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongressgebiet, mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 Metern
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 Metern
5. Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäss den Nummern 1,2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 Metern
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäss den Nummern 1,2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäss Nummern 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 Metern
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschliessung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1, Nummern 1,2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 Meter.
- (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1, Nummern 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschliessungsaufwands**

- (1) Der beitragsfähige Erschliessungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschliessungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäss § 4 reduzierte beitragsfähige Erschliessungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
- a) soweit sie an die Erschliessungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschliessungsanlage und einer im Abstand von 50 Metern dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmässige Verbindung zur Erschliessungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
  - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschliessungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 Metern dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1, Buchstabe a) oder Satz 2 Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen

Nutzung.

## § 6

### Berücksichtigung des Maßes der Nutzung

- (1) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche nach § 5 (Absatz 2 oder 3) mit einem Vomhundertsatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |   |           |
|---|-----------|
| a) bei eingeschossener Bebaubarkeit   | 100 v. H. |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 130 v. H. |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 150 v. H. |
| d) bei vier- oder fünfgeschossiger Bebaubarkeit   | 160 v. H. |
| e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 170 v. H. |
| f) bei Grundstücken die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) | 50 v.H.   |
- (2) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
  - Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  - Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (3) 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:
- 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 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;
  - bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse;
  - Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrundegelegt, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist;
  - Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

## § 7

### Berücksichtigung der Nutzungsart

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 6 Absatz 1 Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 50 v.H. erhöht.
- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren,

- großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken ausserhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die zu mehr als ein Drittel der vorhandenen Gebäudefläche gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Gebäudefläche.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 8

### Grundstücke an mehreren Erschliessungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschliessungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder dieser Erschliessungsanlagen beitragspflichtig. Bei der Verteilung des Erschliessungsaufwandes wird die Grundstücksfläche im Sinne von § 5 bei der Abrechnung der jeweiligen Erschliessungsanlage um 40 v.H. (40%) reduziert, höchstens jedoch um 200 m<sup>2</sup>.
- (2) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschliessungsanlagen, so gilt die Eckgrundstücksvergünstigung nach Absatz 1 entsprechend.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind insgesamt nur einmal beitragspflichtig, wenn und soweit die Erschliessungsanlagen als Erschliessungseinheit im Sinne von § 130, Abs. 2 BauGB abgerechnet werden.
- (4) Die Vergünstigungsregelungen finden keine Anwendung
- a) 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.
- b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für ausschliesslich oder zu mehr als einem Drittel industriell oder gewerblich genutzte Grundstücke.
- c) soweit die Ermässigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. (50%) erhöht.

## § 9

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege
6. die unselbständige Parkflächen
7. die unselbständige Grünanlagen
8. die Mischflächen
9. die Beleuchtungsanlagen
10. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffer 3- 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschliessungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

### **§ 10**

#### **Bestandteile und Merkmale der endgültigen Herstellung von 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 sowie kombinierte Rad-/Gehwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder 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 oder 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 c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 11**

#### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird die Beitragsfähigkeit im Einzelfall durch Satzung beschlossen. Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands sind dabei im Rahmen dieser Satzung im Einzelfall abweichend zu regeln.

### **§ 12**

#### **Vorausleistungen und Ablösung**

( 1 ) Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschliessungsbeitrages erheben.

( 2 ) Der Erschliessungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschliessungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 13****Entscheidung durch die Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister**

Die Entscheidung über die Abrechnung eines bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage, die einheitliche Abrechnung mehrerer Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden sowie über die Durchführung der Kostenspaltung wird der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister übertragen.

**§ 14****Inkrafttreten**

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Bundesbaugesetz vom 10.10.1988 außer Kraft.

**Bekanntmachungsanordnung**

Vorstehende Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt;
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden;
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Erftstadt, den 01.04.2005

Bösche  
Bürgermeister