

Satzung der Stadt Erkrath über die Erhebung
von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB

vom 03.11.1987

- in Kraft getreten am 01.07.1987 -

Änderungen

Nr. der Änderungen	Datum der Änderung	geänderte Paragraphen	Art der Änderung	in Kraft getreten am
1. Änderung	08.11.1988	§ 3 Abs. 3	Streichung	01.07.1987
		§ 6 Abs. 1 letzter Satz	Streichung	01.07.1987
		§ 6 Abs. 2	Neufassung	01.07.1987
		§ 6 Abs. 4 u. Abs. 5	Streichung	01.07.1987
		§ 6 Abs. 3	Umbezeichnung in Abs. 4	01.07.1987
		§ 6 Abs. 3 (neu)	Neufassung	01.07.1987
		§ 6 Abs. 4 Satz 2	Neufassung	01.07.1987
		§ 8 Abs. 1 Buchst. b)	Neufassung	01.07.1987
2. Änderung	01.09.1994	§ 6 Abs. 1	Ergänzung	01.06.1990
		§ 6 Abs. 3 Buchst. e)	Hinzufügung	01.06.1990
3. Änderung	19.12.2001	§ 6 a	Einfügung	21.12.2001

S a t z u n g
der Stadt Erkrath vom 03.11.1987
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Erkrath in seiner Sitzung am 24.09.1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsaufwandes

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erkrath 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 öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 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 m;

3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 22 m;
 4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
 6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 - 3 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammer um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radfahrwege,
 - f) die Bürgersteige,
 - 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 als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (5) 1. Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten Abs. 3 und 4 sinngemäß.
2. Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umfasst der Erschließungsaufwand auch die technischen Schutzeinrichtungen.
- (6) 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 Strecken hinausgehen.

§ 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 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.

§ 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.

* Vom 01.07.1987 an geltende Fassung entsprechend der 1. Änderung vom 08.11.1988

§ 6 ***Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) im Verhältnis der mit der Geschossflächenzahl vervielfachten Grundstücksfläche (zulässige Geschossfläche) verteilt.

Die Geschossflächenzahl bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes; es sei denn, dass im Wege des Dispenses eine höhere bauliche Ausnutzung genehmigt ist; dann gilt diese.

Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl, aber eine Baumassenzahl ausweist, bestimmt sich die zulässige Geschossfläche durch Zugrundelegung einer Geschossflächenzahl, die sich durch Division der Baumassenzahl durch 3,5 ergibt.

Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht festsetzt, ist bei bebauten Grundstücken als zulässige Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Geschossfläche zugrunde zu legen; bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken wird die zulässige Geschossfläche im Sinne des Abs. 3 b) bis e) (unbeplante Gebiete) errechnet.

- (2) Grundstücke, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes so behandelt wie Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von 0,8. Das gleiche gilt für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl ausgewiesen sind.

* Vom 01.06.1990 an geltende Fassung entsprechend der 2. Änderung vom 01.09.1994

Bei erschlossenen Grundstücken, die nicht oder nur untergeordnet baulich oder gewerbliche genutzt sind und auch nicht oder nur untergeordnet baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen (z.B. Friedhöfe, Schwimmbäder, Kleingärten, Sportplätze) ist die mit 0,5 vervielfachte Grundstücksfläche als zulässige Geschossfläche anzusetzen.

Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Bebauung mit Garagen festsetzt, oder für die in unbeplanten Gebieten nur eine solche Nutzung möglich oder tatsächlich vorhanden ist, wird der Verteilung des Erschließungsaufwandes als zulässige Geschossfläche die mit 0,5 vervielfachte Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

(3) Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten bestimmt sich die für die Verteilung gemäß Abs. 1 Satz 1 erforderliche Geschossflächenzahl aus § 17 Abs. 1 BauNVO mit folgender Maßgabe:

a) Bei bebauten Grundstücken ist die Geschossflächenzahl über die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse zu ermitteln. Befinden sich auf einem Grundstück Gebäude mit unterschiedlicher Geschosshöhe, so ist die höchste vorhandene Geschosshöhe maßgebend.

Absatz 2 Sätze 1 bis 3 gelten in unbeplanten Gebieten entsprechend, wobei anstelle der zulässigen Nutzung die tatsächliche Nutzung maßgebend ist.

Ist aufgrund der Besonderheiten des Bauwerkes eine Geschosshöhe nicht feststellbar (z.B. Fabrikhalle), werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Geschoss gerechnet.

b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken ist die auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche Geschosshöhe maßgebend.

c) Die Bestimmung des Gebietscharakters erfolgt nach der in der näheren Umgebung des Grundstückes vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung unter Berücksichtigung der in den §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung angegebenen Gebietsmerkmale (zulässige Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB).

Lassen sich nach der in der näheren Umgebung des Grundstückes vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung einheitliche Gebietsmerkmale im Sinne der §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung nicht feststellen, so wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt.

- d) Bei Industriegrundstücken gelten die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete ausgewiesenen Geschossflächenzahlen zuzüglich 0,2.
 - e) Der jeweilige Verweis auf die BauNVO bezieht sich auf die Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665).
- (4) In Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten wird die sich nach Absatz 1 ergebende Geschossflächenzahl um 0,4 erhöht.
- Gleiches gilt in anderen Gebieten sowie in unbeplanten Gebieten für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder als Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden.
- (5) - gestrichen -
- (6) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt
- 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
 - 2. bei Grundstücken, die über die Grenze des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
 - 3. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
 - 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, jedoch durch einen privaten oder öffentlichen 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 unberücksichtigt.

In den Fällen der Nr. 1 bis 3 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung parallel zur Erschließungsanlage zu berücksichtigen.

§ 6 a *

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden (Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei oder mehreren Erschließungsanlagen) sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage i.S. § 2 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 4, 5 und 6, dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (3) Die Vergünstigungsregelung gilt nicht
- a) für Grundstücke in Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,

* Vom 21.12.2001 an geltende Fassung gemäß der 3. Änderung vom 19.12.2001

- b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
- c) wenn es sich um Erschließungsanlagen unterschiedlicher Art im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 handelt,
- d) wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2, Satz 3 BauGB) zusammengefasst sind,
- e) soweit sie dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- f) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radfahrwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,

10. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gesondert erhoben und in beliebige 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 Stadt beschlossen.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b)* Gehwege 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;
 - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.

- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
 - a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
 - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c) und d) ausgebaut sind;

* Vom 01.07.1987 an geltende Fassung entsprechend der 1. Änderung vom 08.11.1988

- c) Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 4 dieser Satzung) entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
 - d) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5 dieser Satzung) gärtnerisch gestaltet sind;
 - e) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b) und c).
- (3) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind und sie je nach festgesetzter Ausführungsart gärtnerisch gestaltet oder die Schutzeinrichtungen (z.B. Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände, Lärmschutzzäune) betriebsfertig hergestellt sind.
- (4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 - 3 festlegen.

§ 9

Vorausleistungen

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

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt kann nach Maßgabe des § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB Ablösungsverträge schließen. Der Ablösungsvertrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Juli 1987 in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Stadt Erkrath vom 03.11.1987 über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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 Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Erkrath, den 03.11.1987

Gloria Ziller
Bürgermeister