

Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rösrath vom 27.09.1995

Änderungen:

1. 19.12.2001 – Änderung in §§ 1, 4, 6, 7, 9
2. 18.05.2004 – Änderung in § 5 Abs. 3
3. 05.07.2010 – Änderung in § 5 Abs. 6

Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rösrath vom 27.09.1995

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 08.04.1994 (BGBl. I S.766), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) hat der Rat der Gemeinde Rösrath in der Sitzung am 25.09.1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Rösrath erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

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, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite von bis zu 9 m wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit drei oder vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 13 m 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: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, mit einer Breite bis zu 20 m wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis zu 14,50 m 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 m,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 20 m,
5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind bis zu einer weiteren Breite von bis zu 6 m,

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

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt 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, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht.
- (3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die nicht insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen sind,
- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die we-

gemäßige 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 40 m dazu verlaufenden Linie.

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

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit
 - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen
 - e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze oder vergleichbare Nutzungen).
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, 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 zulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (6) 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:
 - a) 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 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken ist die Zahl der gem. § 34 BauGB zulässigen Vollgeschosse maßgebend.
- c) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Bei mehrgeschossiger Bebauung gilt § 6 Abs. 4 entsprechend.

Hinsichtlich der Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse wird auf die jeweils gültige Fassung der Bauordnung NW hingewiesen.

- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
 - a) bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe;
 - b) bei Grundstücken außerhalb der in Buchstabe a) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung auch ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.
- (9) Bei Grundstücken die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Eine Ermäßigung nach Abs. 9 Satz 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke in dem Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
- d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden,
- e) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke.

Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 6 Kostenspaltung

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn - auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege - zusammen oder einzeln,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

(2) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet wird.

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der 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 Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen,
- c) die flächenmäßigen Bestandteile entsprechend dem Bauprogramm hergestellt sind.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus 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 aufweisen; die Decke kann auch aus 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 Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

- (4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen. Ein solche Festlegung erfolgt in Form einer Satzung.

§ 8 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfalle geregelt.

§ 9 Vorausleistungen

Die Stadt kann für die Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfange entstanden ist, Vorausleistungen nach den Bestimmungen des § 133 Abs. 3 BauGB bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 11 Erschließungsverträge

Über den Abschluss von Erschließungsverträgen nach § 124 Abs. 1 BauGB entscheidet der Rat.

§ 12 Überleitungsbestimmungen

Vereinbarungen über Anliegerleistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung geschlossen worden sind, bleiben unberührt.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 15.6.1978 außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Rösraht wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise auf die Wirkung nach § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung NW:

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 oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rösraht, den 27.09.1995

Happ
Bürgermeister

Die vorstehende Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rösraht wurde am 11. Oktober 1995 im Kölner Stadtanzeiger und in der Rundschau in der Ausgabe Rhein.- Berg veröffentlicht und ist seit dem 12. Oktober 1995 in Kraft.

Der 1. Nachtrag zur Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rösraht wurde am 28. Dezember 2001 im Kölner Stadtanzeiger und in der Rundschau in der Ausgabe Rhein.- Berg veröffentlicht und ist zum 01. Januar 2002 in Kraft getreten.

Der 2. Nachtrag zur Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rösraht wurde am 25. Mai 2004 im Kölner Stadtanzeiger und in der Rundschau in der Ausgabe Rhein.- Berg veröffentlicht und ist zum 26. Mai 2004 in Kraft getreten.

Der 3. Nachtrag zur Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rösraht wurde am 19. Juli 2010 im Kölner Stadtanzeiger und in der Rundschau in der Ausgabe Rhein.- Berg veröffentlicht und ist zum 20. Juli 2010 in Kraft getreten.