

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Velbert (Erschließungsbeitragssatzung)

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
 - a) in Wohn-, Kleinsiedlungs- und Mischgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 13 m, bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 18 m;
 - b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 21 m, bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 23 m;
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite;
3. die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 23 m;
4. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 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 liegenden Grundstücksflächen; § 7 findet Anwendung.

5. Grünanlagen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 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 liegenden Grundstücksflächen; § 7 findet Anwendung.
 6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in vollem Umfang, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne der Nr. 1 bis 5 sind.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Ziffer 1 bis 3 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
 - (3) In den Fällen einer nach Art und Maß unterschiedlichen Nutzung der durch eine Straße erschlossenen Grundstücke gilt für die Ermittlung der beitragsfähigen Breite nach Abs. 1 Ziffer 1 die Nutzung, die nach Art und Maß überwiegt.
 - (4) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt, soweit es sich handelt um
 1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen und deren Freilegung,
 2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Beleuchtung und ihre Entwässerung, und zwar für die Straßeneinläufe und die Leitungen, die von den Straßeneinläufen bis zum Hauptkanal führen,

3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehört auch der Anteil der Straßenentwässerung an den Stadtentwässerungsanlagen, der mit einem Einheitssatz von 26,15 Euro pro qm Verkehrsfläche (einschließlich der Parkflächen) festgesetzt wird. Die Kosten für die Sinkkästen, Einlaufschächte einschließlich der Abdeckroste und die Zuleitungen und Anschlüsse an die Straßenleitung werden nach dem tatsächlichen Aufwand ermittelt und sind nicht Bestandteil des Einheitssatzes nach Satz 1.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- a) für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage getrennt oder
 - b) für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die Erschließungsanlagen nach § 3 Abs. 4 bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung nach Maß (§ 8) und Art (§ 9) berücksichtigt.

§ 7 Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht,
- 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 oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite. 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.
- c) Bei Grundstücken an mehreren Erschließungsanlagen bleibt bei der Ermittlung der Grundstücksfläche der Teil des Grundstücks unberücksichtigt, der von jeder der Straßenfronten oder Grundstücksseiten aus gemessen mehr als 50 m entfernt liegt.

§ 8 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Vohundertsatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 100 v. H.

Erschließungsbeitragssatzung

- | | |
|---|-----------|
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 125 v. H. |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 150 v. H. |
| 4. bei vier- oder fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 175 v. H. |
| 5. bei sechs- und siebengeschossiger Bebaubarkeit | 200 v. H. |
| 6. für jedes weitere Geschöß zusätzliche | 5 v. H. |
- (2) 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 Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen.
- (5) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) werden mit 50 v. H. der Grundstücksflächen angesetzt.
- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosshöhe noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- bei bebauten Grundstücken die höchste Zahl der tatsächlichen vorhandenen,
 - bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung des Abrechnungsgebietes (§ 4) überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Untergeschosse gemäß Absatz 2 Satz 3.
 - Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gilt Abs. 5 entsprechend.

- (7) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

§ 9

Art der baulichen Nutzung

Die nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 ermittelten Vom - Hundertsätze sind für Grundstücke in Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die in anders beplanten oder unbeplanten Gebieten liegen, aber überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise (z. B. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude) genutzt werden, um 50 v. H. zu erhöhen. Das gilt auch für unbebaute Grundstücke, auf denen eine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn die Grundstücke des Abrechnungsgebietes überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden bzw. genutzt werden dürfen. Der Artzuschlag gilt nicht bei der Abrechnung von Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

§ 10

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, ist die nach §§ 6 bis 9 ermittelte Grundstücksfläche nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Die Vergünstigungsregelung gilt nicht
- a) für Grundstücke in Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
 - 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.

§ 11 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen;
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

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 Stadt beschlossen.

§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen - auch Sammelstraßen - sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist,
 - b) die Fahrbahn auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt sind;
 - c) beidseitige Gehwege auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt und mit Bordsteinen gegen die Fahrbahn abgegrenzt sind oder anstelle eines der beiden Gehwege ein Schrammbord in der gleichen Ausführung wie der Gehweg hergestellt ist;
 - d) sie mit betriebsfertigen Entwässerungsanlagen (Kanal, Einlaufschächte, Sinkkästen) versehen und diese an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen sind;
 - e) sie mit betriebsfertigen Beleuchtungseinrichtungen versehen sind;
 - f) sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen und
 - g) sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

- (2) Sofern das Ausbauprogramm zusätzlich die Herstellung von Parkflächen, Radwegen und Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsflächen vorsieht, sind Straßen endgültig hergestellt, wenn die Parkflächen und Radwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), b) und g) ausgebaut und Grünanlagen bei Vorliegen der Merkmale unter Buchstaben a) und g) durch Bepflanzung oder Einsaat gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Sofern das Ausbauprogramm die Herstellung der Erschließungsanlagen als Mischfläche vorsieht, sind Straßen endgültig hergestellt, wenn sie in ihren befestigten Teilen entsprechend Abs. 1 Buchstaben a), b), d), e), f) und g) hergestellt und die unbefestigten Teile (Grünanlagen) bei Vorliegen der Merkmale unter Buchstaben a) und g) durch Bepflanzung oder Einsaat gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und
 - a) Plätze, Wege, öffentliche, aus rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, selbständige Parkflächen entsprechend Abs. 1 b), d), e), f) und g) ausgebaut sind;
 - b) Grünanlagen durch Bepflanzung oder Einsaat gärtnerisch gestaltet sind;
 - c) bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes der Erdwall oder die Wand in erforderlicher Höhe errichtet und eingegrünt ist.
- (5) Der Rat der Stadt kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlage abweichend von den Absätzen 1 bis 4 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 13

Vorausleistungen

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

§ 14

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. 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.

§ 15

Überleitungsbestimmungen

Für Erschließungsanlagen, deren Kanalisation bis zum 31.05.2006 technisch fertiggestellt ist, finden folgende Einheitssätze gemäß § 3 Abs. 2 (alte Fassungen) weiterhin Anwendung:

Fertigstellung der Kanalisation bis zum 31.12.1992 = 8 Euro

Fertigstellung der Kanalisation bis zum 31.05.2006 = 21,70 Euro

§ 16

Inkrafttreten

Letzte berücksichtigte Änderung:

4. Änderungssatzung vom 10.05.2006