

SATZUNG

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Dahlem

vom

11. April 1988

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023), geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1987 (GV NW S. 342) hat der Rat der Gemeinde Dahlem in der Sitzung am 24. März 1988 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlage

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite,
2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite für jede anbaubare Seite,
3. für die öffentlichen, aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m,

4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) bis zu 21 m Breite,
 5. für Parkflächen (Abstellflächen für Kraftfahrzeuge),
 - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.
 6. Für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke; § 6 A (2) findet Anwendung.
 7. Immissionsschutzanlagen; Art und Umfang derartiger Anlagen setzt der Rat der Gemeinde Dahlem im Einzelfall durch ergänzende Satzung fest.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb von Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen und den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radfahrwege,
 - f) die Gehwege,
 - 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 von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Für Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen gilt der Abs. 2 sinngemäß.

- (4) 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.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers bis zu 8 m.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Der Aufwand für Bestandteile der Entwässerungsanlage, die nicht ausschließlich der Straßenentwässerung dienen, wird in dem Verhältnis aufgeteilt, wie die Kosten einer selbständigen Anlage für jede der Funktionen zueinander stehen.

Hiernach ergeben sich folgende Anteile für die Straßenentwässerung:

- a) Oberflächenwasserkanal für Straßen- und Grundstücksentwässerung 50 %
- b) Mischwasserkanal für Straßenentwässerung sowie Schmutz- und Oberflächenwasser von Grundstücken 25 %
- c) Mischwasserkanal für Straßenentwässerung und Schmutzwasser von Grundstücken 33 %.

Hat die Kanalleitung eine größere Durchflußöffnung als 0,20 qm, so wird nur der Aufwand berücksichtigt, der bei Verlegung einer Leitung dieser Dimension entstanden wäre.

- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde 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.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4), für Parkflächen und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b und 6 b und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 7) werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden. Das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen, als die zum Anbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze.

§ 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.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

A

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. B) und Art (Abs. C) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht.
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält.

Die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die 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 bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

B

(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

- | | |
|---|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist.
Mit diesem Ansatz ist die Nutzungsart berücksichtigt;
eine Erhöhung des Vom-Hundert-Satzes gem. Abs. C erfolgt nicht. | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2 |

(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 Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8 wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

(3) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke, sofern der Bebauungsplan keine höhere Geschoszahl zulässt.

(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 der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Tiefenbegrenzung angesetzt.

(6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes (§ 5) überwiegend vorhandenen

Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach Abs. B (2) Satz 3.

Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gilt Abs. B (5) entsprechend.

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

C

- (1) In Kern- und Gewerbegebieten sind die nach Abs. B errechneten Vom-Hundert-Sätze um 0,3 und in Industriegebieten um 0,5 Punkte zu erhöhen. Die gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet nach den Vorschriften der BauNVO anzusehen sind.
- (2) In anderen als den in (1) genannten Gebieten gilt die Erhebung der Vom-Hundert-Sätze um 0,3 bzw. 0,5 Punkte auch für die Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden.
- (3) Eine Erhöhung der Vom-Hundert-Sätze um 0,3 bzw. 0,5 Punkte erfolgt in unbeplanten Gebieten für unbebaute Grundstücke dann, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend gewerbliche oder industrielle Nutzungen festzustellen sind.

Dies gilt auch dann, wenn diese unbebauten Grundstücke erst nach Vereinigung mit anderen Grundstücken entsprechend genutzt werden können.

D

- (1)
1. Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135 Grad (Eckgrundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die nach Abs. B und C sich ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit zwei Dritteln zugrundegelegt, wenn beide Erschließungsanlagen ganz oder teilweise in der Baulast der Gemeinde stehen und
 - a) nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
 - b) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder durch Zahlung, Erlaß oder Verjährung erloschen ist.
 2. Die Vergünstigung wird für solche Teileinrichtungen nicht gewährt, die
 - a) von der Gemeinde nicht an beiden Erschließungsanlagen hergestellt werden oder hergestellt worden sind, weil sie in der Baulast des Bundes, des Landes oder des Kreises stehen oder
 - b) nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der anderen Erschließungsanlage nicht hergestellt werden oder

- c) in der anderen Erschließungsanlage aufgrund einer ortsrechtlichen Regelung oder des vorhandenen endgültigen Ausbaues nicht Merkmal der erstmaligen Herstellung sind.
3. Diese Regelung nach 1. und 2. gelten für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.
- (2) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so wird es zum Zwecke der Abrechnung entsprechend dem Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplanes, ist ein solcher nicht vorhanden, in der Mitte geteilt, wenn ein Anbau zu beiden Erschließungsanlagen zulässig (ggf. auch nach Grundstücksordnungsmaßnahmen) oder vorhanden ist und es sich aufgrund dessen um zwei Wirtschaftsgrundstücke handelt. Ist kein Anbau zu beiden Erschließungsanlagen zulässig oder vorhanden, wird eine Eckgrundstücksvergünstigung gem (1) gewährt.
- (3) Die Vergünstigungsregelungen der Ziff. (1) und (2) gelten nicht für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude oder industriell genutzt werden oder genutzt werden dürfen; für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsart in unbeplanten Gebieten gilt Abs. C entsprechend.
- (4) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 130 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 7

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
- 1. den Grunderwerb
 - 2. die Freilegung
 - 3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
 - 4. die Radfahrwege
 - 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 Gemeinde beschlossen.

- (2) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit gem. § 130 Abs. 2 BauGB oder in Abschnitten abgerechnet werden.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde 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) die beiderseitigen Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn in 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 Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
 - a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
 - b) Wege und öffentliche aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebietes (z.B. Fußwege, Wohnwege) entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c) und d) ausgebaut sind;
 - c) Radfahrwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c) und d) ausgebaut sind;
 - d) Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Buchstabe 5 b) entsprechend dem Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
 - e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Buchstabe 6 b) gärtnerisch gestaltet sind;
 - f) Art und Umfang der Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 7) sowie die Merkmale ihrer endgültigen Herstellung werden jeweils durch Einzelsatzung geregelt.

- (3) Der Rat der Gemeinde kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen (1) und (2) festlegen, Ein solcher Abweichungsbeschuß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 9

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen auf den zu erwartenden Erschließungsbeitrag erhoben werden

§ 10

Ablösung der Erschließungsbeitragspflicht

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des zu erwartenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Soweit eine Beitragspflicht nach bisherigem Recht entstanden ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.