

### **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 19.11.2002**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 7 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160) - SGV. NRW 2023 - hat der Rat der Stadt Werl in der Sitzung am 14.11.2002 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:
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 21 m;
  4. für Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 5 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 (selbständige Parkflächen), bis zu 10 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke. § 6 Abs. 2 und 3 finden Anwendung;
  5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 3 m,
    - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 10 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke. § 6 Abs. 2 und 3 finden Anwendung.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Straßen.
- (3) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 gehören insbesondere die Kosten:
1. für den Erwerb der Grundflächen
  2. für die Freilegung der Grundflächen;
  3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
  4. für die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen;
  5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Eine Anbaustraße nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 gilt als beidseitig anbaubar, wenn auf jeder Seite die Frontlänge der nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen

Anliegergrundstücke mehr als die Hälfte der Länge der Straßenbegrenzungslinie beträgt.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand 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 zwei Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln. Die Entscheidung nach Satz 2 trifft der Bürgermeister.

### **§ 4**

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

Die Stadt 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 umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken
  - a) die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
  - b) die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles oder im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
  - c) die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
  - d) die insgesamt im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
  - e) für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die insgesamt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
  - f) für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Abs. 1 BauGB) und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie; bei Grundstücken, die nicht an eine Straße angrenzen (Hinterlieger) oder nur durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit der Straße verbunden sind, die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie; hierbei werden

40. Erg.Lief.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Straße herstellen, bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nicht berücksichtigt. Überschreitet die tatsächliche bauliche oder gewerbliche Nutzung die Grenzen und Abstände nach Satz 1 Buchstabe f, so fällt die im Sinne des Satzes 1 Buchstabe f zur Flächenbegrenzung zu ziehende Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Absatz 2 ermittelte Grundstücksfläche 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 Vollgeschossen,
  - e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
  - f) 2,20 bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen,
  - g) 0,1 zusätzlich für jedes weitere Geschoss,
  - h) 0,5 bei Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen, Campingplätzen oder sonstigen Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können und bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können,
  - i) 1,0 bei Kirchengrundstücken, soweit ein Bebauungsplan keine Regelung enthält.
- (4) 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 2,8, 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 m bei Festsetzung der Firsthöhe, geteilt durch 2,8 m bei Festsetzung der Traufenhöhe, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
  - d) Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt 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 First- oder Traufenhöhe überschritten wird.
- Für Grundstücke im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, wenn in der Satzung Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthalten sind.
- (5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Hinzugerechnet werden Untergeschosse nach § 6 Abs. 4 d. Erreichen bei bebauten Grundstücken die Geschosse nicht die nach § 2 Abs. 4 BauO NW für Vollgeschosse geforderte Höhe von 2,30 m, so gelten sie dennoch als Vollgeschosse im Sinne dieser Bestimmung, wenn sie die übrigen Voraussetzungen des § 2 Abs. 5 BauO NW für Vollgeschosse erfüllen.

- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - 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 oder sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig, im Einzelfall genehmigt oder vorhanden, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen.
  - e) Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen oder Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können oder bebaut sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Der Zuschlag nach Abs. 6 kommt nicht in Ansatz.
  - f) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen sind, werden wie Grundstücke mit zweigeschossiger Bebaubarkeit behandelt.
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren oder großflächige Handelsbetriebe;
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzungen 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 gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Kindergarten- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung oder Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (7) Abs. 6 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke. In diesen Fällen werden für Grundstücke in beplanten oder unbeplanten Gewerbe- und Industriegebieten die nach Abs. 3 festgesetzten Nutzungsfaktoren um die Hälfte ermäßigt.

## § 7

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Bei zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten tatsächlicher (nicht nur geplanter) Mehrfacherschließung eines Grundstücks durch Anlagen mit gleichartiger Erschließungsfunktion wird die Grundstücksfläche nach § 6 um ein Drittel, maximal um 400 qm, ermäßigt. Die sich nach der Ermäßigung ergebende Fläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden.
- (2) Die Ermäßigung gilt nicht für Grundstücke, für die ein Artzuschlag nach § 6 Abs. 6 dieser Satzung anzusetzen ist, sowie nicht in den Fällen, in denen ein Erschließungsbeitrag nach dem Bundesbaugesetz oder dem BauGB nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist (insbesondere bei Grundstücken an vorhandenen Straßen im Sinne des § 242 Abs. 1 BauGB) und nicht für Grundstücke an Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen.

## **§ 8 Kostenspaltung**

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 Entwässerungseinrichtungen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Bürgermeister.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen und
  - 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. Das Bauprogramm wird vom zuständigen Ausschuss des Rates beschlossen.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage nach Absatz 1 sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder 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 oder 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 entsprechend Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der zuständige Ausschuss des Rates kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 bis 3 festlegen.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt. Im Übrigen gelten die Regelungen dieser Erschließungsbeitragssatzung.

## **§ 11**

### **Vorausleistungen**

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

40. Erg.Lief.

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 07.11.1991 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. 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 bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Werl vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Werl, 19.11.2002

Grossmann, Bürgermeister

Soester/Werler Anzeiger Ausgabe Nr. 277 vom 27.11.2002

Westfalenpost Ausgabe Nr. 277 vom 27.11.2002