

## **Satzung der Stadt Tönisvorst über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 16.12.1999**

---

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386) hat der Rat der Stadt Tönisvorst in der Sitzung am 15.12.1999 folgende Satzung beschlossen:

### Inhaltsübersicht:

- § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen (Höchstumfang)
  - Anbaustraßen (Abs. 1 Nr. 1)
  - unbefahrbare Verkehrsanlagen (Abs. 1 Nr. 2)
  - Sammelstraßen (Abs. 1 Nr. 3)
  - Parkflächen (Abs. 1 Nr. 4)
  - Grünanlagen (Abs. 1 Nr. 5)
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Abrechnungsgebiet
- § 5 Anteile der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 6 Verteilungsmaßstab
  - Grundstücksflächenmaßstab (Buchstaben A. Abs. 1-2)
  - Vollgeschoßmaßstab (Buchstabe B. Abs. 1-4)
  - Artzuschlag/-abschlag (Buchstabe C. Abs. 1-2)
- § 7 Mehrfach erschlossene Grundstücke
  - Ermäßigung (Abs. 1)
  - Ausnahmen (Abs. 2-3)
- § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung
  - Teileinrichtungsprogramm (Abs. 1 Nr. 1-2)
  - Ausbauprogramm (Abs. 2)
  - Grünanlagen (Abs. 3)
  - Grunderwerb (Abs. 4)
- § 9 Kostenspaltung
- § 10 Immissionsschutzanlagen (Sondersatzung)
- § 11 Vorausleistungen
- § 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 13 Inkrafttreten

## **Erschließungsbeitragssatzung**

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

- (1) Die Stadt Tönisvorst erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der §§ 127 ff BauGB und der folgenden Bestimmungen.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebenen Erschließungsanlagen:
  1. Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze
    - a) in Gebieten, in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist
      - mit bis zu 2 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit u. von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
      - mit bis zu 4 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit u. von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
      - mit mehr als 4 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit u. von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
    - b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;
  2. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete als
    - a) Wohnwege bis zu einer Breite von 5 m,
    - b) Fußwege bis zu einer Breite von 4 m,
    - c) Radwege bis zu einer Breite von 4 m,
    - d) Gemeinsame Fuß u. Radwege bis zu einer Breite von 5 m;
  3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Gesamtbreite von 18 m;
  4. Parkflächen, die
    - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 oder 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 15 von Hundert der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.

5. Grünanlagen, die
  - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) die nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen) bis zu einer Fläche von 15 v.H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich hierfür die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 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 Nrn. 1 bis 3 genannten Höchstbreiten sind durchschnittlich einzuhalten.

### **§ 3**

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird - einschließlich des Aufwandes für die Entwässerung der Erschließungsanlagen - 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**

#### **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. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 5**

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

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dies gilt nicht, wenn die Erschließung mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag (Städtebaulicher - oder Erschließungsvertrag) erfolgt.

## § 6

**Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

## A.

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gem. § 5 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach deren Grundstücksflächen verteilt.  
Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Maß (Abs. B.) und Art (Abs. C.) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
- a) bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann;
  - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die hinter der Fluchtlinie bzw. hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende tatsächliche Grundstücksfläche, sofern sich aus den nachstehenden Regelungen nichts anderes ergibt. Danach gilt bei Grundstücken, die so genutzt werden oder so genutzt werden können, wie es in Wohn- und Mischgebieten zulässig, als Grundstücksfläche:
    - bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie (Parallelverschiebung der Straßenbegrenzungslinie),
    - bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Parallele. Zuwegungen bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
    - bei Grundstücken, bei denen die bauliche oder gewerbliche Nutzung die Tiefenbegrenzung überschreitet, die hintere parallel zur Erschließungsanlage verlaufende Grenze der tatsächlichen Nutzung.
  - c) Die Tiefenbegrenzung ist nicht anzuwenden bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

## B.

- (1) Entsprechend des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (Geschossigkeit) wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfältigt, der im einzelnen beträgt:
- |  |   |      |
|--|---|------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit und bei gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | = | 1,00 |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit   | = | 1,25 |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit   | = | 1,50 |
| d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit   | = | 1,75 |
| e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit  | = | 2,00 |
| f) bei Grundstücken für Gartengelände, Sportplätze, Campingplätze, Freibäder und Friedhöfe im beplanten Bereich      | = | 0,50 |
- (2) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind wird, ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.
- (3) Für Grundstücken 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 der senkrechten Außenwände (Wandhöhe), geteilt durch 2,9, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist im Einzelfall tatsächlich eine größere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchst zulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (4) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe (Wandhöhe) nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
  - a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Geschoszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die tatsächlich vorhandene Höhe der senkrechten Außenwände (Wandhöhe), geteilt durch 2,9, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

#### C.

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz B. (1) Buchstaben a) bis e) festgesetzten Faktoren um 0,50 erhöht:
  - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten (Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe);
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Praxis- und Kanzleiräumen, für Gebäude der öffentlichen Verwaltung der Justiz, der Bahn und der Post sowie für Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschosflächen überwiegt.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 7

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 A. bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 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 im 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 § 6 A. Abs. 2 Buschstabe b) Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

## **§ 8**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung**

- (1) Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
  - 1. mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind und
  - 2. ihre flächenhaften Teileinrichtungen den in Absatz 2 vorgeschriebenen Anforderungen entsprechen.
- (2) die flächenhaften Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  - 1. die Fahrbahnen, Gehwege, Radwege auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder vergleichbarem Material befestigt sind,
  - 2. die unselbständigen und selbständigen Parkflächen auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten, Rasengittersteinen oder vergleichbarem Material befestigt sind,
  - 3. die unselbständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  - 4. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen im befestigten Bereich den Anforderungen nach Nr. 2 und im begrüntem Bereich den Anforderungen nach Nr. 3 entsprechen.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die endgültige Herstellung hängt bei allen Erschließungsanlagen zudem davon ab, daß die von der Erschließungsanlage beanspruchte Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt steht.

## **§ 9**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Gehwege,
5. die Radwege,
6. die unselbständigen Parkflächen
7. die unselbständigen Grünanlagen
8. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen sowie gemeinsamen Geh- und Radwegen,
9. die Entwässerungseinrichtungen und
10. die Beleuchtungseinrichtungen

in beliebiger Reihenfolge gesondert erhoben werden, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

Die Art und der Umfang der Erschließungsanlage, die Aufwandsverteilung und die Merkmale der endgültigen Herstellung werden für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Einzelfall durch eine besondere Satzung geregelt.

## **§ 11**

### **Vorausleistungen**

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zu Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor der Entstehung einer sachlichen Erschließungsbeitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden.
- (2) Für die Höhe des Ablösungsbetrages gelten die für die Höhe des Erschließungsbeitrags maßgeblichen Bestimmungen dieser Satzung entsprechend.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18.09.1987 mit allen Änderungssatzungen außer Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Tönisvorst vom 05.10.1999.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und 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,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Tönisvorst, den 16.12.1999

gez.

(Schwarz)  
Bürgermeister