

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Niederzier vom 16.7.1984

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23 Juni 1960 (BGBl. S. 341) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. BGBl. I., S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I., S. 949) – in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594, SGV. NW. 2023) hat der Rat der Gemeinde Niederzier in seiner Sitzung am 27.6.1984 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1.0 Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

- 1.1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - 1.1.1. bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite
 - 1.1.2. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
- 1.2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite;
- 1.3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 2 BBauG) bis zu 21 m Breite;
- 1.4. für Parkflächen
 - 1.4.1. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1.1 bis 1.3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - 1.4.2. Soweit sich nicht Bestandteil der in Ziffer 1.1 bis 1.3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 4.0 findet Anwendung;

- 1.5. für Grünanlagen,
 - 1.5.1. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1.1. bis 1.3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - 1.5.2. soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1.1 bis 1.3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstückflächen; § 6 Abs. 4.0. findet Anwendung.
- 2.0 Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1.0. Ziffer 1.1 bis 1.3. gehören insbesondere die Kosten für
 - 2.1. den Erwerb der Grundflächen,
 - 2.2. die Freilegung der Grundflächen,
 - 2.3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche soweit notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - 2.4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - 2.5. die Radwege,
 - 2.6. die Gehwege,
 - 2.7. die Beleuchtungseinrichtungen,
 - 2.8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - 2.9. die Herstellung der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - 2.10. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - 2.11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- 3.0 Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- 4.0 Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 gelten Abs. 2.0 und 3.0 sinngemäß.
- 5.0 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.
- 6.0 Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1.0. angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m.

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- 1.0 Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- 2.0 Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den 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.
- 3.0 Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Ziffer 1.3.), für Parkflächen im Sinne von § 2 Ziffer 1.4. , für Grünanlagen im Sinne von § 2 Ziffer 1.5. und für Anlagen nach § 10 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 Anlagen nach § 10 als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn dieser Anlagen einen anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten 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

- 1.0 Der nach § 3 ermittelte Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einen Vohundertsatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
 - 1.1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 100 v. H.

- 1.2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 125 v. H.
 - 1.3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 150 v. H.
 - 1.4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 175 v. H
 - 1.5. bei sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit 200 v. H
 - 1.6. Erschlossene Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 50 v. H. der Grundstücksflächen angesetzt.
 - 1.7. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschößzahl ausgewiesen sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.
 - 1.8. Grundstücke, auf denen nur Garagenbebauung zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
 - 1.9. Gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.
- 2.0 Als Geschößzahl 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 2,8 wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
- Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschößzahl zulässig oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen
- 2.1. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Plan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist ist
 - 2.1.1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - 2.1.2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen
- Geschosse maßgebend. Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- 3.0 In Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten sind die in Abs. 1.0. Satz 2 Ziffer 1.1. – 1.5. genannten Vomhundertsätze um 50 % zu erhöhen. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einen Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung anzusehen sind.

- 3.1. In anderen als Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Satz 1 oder 2 des Absatzes 3.0 sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der in §§ 2 ff. BauNVO bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt die in Abs. 3.0 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro-, oder Verwaltungsgebäude genutzt werden.
 - 3.2. In unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die im ersten Halbsatz genannten Nutzungsarten vorhanden sind.
- 4.0 Als Grundstücksfläche im Sinne von Absatz 1.0 gilt:
- 4.1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt;
 - 4.2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
 - 4.2.1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.
 - 4.2.2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben unberücksichtigt.
 - 4.3. In den Fällen der Nr. 4.1. und 4.2. ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.
- 5.0 Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1.0 Ziffer 1.1. und 1.2. dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- 5.1. Dies gilt nicht,
 - 5.1.1. für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
 - 5.1.2. wenn ein Erschließungsbeitrag für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltende Recht noch nach vergleichbaren früheren

Rechtvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,

- 5.1.3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- 5.1.4. für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
- 5.1.5. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen,
- 5.1.6. bei Grundstücken zwischen zwei Erschließungsanlagen, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen mehr als 50 m beträgt.

§ 7

Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten, und gewährt die Gemeinde zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden einer Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeiträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

§ 8

Kostenspaltung

- 1.0 Der Erschließungsbeitrag kann für
 - 1.1. den Grunderwerb,
 - 1.2. die Freilegung,
 - 1.3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
 - 1.4. die Radwege
 - 1.5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
 - 1.6. die Parkflächen,
 - 1.7. die Grünanlagen,
 - 1.8. die Beleuchtungsanlagen,
 - 1.9. die Entwässerungsanlagen,

1.10. die Immissionsschutzanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

2.0 Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Rat der Gemeinde beschlossen.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- 1.0 Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale nachweisen:
 - 1.1. Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - 1.2. beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - 1.3. Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
 - 1.4. Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.
- 2.0 Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
 - 2.1. Plätze entsprechend Ziffer 1.1., 1.3. und 1.4. ausgebaut sind;
 - 2.2. Wege entsprechend Ziffer 1.2, 1.3. und 1.4. ausgebaut sind;
 - 2.3. Radwege entsprechend Ziffer 1.2 und 1.3. ausgebaut sind;
 - 2.4. Parkflächen entsprechend Ziffer 1.1, 1.3. und 1.4. ausgebaut sind;
 - 2.5. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- 3.0 Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1.0 und 2.0 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 10

Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von beitragsfähigen Kinderspielplätzen, die nicht als Grünanlage abgerechnet werden können, sowie von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

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

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 2 Satz 2 BBauG bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.
Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Inkrafttreten

- 1.0 Diese Satzung tritt zum 1. Januar 1981 rückwirkend in Kraft.
- 2.0 Gleichzeitig treten die Satzung der Gemeinde über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 7.7. 1977 nebst 1. bis 5. Änderungssatzung außer Kraft.