



Satzung der Stadt Frechen vom 25.10.2007 über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Präambel

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), und der §§ 7 und 41 Abs.1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV.NRW.S.380), hat der Rat der Stadt Frechen in seiner Sitzung am 23.10.2007 folgende Satzung beschlossen:

Abschnitt I Grundlagen der Erhebung

§ 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 für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen
mit einer Breite bis zu 14 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen
mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen
mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten dienen sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete mit einer Breite bis zu 20 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 15 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,



3. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren, Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
 4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 21 m,
 5. Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1,2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von jeweils 6 m je Seite,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m im Bereich des Wendeplatzes. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere, bzw. Kreuzungen mit anderen Verkehrsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie umfassen jeweils Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege sowie Schrammborde und Sicherheitsstreifen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Die Bildung von Abschnitten einer Erschließungsanlage sowie die Zusammenfassung der Erschließungsanlagen zu einer Abrechnungseinheit beschließt der Rat auf der Grundlage der Zuständigkeitsordnung im Einzelfall.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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



Abschnitt II
Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

§ 5
Bestimmung der Grundstücksfläche im Abrechnungsgebiet

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand (umlagefähiger Aufwand) wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Mit Ausnahme der Einschränkungen nach den Absätzen 4 oder 5 gilt grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Grundstücksbegriff.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann. Im beplanten Innenbereich ist also die gesamte vom Bebauungsplan erfasste Fläche als Grundstücksfläche zu berücksichtigen, das heißt auch eine Teilfläche, die zwar innerhalb des Plangebietes liegt, aber aufgrund von einschränkenden Planfestsetzungen nicht überbaut werden darf.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann. Im unbeplanten Innenbereich sind also auch Teilflächen zu berücksichtigen, die aufgrund bauordnungsrechtlicher oder planungsrechtlicher einschränkender Vorschriften nicht überbaut werden dürfen (insbesondere Abstandsflächen, Flächen außerhalb der Baugrenzen, Leitungstrassen, Pflanzflächen).
- (4) Bei Grundstücken, die so groß sind, dass ein an die Erschließungsanlage unmittelbar oder mittelbar grenzender Teil dem unbeplanten Innenbereich und ein Teil dem Außenbereich zuzuordnen ist, gilt als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1
 - a) bei unmittelbar an die Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücken die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu parallel verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt; zur Grundstücksfläche zählen diese Grundstücksteile,
 - b) bei nur mittelbar an die Erschließungsanlage grenzenden Grundstücken (insbesondere Hinterlieger) die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m parallel zur Erschließungsanlage verlaufenden Linie.
Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.



(5) Vergünstigung bei Mehrfacherschließung:

Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne dieser Satzung erschlossen werden, ist zur Ermittlung der Grundstücksfläche 1/3 abzuziehen, wenn beide Erschließungsanlagen ganz oder teilweise in der Baulast der Stadt stehen. Satz 1 ist nicht anzuwenden

- a) bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete sowie für gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten und unbeplanten Gebieten,
- 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 (insbesondere für vorhandene und historische Straßen). Nach dem BauGB grundsätzlich beitragsfähige Anlagen, deren Herstellung gemäß § 124 BauGB durch Erschließungsvertrag übertragen wurde, werden bei der Berücksichtigung der Vergünstigung für Mehrfacherschließung wie von der Gemeinde hergestellte beitragsfähige Anlagen behandelt und lösen deshalb ebenfalls eine Vergünstigung für Mehrfacherschließung aus,
- c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- d) für Grundstücke mit einem zwischen den beiden in Frage kommenden Anlagen liegenden Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
- e) für Grundstücke, soweit sie die durchschnittliche Fläche aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen. 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 (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 6

Berücksichtigung von Maß und Art der Nutzung

(1) Maß der baulichen Nutzung:

Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche nach § 5 vervielfacht mit

- a) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,95 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
- e) 2,15 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
- f) 2,35 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
- g) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können, zum Beispiel Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen.



(2) zu berücksichtigende Zahl der Vollgeschosse im beplanten Innenbereich:

Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe oder die zulässige Gebäudehöhe und Baumassenzahl festgesetzt, gilt
 - aa) bis zu einer zulässigen Gebäudehöhe von 2,80 m das Grundstück als mit einem Vollgeschoss bebaubar,
 - bb) bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 2,81 m bis 5,60 m das Grundstück als mit zwei Vollgeschossen bebaubar,
 - cc) bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 5,61 m bis 8,40 m das Grundstück als mit drei Vollgeschossen bebaubar,
 - dd) bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 8,41 m bis 11,20 m das Grundstück als mit vier Vollgeschossen bebaubar,
 - ee) bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 11,21 m bis 14,20 m das Grundstück als mit fünf Vollgeschossen bebaubar und
 - ff) ab einer zulässigen Gebäudehöhe von 14,21 m das Grundstück als mit sechs Vollgeschossen bebaubar.

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 Gebäudehöhe überschritten wurde.

(3) zu berücksichtigende Zahl der Vollgeschosse im unbeplanten Innenbereich:

Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die zulässige Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse

- a) bei bebauten Grundstücken grundsätzlich aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse, es sei denn aus der Bebauung der näheren Umgebung ergibt sich eine höhere Zahl der Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet werden,
- 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 zugrundegelegt,



- d) Bei Grundstücken auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt, wenn Sie bauordnungsrechtlich keinem bebauten oder bebaubaren Grundstück zugeordnet sind,
- e) Bei Grundstücken nach d), auf denen bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze für bebaute Grundstücke zulässig oder vorhanden sind, richtet sich die Anzahl der Vollgeschosse nach dem bebauten Grundstück, für das die Stellplätze oder Garagen bauordnungsrechtlich notwendig sind.

(4) Art der baulichen Nutzung:

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 1 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in den durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete,
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung 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 (qualifizierte weil Ziel- und Quellverkehr auslösende Nutzung, z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Altenheim- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächliche so genutzte Fläche als Geschossfläche.

Dies gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge selbständig erhoben werden.



Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3-7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten. Über die Kostenspaltung entscheidet der Rat auf der Grundlage der Zuständigkeitsordnung.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen,
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und
 - c) die flächenmäßigen Bestandteile endgültig hergestellt sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Rasengittersteinen oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Rasengittersteinen oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
 - c) unselbständige Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind,
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Aufwands durch Satzung im Einzelfall geregelt.



§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben. Über die Erhebung von Vorausleistungen entscheidet der Rat der Stadt auf der Grundlage der Zuständigkeitsordnung.

§ 11 Ablösung

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht. Über Ablösungen entscheidet der Rat der Stadt auf der Grundlage der Zuständigkeitsordnung.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 26.10.1993 außer Kraft.