

## **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Kreisstadt Bergheim vom 07.11.2018**

Ratsbeschluss vom 06.11.2018, in Kraft getreten am 13.11.2018

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreisstadt Bergheim in der Sitzung am 06.11.2018 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Kreisstadt Bergheim erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

#### **(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand**

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist
  - a) bis zu zwei Vollgeschossen
    - mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind
    - mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind
  - b) mit drei oder vier Vollgeschossen
    - mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind
    - mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind
  - c) mit mehr als vier Vollgeschossen
    - mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind
    - mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind
2. für Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten dienen sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet
  - mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist
  - mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist
3. für öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m
4. für die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite bis zu 18 m
5. für Stellplatzflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1, 2 und 4 sind (unselbständige Stellplatzflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m
- b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Stellplatzflächen), im Umfang bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen

6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m
- b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), im Umfang bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen

- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. (1) Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung oder der Kreuzung mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Abs. (1) unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.

### **§ 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 Kreisstadt Bergheim 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 Anteil der Kreisstadt Bergheim am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Kreisstadt Bergheim 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 Erschließungsaufwands**

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Kreisstadt Bergheim (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den

Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Maß (Absatz 3) und Art (Absatz 5) berücksichtigt.

- (2) Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten nach Abs. (1) zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks. Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.

Gehen Grundstücke vom Innenbereich in den Außenbereich über und ergibt sich die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich nicht aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. (4) des Baugesetzbuchs, so gilt als Grundstücksfläche die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage entfernt. Gleiches gilt dann, wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen Nutzung gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgeblich, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zu der Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt. In diesem Fall beginnt die Ermittlung der Grundstückstiefe von 40 m an der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze.

- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 1 und 2) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen
- f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingartenanlagen, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen)

- (4) Für Grundstücke in und außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, die gemäß Abs. (2) und Abs. (3) bei der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten berücksichtigt werden, ergibt sich die zulässige Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse in einem Bebauungsplan festgesetzt, gilt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Weist der Bebauungsplan nur Baumassenzahlen aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- c) Ist in einem Bebauungsplan nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist die zulässige Gebäudehöhe nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- d) 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 werden.

- e) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, die nicht in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - f) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  - g) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Ist nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen.
  - h) Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten eines Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
  - i) Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. (4) BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchstaben a) bis h) entsprechend.
- (5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. (3) festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden:
- a) bei Grundstücken in durch einen Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne die Festsetzung in einem 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- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt
- Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

- (6) Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für selbständige Grünanlagen gilt folgendes:

Bei Grundstücken in

- a) durch einen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten sowie
- b) in Gebieten, in denen ohne eine Festsetzung durch einen Bebauungsplan eine Nutzung als Gewerbe- oder Industriegebiet vorhanden oder zulässig ist,

wird die Grundstücksfläche im Sinne der Absätze (1) und (2) nur zu 0,5 berücksichtigt. Absatz (5) findet keine Anwendung.

## **§ 7 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. (1) und (2) bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

- (2) Eine Ermäßigung gemäß Abs. (1) ist nicht zu gewähren,
- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist
  - b) wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Erschließungsbeitrag für die anderen Grundstücke des Abrechnungsgebiets um mehr als 50 v.H. erhöht
  - c) wenn für das Grundstück ein Zuschlag gemäß § 6 Abs. (5) berücksichtigt wird.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Ermittlung des Erschließungsaufwands in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Eine Ermäßigung gemäß Abs. (1) entfällt deshalb.

## **§ 8 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahn
4. Radwege
5. Gehwege
6. selbständige Stellplatzflächen
7. selbständigen Grünanlagen
8. Mischflächen
9. Entwässerungseinrichtungen und
9. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die baulichen Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Kreisstadt Bergheim im Einzelfall.

Mischflächen im Sinne von Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nrn. 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Stellplatzflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Kreisstadt Bergheim stehen,
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und
  - c) die flächenmäßigen Bestandteile, die sich aus dem Bauprogramm der Stadtwerke Bergheim GmbH ergeben, endgültig hergestellt sind. Diese sind endgültig hergestellt, wenn
    1. die Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf einem tragfähigem Unterbau mit einer Oberfläche aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflastersteinen aufweisen; die Oberfläche kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,

2. die unselbständigen und selbständigen Stellplatzflächen eine Befestigung auf einem tragfähigem Unterbau mit einer Oberfläche aus Asphalt, Beton, Platten, Pflastersteinen oder Rasengittersteinen aufweisen; die Oberfläche kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
  3. unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziffer 1. hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziffer 3. gestaltet sind.
- (2) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Kreisstadt Bergheim stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 10 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 Erschließungsaufwands durch eine Satzung im Einzelfall geregelt.

### **§ 11 Vorausleistungen**

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

### **§ 12 Stundungs- und Verrentungszinsen**

- (1) Für die Dauer einer gewährten Stundung bzw. Verrentung nach § 135 Abs. 2 BauGB werden Zinsen erhoben. Der jeweilige Restbetrag ist mit 2 v.H. über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen.
- (2) Auf die Zinsen kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ihre Erhebung nach Lage des einzelnen Falles unbillig wäre.

### **§ 13 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann vor dem Entstehen der Beitragspflicht vertraglich abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf eine Ablösung besteht nicht.

### **§ 14 Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Mehrere Eigentümer eines Grundstückes sind Gesamtschuldner.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.
- (3) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## **§ 15 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

## **§ 16 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.03.1988 außer Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Kreisstadt Bergheim wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Kreisstadt Bergheim vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bergheim, den 07.11.2018

Mießeler  
Bürgermeister