

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Gemeinde Heek vom 12. Juli 1988
i.d.F.v. 25.03.2002

Änderungen bzw. Ergänzungen

Erste Änderung vom 25.03.2002
Mit Wirkung vom 01.01.2002

§ 3

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Gemeinde Heek vom 12. Juli 1988
i.d.F.v. 25.03.2002

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches i.d.F. der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 2141) und von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245) hat der Rat der Gemeinde Heek in der Sitzung am 20. März 2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Heek 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
 - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;

- b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
 - c) in Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite;
 - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;
 - e) in Dauerkleingartengeländen und Wochenendhausgebieten bis zu 6 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 die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite;
 5. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1, 3 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1, 3 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, in Höhe von 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.
 6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, in Höhe von 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.
7. für Immissionsschutzanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden Art und Umfang dieser Anlagen jeweils durch besondere Satzung bestimmt.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbepflanzten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 4 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege,
 - f) die Gehwege,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern einschließlich Geländer,
 - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im

Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

- (5) Für Parkflächen und Grünanlagen gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (6) 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.
- (7) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird bei den Anlagen nach § 2 mit Ausnahme der Kosten der Entwässerungsanlagen nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.
- (2) Bei den Entwässerungsanlagen nach § 2 Abs. 3 Buchstabe h wird
 - a) ein Einheitssatz von 5,05 € je m² befestigter öffentlicher Verkehrsfläche für die Ortskanäle und
 - b) ein Einheitssatz von 2,42 € je m² befestigter öffentlicher Verkehrsfläche für die Entwässerungseinrichtungen im Straßenkörperals Aufwendungen zu Grunde gelegt.
§ 2 Abs. 1 ist sinngemäß anzuwenden.

Die Einheitssätze gelten für die im Jahre 1995 fertiggestellten Entwässerungseinrichtungen.

Die Einheitssätze werden auf der Grundlage der Baupreisindizes für Ortskanäle (Abs. 2 a) und Straßenbau (Abs. 2 b) auf den Fertigstellungszeitpunkt angepaßt.

- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde 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.
Die Bildung einer Erschließungseinheit i.S. von § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB bestimmt der Rat oder der von diesem bestimmte Ausschuss.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Für Immissionsschutzanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 7 wird der Anteil der Gemeinde jeweils durch Einzelsatzung festgelegt.

§ 5

Abrechnungsgebiet

- (1) 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.

- (2) Grundstücke, die infolge Abschnittsbildung durch mehrere Abschnitte erschlossen werden, unterliegen der Erschließungsbeitragspflicht für jeden infrage kommenden Abschnitt. Von diesen Grundstücken ist in die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für jeden Abschnitt jeweils nur eine Verhältnisfläche einzubeziehen. Diese Verhältnisfläche wird durch Teilung der Gesamtfläche für das Grundstück im Sinne des § 6 durch die Gesamtfrentlänge des Grundstückes an allen Abschnitten und der Multiplikation dieses Ergebnisses mit der Frontlänge zu dem jeweils die Beitragspflicht auslösenden Abschnitt gewonnen.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

A

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks.

Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die

durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

B

(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei ein- und zweigeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 1
2. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
3. bei viergeschossiger Bebaubarkeit 1,5
4. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Sind in einem Bebauungsplan für die Bebauung eines Grundstücks mehrere Geschößzahlen festgesetzt, so gilt als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 2 der jeweils der einzelnen Geschößzahl zuzuordnende Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche; dieser Anteil umfaßt den Prozentsatz der Gesamtgrundstücksfläche, der der Höhe nach dem entspricht, den die der jeweiligen Geschößzahl zuzuordnende überbaubare Fläche an der gesamten überbaubaren Fläche hat. Die Regelungen der Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschößzahl ausgewiesen sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt. 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.

- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschoßzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschoßzahl anzusetzen.
- (5) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoßzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gilt § 6 Abs. B (5) entsprechend.
- (7) Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

C

Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie für

Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Absatz B (1) Nrn. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,30 zu erhöhen.

Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, in Gebieten, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, die aber auf Grund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zulässigen Nutzung anzusehen sind. Dies gilt nicht für Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 6 b.

D

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 1/2 anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
 - a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke, in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
 - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht (BauGB und § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen) noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht, tritt dieser Fall ein, wird die Eckgrundstücksermäßigung nur insoweit gewährt, daß die Mehrbelastung eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet nicht mehr als 50 v.H. beträgt.

- (3) 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).

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege, zusammen oder einzeln
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat der Gemeinde im Einzelfall. Immissionsschutzanlagen sind selbständige Einrichtungen.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton oder Pflaster bestehen;

- b) beidseitige Gehwege mit optischer oder höhenmäßiger Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster oder Asphaltbelag bestehen;
 - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
 - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig;
 - e) Begleitgrün i.S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 6 a) angelegt.
- Alternativ zu den Punkten a) und b) sind die Herstellungsmerkmale auch erfüllt, wenn Fahrbahn und Gehwege zusammen als Mischfläche höhengleich und ohne optische Abgrenzung angelegt werden. Diese Mischfläche muß mit Unterbau und Decke versehen sein; die Decke kann aus Asphalt, Platten, Teer, Beton oder Pflaster bestehen. Die übrigen im Abs. 1 geforderten Bestandteile und Herstellungsmerkmale bleiben unberührt.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 b) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschuß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 9
Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 10
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2002 in Kraft.

Bekanntmachung am 25.03.2002