

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Stadt Rheinbach vom 04.07.1988

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 342) hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 04.07.1988 folgende Satzung beschlossen: ¹

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages
(§§ 127 Abs. 1 und 128 Abs. 2 BauGB)

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Rheinbach Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen
und des Erschließungsaufwandes
(§§ 127 Abs. 2 und 128 Abs. 1 BauGB)

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
 - 1) Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege:
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite.
 - 2) Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite für jede anbaubare Seite.
 - 3) Für Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete.
 - a) in Wohngebieten bis zu 11 m Breite,
 - b) in Gewerbe- und Industriegebieten bis zu 12 m Breite.
 - 4) Für Radwege, wenn sie Bestandteil der Erschließungsanlage sind, bis zu einer weiteren Breite von 1,70 m.

¹ Unter Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung vom 07.02.1992

- 5) Für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fuß- und Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m.
- 6) Für Parkflächen (dazu gehören auch die vorgeschriebenen freizuhaltenden Flächen vor Einmündungen und Kreuzungen):
 - a) soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 – 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 2 m bei einseitiger Längsaufstellung von 5 m bei beidseitiger Längsaufstellung von 5,50 m bei Quer- und Schrägaufstellung, insgesamt jedoch nicht mehr als 5,50 m.
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 – 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 5 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 4 findet Anwendung.
- 7) Für Grünanlagen und Bepflanzungen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen:
 - a) soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 – 3 sind, bei einseitiger Anlage bis zu einer weiteren Breite von 1 m.
bei beidseitiger Anlage bis zu einer weiteren Breite von insgesamt 2 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 – 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiet zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 5 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 4 findet Anwendung.
2. Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer oder Wendekreis, so vergrößern sich die in Abs. 1 Ziff. 1 – 3 und 7 a angegebenen Maße höchstens um 8 m.
Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
3. Zu dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. 1 – 4 gehören die Kosten der Erschließungsanlage für:
 - a) den Erwerb der Grundflächen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die Herstellung des Fahrdammes,
 - d) die Herstellung der Entwässerungsanlage, bestehend aus Einlaufschächten und Entwässerungsleitungen oder Straßengräben, sowie die Herstellung von Regenrückhaltebecken oder Bauvorhaben gleicher Funktion, sofern und soweit sie dazu beitragen, die Erschließungsanlage vor Überflutung zu schützen und sie befahr- und begehbar zu halten,
 - e) die Radfahrwege,
 - f) die Bürgersteige,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

- i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen sowie die erforderliche Aufweitung von Erschließungsanlagen, wenn verschiedene Verkehrsflächen ineinander einmünden, ohne die Beschränkungen des Abs. 1,
 - j) die Übernahme von Anlagen als städt. Erschließungsanlagen.
- Zu den Kosten der Ziff. c, d, e, f, i und j gehören die Aufwendungen für die

Herstellung des Planums einschließlich des erforderlichen Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche, sowie die notwendigen Erhöhungen oder Vertiefungen nebst Rinnen und Randsteinen.

- 4. Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- 5. Für Parkflächen, Grünanlagen, Bepflanzungen und Anlagen nach § 9 gelten Abs. 3 und 4 sinngemäß.
- 6. Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 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.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 130 BauGB)

- 1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird 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.
- 3. Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 3), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 6 b und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 7 b werden 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 oder Grünanlagen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlage einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Ausbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1, S. 3 BauGB)

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

§ 5
Abrechnungsgebiet
(§ 130 Abs. 2 BauGB)

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.

§ 6²
Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
(§ 131 BauGB)

1. Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die das Abrechnungsgebiet bildenden Grundstücke (§ 5) im Verhältnis ihrer Flächen verteilt.
2. Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche Grundstücksnutzung zulässig, wird die Grundstücksfläche entsprechend der jeweils zulässigen Geschößzahl und einer durch die Lage gekennzeichneten Ausnutzbarkeit mit einem Vomhundertsatz vervielfältigt, der im Einzelnen beträgt:

a.a) in Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) sowie Sondergebieten (SO), die der Erholung dienen – vgl. §§ 2-6 und 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) -

1. bei ein bis zwei Vollgeschossen	100 v.H.
2. bei drei Vollgeschossen	150 v.H.
3. bei vier bis fünf Vollgeschossen	200 v.H.
4. bei sechs bis sieben Vollgeschossen	250 v.H.
5. bei acht und mehr Vollgeschossen	300 v.H.

a.b) für überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in Mischgebieten (§ 6 BauNVO)

1. bei ein bis zwei Vollgeschossen	150 v.H.
2. bei drei Vollgeschossen	225 v.H.
3. bei vier und mehr Vollgeschossen	300 v.H.

b) in Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI) und Sondergebieten (SO) – vgl. §§ 7-9 und 11 BauNVO -

1. bei ein bis zwei Vollgeschossen	150 v.H.
2. bei drei Vollgeschossen	225 v.H.
3. bei vier und mehr Vollgeschossen	300 v.H.

3. a) Als Geschößzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl

² unter Berücksichtigung der 2. Änderungssatzung

aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

- b) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- c) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke,
- d) Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes als Grundstück mit zweigeschossiger Bebaubarkeit behandelt.
- e) Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden oder ist im Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt, so ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Ist diese wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar (z.B. Fabrikhalle), werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoß berechnet. Für die Bestimmung der Vomhundertsätze des Abs. 2 ist die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung maßgebend. Bei der Bestimmung der vorhandenen Bebauung sind die vorhandenen bebauten Grundstücke an derselben Seite derselben Erschließungsanlage wie das unbebaute Grundstück zwischen den beiderseitig nächsten Straßeneinmündungen zugrunde zu legen. Die vor einem Eckgrundstück zusammenstoßenden Erschließungsanlagen gelten als einheitliche Erschließungsanlage.
- f) Bei unbebauten aber bebaubaren oder sonst nutzbaren Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, oder für die im Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch die Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt ist, ist die Zahl der Vollgeschosse maßgebend, die sich als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aus der Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ergibt.

Für die Bestimmung der Vomhundertsätze des Abs. 2 gilt Buchstabe e) entsprechend.

4. Als Grundstücksfläche im Sinne der Vorschrift gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die gesamte Grundstücksfläche hinter der Straßenbegrenzungslinie;
- b) bei Grundstücken, die über die Grenze des Bebauungsplangebietes hinausreichen, nur die innerhalb des Bebauungsplanes liegende Grundstücksfläche;
- c) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht;
 - aa) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwi-

schen der Erschließungsanlage bis zu einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele;

- bb) bei erschlossenen Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit der Erschließungsanlage verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungs-

anlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele.

Wird für die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung oder sonstige Nutzung – oder bei Grundstücken im nicht beplanten Bereich für deren tatsächliche Bebauung oder sonstige Nutzung – oder im Falle von Baulücken für die durchschnittliche Bebauung eine größere Grundstücksfläche benötigt, so wird diese der Berechnung zugrundegelegt.

5. 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 zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht:

- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerbliche oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
- b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht 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 % erhöht,
- d) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigt.

Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 S. 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 S. 2 BauGB).

§ 7 Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BauGB)

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege
5. die Gehwege, beidseitig oder einzeln
6. die Parkflächen

7. die Grünanlagen und Bepflanzungen
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. Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Rat der Stadt beschlossen.

§ 8 ¹

Merkmale der endgültigen Herstellung und der Normalausstattung der Erschließungsanlage (§ 132 Nr. 4 BauGB)

1. Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Flächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.
2. Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gem. Buchstabe c) gestaltet sind.
3. Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

Immissionsschutzanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

¹ unter Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung

§ 10
Vorausleistungen
(§ 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen erheben

1. bis zu einer angemessenen sich am tatsächliche Aufwand orientierenden Höhe, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 11
Ablösung des Erschließungsbeitrages
(§ 13 Abs. 3 Satz 5 BauGB)

1. In Einzelfällen kann auch eine Ablösung des Erschließungsbeitrages vor Entstehung der Beitragspflicht vereinbart werden. Dabei ist der Ablösungsbetrag in Höhe des sich voraussichtlich ergebenden Beitrages festzusetzen.
2. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12
Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.07.1987 in Kraft.
2. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Rheinbach vom 20.05.1974 unter Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung vom 27.10.1976 und der 2. Änderungssatzung vom 07.06.1984 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Die 2. Änderungssatzung tritt am Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft

veröffentlicht in kug 8/1988

1. Änderungssatzung veröffentlicht in kug Ausgabe 10/1992
2. Änderungssatzung veröffentlicht in kug Ausgabe 6/2005