SATZUNG

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Leopoldshöhe vom 19. Dezember 2003

Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) - jeweils in der derzeit geltenden Fassung - folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Leopoldshöhe erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§ 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
      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;

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 Parkflächen,
   a) die Bestandteil der Verkehrsanlage im Sinne von Nrn.1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
   b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung;

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
   a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
   b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung;

6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (Immissionsschutzanlagen)

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) bis c) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 und 5a angegebenen Maße auf das 1,5-fache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere

1. die Kosten für den Erwerb der Grundflächen,
2. der Wert der sonst von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Grundflächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
3. die Kosten für die Freilegung der Grundflächen,
4. die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
5. die Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
6. die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
7. die Kosten, die durch notwendige Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffen in Landschaft und Natur entstanden sind, soweit diese Maßnahmen der jeweiligen Erschließungsanlage durch einen Bebauungsplan zugeordnet sind.

(2) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 12 gilt Abs. 1 sinngemäß.

(3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(4) 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.

§ 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 3.

§ 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird abweichend hiervon ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet. Über die Bildung von Abschnitten und Erschließungseinheiten entscheidet der Rat der Gemeinde im Einzelfall.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(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 (§ 7) und Art (§ 8) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i.S.d. Abs. 1 gilt
a) bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
b) bei innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich) die Flächen, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen sind und die
aa) zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Anlage und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie liegen oder
bb) - soweit die Grundstücke nicht an die Anlage angrenzen - zwischen der Grundstücksgrenze, die der Anlage zugewandt ist und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie liegen.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Buchstabe aa) oder Buchstabe bb), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 7 Berücksichtigung des Maßes der Nutzung

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

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1,0
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit	1,75
5. bei fünf- oder mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoßzahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächsthöhere volle Zahl gerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt 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.

(5) Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden dürfen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Kleingartengelände), gilt der Nutzungsfaktor 0,5.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan weder die Grundfläche noch die Baumassenzahl festgesetzt hat, ist
a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse,
b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach Abs. 2 S. 3.

(7) Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

§ 8 Berücksichtigung der Art der Nutzung

(1) Bei Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, werden die in § 7 Abs.1 Nr.1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um 0,25 erhöht (gebietsbezogener Zuschlag).

(2) Bei Grundstücken, die nicht durch einen Bebauungsplan als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesen sind, aber tatsächlich überwiegend gewerblich oder in gleicher Weise genutzt werden, werden die in § 7 Abs.1 Nr.1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um 0,25 erhöht (grundstücksbezogener Zuschlag).

(3) Die Anwendung des gebiets- oder grundstücksbezogenen Zuschlags ist im Fall der Abrechnung einer Erschließungsanlage i.S.d. § 2 Abs.1 Nr. 5b (Grünanlage) ausgeschlossen.

§ 9 Mehrfache Erschließung

(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 zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Dies gilt nicht
a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
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,
c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht,
d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen. Eine Reduktion der Grundstücksfläche nach Abs.1 kommt in diesem Fall in Bezug auf die abzurechnende Erschließungseinheit nicht in Betracht.

§ 10 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungseinrichtungen und
10. die Immissionsschutzeinrichtungen

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.

§ 11 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 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) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, 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 gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

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

§ 12 Immissionsschutzanlagen

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

§ 13 Vorausleistungen

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

§ 14 Ablösung

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

§ 15 Inkrafttreten und Überleitungsvorschrift

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 16. Dezember 1988 außer Kraft. Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.