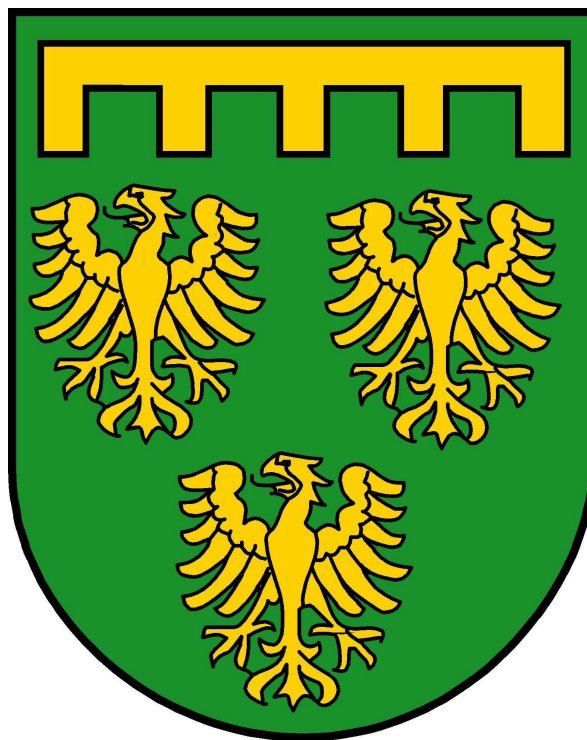


**Satzung über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Gemeinde Rommerskirchen
(Erschließungsbeitragssatzung)
vom 01.07.1998
in der Fassung der Änderung**



vom 16. November 2000

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	3
§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages.....	3
§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlage	3
§ 3 Umfang des Erschließungsaufwandes	4
§ 4 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	5
§ 5 Abrechnungsgebiet	6
§ 6 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand	6
§ 7 Beitragsmaßstab	6
§ 8 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen	8
§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage.....	9
§ 10 Kostenspaltung	10
§ 11 Vorausleistungen	10
§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages.....	11
§ 13 Inkrafttreten	11

Präambel

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342) hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung vom 30. Juni 1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Rommerskirchen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) und entsprechend dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlage

(1) Beitragsfähig im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind:

1. Straßen und Wege

- a) bis zu einer Breite von 14 m als Erschließungsanlagen in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
- b) bis zu einer Breite von 16 m als Erschließungsanlagen in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden können,
- c) bis zu einer Breite von 16 m als Erschließungsanlagen in Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten, in denen die Grundstücke wie in Kern- und Gewerbegebieten genutzt werden können, wenn die erschlossenen Grundstücke ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
- d) bis zu einer Breite von 19,50 m als Erschließungsanlagen in Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten, die wie Kern- und Gewerbegebiete genutzt werden können, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden können,
- e) bis zu einer Breite von 19,50 m als Erschließungsanlagen in Industriegebieten,
- f) als Sammelstraße bis zu einer Breite von 19,50 m,
- g) enden die Straßen oder Wege mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in a) bis b) genannten Breiten um 8 m, die in c) bis f) genannten Breiten um 12 m.

2. Straßenanlagen von Plätzen bis zu den vorstehend unter a) bis f) genannten Breiten

3. Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteil der unter Absatz 1 Ziffer 1 a) bis f) genannten Erschließungsanlagen sind, bis zu je 15 % der Flächen dieser Erschließungsanlagen
4. Parkflächen und Grünanlagen, die nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 5 v.H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet bzw. Erschließungsgebiet liegenden Grundstücke (§ 7 Abs. 2 Ziffer 4 und 6 und Abs. 4 Ziffer 4 und 5 finden Anwendung)
5. öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m
6. Immissionsschutzanlagen

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Immissionsschutzgesetzgebung werden Art, Umfang und Herstellungsmerkmale der Anlage im Einzelfall durch eine Sondersatzung festgelegt.

- (2) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Gebietscharakter ergeben sich:
 - a) aus dem Bebauungsplan,
 - b) in den Fällen des § 33 BauGB aus dem Stand der Planungsarbeiten;
 - c) in nicht beplanten Gebieten aus der überwiegenden Bebauung und Nutzung des Abrechnungsgebietes; lässt sich ein Gebietscharakter und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in dieser Weise nicht ermitteln, so ist die in § 2 Abs. 1 Ziffer 1 b) festgelegte Breite beitragsfähig.
- (3) Ist an den in Abs. 1 Ziffer 1 a) bis f) genannten Straßen und Wegen eine bauliche oder sonstige Nutzung lediglich auf einer Straßenseite zulässig, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmten Breiten um ein Drittel.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die in Abs. 1 Ziffer 3 genannten Parkplätze und Grünanlagen und nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Land- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecke.

§ 3

Umfang des Erschließungsaufwandes

- (1) Zu dem Erschließungsaufwand nach § 2 Abs. 1 Ziffer 1) bis 5) gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Grunderwerb,
 - b) die Freilegung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendigen Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie Randsteine,
 - e) die Herstellung der Radwege,
 - f) die Herstellung der Gehwege,
 - g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Treppen, Schutz- und Stützmauern,
 - k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - l) die Herstellung von Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

§ 4

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 Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Erschließungsanlagen insgesamt ermitteln, wenn Straßen, Wege und Plätze von anderen Straßen, Wegen oder Plätzen derart abhängen, dass die Grundstücke erst durch die Gesamtheit der Anlagen erschlossen werden (Erschließungseinheit).

Die Bildung einer Erschließungseinheit und die Abschnittsbildung erfolgt durch Satzung.

- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlichen entstandenen Kosten ermittelt.

§ 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.

Der gem. § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt.

§ 6 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 7 Beitragsmaßstab

(1) Der nach § 6 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend Art und Maß der baulichen Ausnutzbarkeit des heranzuziehenden Grundstücks mit einem Vom-Hundert-Satz angesetzt (modifizierte Grundstücksfläche).

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes:
 - die Grundfläche;
 - reicht das Grundstück über die Grenze des Bebauungsplanes hinaus, so gilt als Grundstücksfläche die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung bezieht;
 - geht die Nutzung des Grundstücks über den Bereich des Bebauungsplanes tatsächlich hinaus, ist von der gesamten baulich, gewerblich oder sonstig genutzten Grundstücksfläche auszugehen;
- b) bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder für die der Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, gilt als Grundstücksfläche:
 - die hinter der Fluchtlinie bzw. hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende tatsächliche Grundstücksfläche, sofern sich aus den nachstehenden Regelungen nichts anderes ergibt:

den können wie es in Wohn- und Mischgebieten zulässig ist, als Grundstücksfläche:

- bei Grundstücken, die an die Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Verkehrsanlage und der in einem Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele,

- bei Grundstücken, die nicht an die Verkehrsanlage angrenzen oder lediglich durch einen Weg mit dieser verbunden sind, die Flächen zwischen der der Verkehrsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer in einem Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallele;
- diese Regelungen gelten nicht, wenn die bauliche oder gewerbliche Nutzung die Tiefenbegrenzung überschreitet.
- Die Regelung zur Tiefenbegrenzung gilt auch dann, wenn durch das betreffende Grundstück die Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB (Innenbereichssatzung) verläuft.

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Vom-Hundert-Satz vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

1.	bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	100 v.H.
2.	bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	125 v.H.
3.	bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	150 v.H.
4.	bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	175 v.H.
5.	bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	200 v.H.

(4) 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 Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine höhere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zulegen.

(5) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

(6) Bei Grundstücken, die im Bebauungsplan als bebaubare Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen sind, ist die tatsächliche Geschößzahl zugrunde zulegen auch dann, wenn für diese Flächen im Bebauungsplan eine Geschößzahl nicht festgesetzt ist. Weist der Bebauungsplan für diese Gemeinbedarfsflächen nur Grundflächen- oder Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößfläche die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

(7) In unbeplanten Gebieten und Gebieten für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch die Grundflächen- oder Baumassenzahl festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

(8) Überschreitet die Geschößhöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks 3,50 m, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.

- (9) Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sowie bei Grundstücken, die in anders beplanten oder unbeplanten Gebieten liegen, aber überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, sind die nach Abs. 3 Ziffer 1-5 sich ergebenden Von-Hundert-Sätze um 30 Prozentpunkte zu erhöhen.

§ 8

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden (Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen) sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage mit der gleichen Erschließungsfunktion erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei jeder Abrechnung nur mit 60 % anzusetzen. Der Beitragsausfall geht zu Lasten der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.

Eine Ermäßigung wird nicht vorgenommen:

- a) 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,
 - b) soweit sie dazu führt, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 - c) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
- (3) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 2 wird nicht gewährt für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke in den übrigen Gebieten und für überwiegend gewerblich oder industriell genutzte bzw. nutzbare Grundstücke in unbeplanten Gebieten.
- (4) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen nach Abs. 2, wenn der durchschnittliche Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt. Dies gilt jedoch nicht, wenn an beiden Erschließungsanlagen ein Anbau erfolgen kann.
- (5) 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).

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Gemeinde Eigentümerin der zur Straße gehörenden Flächen ist,
 - b) die Fahrbahn - ggf. einschließlich Wendehammer - in voller Breite und Länge mit einer Beton-, Asphalt- oder Makadamdecke versehen oder wenn sie gepflastert ist,
 - c) auf beiden Seiten der Straße ein gepflasterter, plattierter oder bituminös befestigter Gehweg vorhanden ist,
 - d) Entwässerungsanlagen betriebsfertig hergestellt sind,
 - e) eine einseitige Beleuchtungsanlage vorhanden ist.

- (2) Wege sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist,
 - b) die Wege - ggf. einschließlich Wendehammer - in voller Breite mit einer Beton-, Asphalt- oder Makadamdecke befestigt oder wenn sie gepflastert sind,
 - c) die Entwässerungsanlagen betriebsfertig hergestellt sind,
 - d) eine einseitige Beleuchtung vorhanden ist.

- (3) Plätze sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist,
 - b) die Fahrbahn in voller Länge oder Breite mit einer Beton-, Asphalt- oder Makadamdecke versehen oder wenn sie gepflastert ist,
 - c) ein einseitiger gepflasterter, plattierter oder bituminös befestigter Gehweg vorhanden ist,
 - d) die Entwässerungsanlagen betriebsfertig hergestellt sind,
 - e) eine einseitige Beleuchtungsanlage vorhanden ist.

- (4) Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist,
 - b) die Flächen in voller Länge und Breite mit einer Beton-, Asphalt oder Makadamdecke versehen oder wenn sie gepflastert sind,
 - c) die Entwässerungsanlagen betriebsfertig hergestellt sind,
 - d) die Beleuchtung betriebsfertig hergestellt ist.

- (5) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin der zur Grünanlage gehörenden Flächen ist und wenn die Grünanlage gärtnerisch gestaltet ist.

- (6) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen (Fußwege, Wohnwege) sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist,
 - b) die Verkehrsanlage in voller Länge und Breite mit einer Beton-, Asphalt- oder Makadamdecke befestigt oder wenn sie gepflastert ist,

- c) die Entwässerungsanlagen betriebsfertig hergestellt sind,
 - d) eine einseitige Beleuchtung vorhanden ist.
- (7) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig fertig gestellt, wenn sie den für eine störungsfreie Nutzung des Baugebietes notwendigen Herstellungsmerkmalen der gesondert zu verabschiedenden Einzelsatzung entsprechen.
- (8) Der Rat der Gemeinde kann für einzelne, genau bezeichnete Erschließungsanlagen einen von den Absätzen 1 bis 6 abweichenden Ausbau als Satzung beschließen.

§ 10 Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für:
- a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
 - b) deren Freilegung,
 - c) Herstellung der Fahrbahnen,
 - d) Herstellung der Gehwege,
 - e) Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
 - f) Herstellung der Beleuchtungsanlagen,
 - g) Herstellung der Radwege,
 - h) Herstellung der Parkflächen,
 - i) Herstellung der nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Fußwege, Wohnwege),
 - j) Herstellung der Grünanlagen.
- (2) Die Absätze 1 a) bis i) finden für die Erschließungsgebiete (Erschließungseinheiten) sinngemäß Anwendung.
- (3) Die Erhebung von Teilerschließungsbeiträgen erfolgt durch Satzung,

§ 11 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen erheben

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

§ 12
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung gem. § 133 Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Rommerskirchen (Erschließungsbeitragssatzung) wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen diese Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) Eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und daher die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rommerskirchen, den 16.11.2000

gez.

(Albert Glöckner)
Bürgermeister