

# Satzung der Stadt Ratingen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (*ErschlBeitrSR*)

in der Fassung vom 8. Juli 1999

Satzung	Datum	Fundstelle	In Kraft getreten
vom	30.08.1989	Amtsblatt Ratingen 1989, S. 202	16.09.1989
I. Nachtrag vom	02.06.1998	Amtsblatt Ratingen 1998, S. 100, 144	30.06.1998
II. Nachtrag vom	08.07.1999	Amtsblatt Ratingen 1999, S. 288	28.07.1999

## Inhaltsverzeichnis

§ 1 Allgemeines	1
§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen	1
§ 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	2
§ 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand	2
§ 5 Beitragsmaßstab	3
§ 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke	4
§ 7 Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Teileinrichtungen (Kostenspaltung)	4
§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen	5
§ 9 Vorausleistungen	6
§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages	6
§ 11 Inkrafttreten	6

### § 1 Allgemeines

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Ratingen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

### § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

- c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten dienen, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,
  3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
  4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 10 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 10 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### **§ 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

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

(2) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung der Erschließungsanlagen als auch der Ableitung von Abwässern dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit zuzurechnen, als sie ausschließlich durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind.

### **§ 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## § 5 Beitragsmaßstab

(1) Der entsprechend § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstück gilt

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zu legen ist,
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Als bauliche Nutzung in diesem Sinne gelten auch Stellplätze, die hinter dem Wohngebäude angelegt werden müssen. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt. Die Tiefenbegrenzung gilt nicht für Grundstücke, die wegen ihrer Zweckbestimmung auf der gesamten Fläche genutzt werden oder genutzt werden können, wie z.B. Schwimmbad-, Sportplatz- und Friedhofsgrundstücke.

(3) 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 | 1,00 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,50 |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
| 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 2,00 |

Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Entsprechendes gilt, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zu Grunde zu legen.

(4) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoss-, noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der baurechtlich zulässigen Geschosse maßgebend.

Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

(5) Grundstücke in beplanten und unbeplanten Gebieten, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Geschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschosszahl anzusetzen.

In beplanten und unbeplanten Gebieten wird für Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur untergeordnet bebaubar sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingartenanlagen), ein Nutzungsfaktor von 0,50 zu Grunde gelegt.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren im Wege der Addition um jeweils 0,5 erhöht

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten,
2. bei Grundstücken in beplanten Gebieten, für die eine gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festgesetzt, aber zulässig und vorhanden ist, wenn diese Nutzung 30 % der Gebäudenutzflächen oder der unbebauten Grundstücksfläche übersteigt,
3. bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise (z.B. Grundstück mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäude) genutzt werden, wenn diese Nutzung 30 % der Gebäudenutzflächen oder der unbebauten Grundstücksfläche übersteigt.

### **§ 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für mehr als 70 % Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt als öffentliche Baulastträgerin stehenden Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

1. 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,
2. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50% erhöht,
3. für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
4. für Erschließungsanlagen, wenn und so weit sie als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) abgerechnet werden,
5. für die Flächen oder Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 2 Nr. 2 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

### **§ 7 Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Teileinrichtungen (Kostenspaltung)**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann in beliebiger Reihenfolge gesondert erhoben werden für

1. Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
2. Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen,
3. die Herstellung der Fahrbahn einschließlich Rinnenbahn,
4. die Herstellung der Gehwege,
5. die Herstellung der Radwege,
6. die Herstellung der unselbstständigen Parkflächen,
7. die Herstellung der unselbstständigen Grünanlagen,
8. die Herstellung von verkehrsberuhigten Bereichen und Mischverkehrsflächen,
9. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
10. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen.

(2) Über die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall entscheidet der Rat.

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

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

1. ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen,
2. 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

1. 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;
2. unselbstständige und selbstständige 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;
3. unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziffer 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziffer 3 gestaltet sind.

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

(4) 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.

### **§ 9 Vorausleistungen**

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

### **§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden.

(2) Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Bei der Ermittlung des Ablösungsbetrages sind die Bestimmungen des § 5 entsprechend anzuwenden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 19.07.1979 außer Kraft.