

**Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
der Stadt Niederkassel
vom 15.10.1981**

Satzung und Änderungen

Satzung vom 15.10.1981, in Kraft: 01.11.1981

1. Änderungssatzung vom 23.10.1984, in Kraft: 31.10.1984
geändert: § 6 D (3)
2. Änderungssatzung vom 20.06.2001, in Kraft: 28.06.2001
geändert: § 10a (neu)
3. Änderungssatzung vom 05.12.2008, in Kraft: 05.10.2007
geändert: § 6 (1) Nr. 2

Präambel

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594/SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Niederkassel in der Sitzung vom 08.10.1981 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand.
 1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 1. bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 2. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite,
 3. bei Wendepunkten an Stichstraßen bis zu einem Durchmesser von 21m;

für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite; für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) bis zu 21 m Breite; für Parkflächen,

1. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
2. soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A Abs. 2 findet Anwendung.

für Grünanlagen,

1. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
2. soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A Abs. 2 findet Anwendung.

Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 5 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 A Abs. 2 findet Anwendung. Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1-3 gehören insbesondere die Kosten für:

1. den Erwerb der Grundflächen (einschließlich der Erwerbsnebenkosten),
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
5. die Radfahrwege,
6. die Bürgersteige,
7. die Beleuchtungseinrichtungen,
8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
10. den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
11. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Für Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten die Absätze (2) und (3) sinngemäß. 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 Strecke hinausgehen. Für den Bereich der Einmündung einer Erschließungsanlage in eine andere Erschließungsanlage gelten die in Abs. 1 angegebenen Maße nicht.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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 Nr. 3), selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b), selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b), Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) und Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 7) werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 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, Grünanlagen oder Kinderspielplätze als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 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.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

1.

1. Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 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 Grundstücksflächen gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. wenn eine Bebauungsplan nicht besteht,

1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 30 m,
2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 30 m, Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben unberücksichtigt.

In den Fällen der Abs. 2 a und b ist bei darüber hinausgreifenden baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

2.

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 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 4. bei vier- und 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. 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. Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig gebaubare Grundstücke.
4. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
5. Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
6. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschößzahl ausgewiesen sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

Dies gilt auch für Friedhöfe, Schwimmbäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen in einer Ebene genutzt werden können.

Die Sätze 1 und 2 sind auch bei Grundstücken mit vergleichbarer Nutzung in unbeplanten Gebieten anzuwenden.

7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und 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.

Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.

3.
4.

1. Werden in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude 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- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden, die in Abs. B (1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

2. In unbeplanten Gebieten ist die gleiche Erhöhung auch bei Grundstücken vorzunehmen, die ungenutzt sind, auf denen aber eine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den in der näheren Umgebung innerhalb des Abrechnungsgebietes liegenden Grundstücken eine der unter Buchstabe C (1) genannten Nutzungsarten überwiegend vorhanden ist.

5.

1. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

2. Dies gilt nicht

1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke, oder als Geschäfts-, Büro oder Verwaltungsgebäude genutzte Grundstücke, in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
2. 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,
3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
4. für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
5. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen,

3. - ersatzlos gestrichen -

4. Die Regelungen für beplante Grundstücke gelten auch, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand des § 33 BBauG erreicht hat.

§ 7 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 Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen,
11. die Kinderspielplätze

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat der Stadt im Einzelfall.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

1. Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 1. Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 2. beiderseitige Gehwege, bei einseitiger Bebaubarkeit einseitiger Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 3. Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
 4. Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.

2. Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
 1. Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
 2. Wege entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind
 3. Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b dieser Satzung) entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
 4. selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) dieser Satzung gärtnerisch gestaltet sind;
 5. Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) ihrem Zweck entsprechend gestaltet und mit den ihrem Zweck entsprechenden Spielgeräten versehen sind; an die Stelle von Spielgeräten können auch Spielanlagen oder eine Verbindung von Spielgeräten und Spielanlagen treten.

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.
4. Art und Umfang der Immissionsschutzanlagen (§2 Abs. 1 Nr. 7) sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden jeweils durch Einzelsatzung geregelt.

§ 9

Vorausleistungen

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

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 10 a Öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Troisdorf

Gemäß der zwischen der Stadt Niederkassel und der Stadt Troisdorf abgeschlossenen und vom Landrat des Rhein-Sieg-Kreises genehmigten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gilt diese Satzung auch für die Flurstücke der Stadt Troisdorf, die von der Straße "Grüner Weg" in Niederkassel-Mondorf bzw. der Bruderschaftsgasse in Troisdorf-Bergheim (Teilbereich vom "Grüner Weg" bis Landesstraße 269) in erschließungsbeitragsrechtlicher Hinsicht erschlossen werden. Die Flurstücke sind der Anlage 1 zu entnehmen.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1.11.1981 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 19.09.1977 außer Kraft.