
Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
vom 26. Juli 1979

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV.NRW S. 91/SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1978 (GV.NRW S. 598), hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 18. Juni 1979 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:
1. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind oder gewerblich zu nutzende Flächen erschließen,
 2. anbaufreie, zur Erschließung innerhalb der Baugebiete notwendige öffentliche Straßen, Wege und Plätze (Sammelstraße - § 127 Abs. 2 Nr. 2 Bundesbaugesetz),
 3. Grünanlagen und Parkflächen für Fahrzeuge aller Art, soweit sie Bestandteil der unter Nr. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.
- (2) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne von Abs. 1 sind, bleibt unberührt. Dies gilt

insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite,
 2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite,
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 und 2) bis zu 21 m Breite,
 4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen; § 7 Abs. 2 findet Anwendung,
 5. für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen; § 7 Abs. 2 findet Anwendung.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen einschließlich aller Erwerbsnebenkosten und die Vermessung,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,

-
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberflächen sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege,
 - f) die Gehwege,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - k) die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Als Zeitpunkt der Bereitstellung gilt der Zeitpunkt des Beginns der Ausbaurbeiten.
- (4) Für Parkflächen, Grünanlagen, Plätze und Wege gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (5) 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 Strecken hinausgehen.
- (6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so gehören die Herstellungskosten des Wendehammers zu dem Erschließungsaufwand dieser Erschließungsanlage.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 3) wird für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

- (2) Die Stadt kann für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), bestimmen, dass der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt wird.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziffer 4 b und für Grünanlagen im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziffer 5 b werden entsprechend den Grundsätzen des § 7 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.
- (4) Weicht das Abrechnungsgebiet der Parkflächen und Grünanlagen von dem Abrechnungsgebiet nach Abs. 3 ab, so werden in diesem Falle die Parkflächen und Grünanlagen selbstständig als Erschließungsanlage abgerechnet.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 6

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Grundstücksflächen verteilt. Da-

bei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Flächen, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zu Grunde zu legen ist,
- b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche nach dem Katasternachweis bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

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

- | | |
|---|------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,00 |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,50 |
| d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| e) bei sechs- und siebengeschossiger Bebaubarkeit | 2,00 |
| f) bei acht- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,25 |

(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

Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

- (5) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zu Grunde zu legen.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (7) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit der tatsächlichen Grundstücksfläche angesetzt. Abs. 2 Buchstabe b) gilt entsprechend.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
 - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenenGeschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) außer überwiegend gewerblich 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- oder Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 3 Buchstabe a) bis f) genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.
- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten. Als überwiegend gewerblich genutzt gilt ein Grundstück, wenn es zu mehr als 50 v.H. gewerblich genutzt wird,
- b) wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 Bundesbaugesetz) abgerechnet werden,
- c) 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,
- d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50% erhöht,
- e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135° ,
- f) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen,
- g) wenn ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen liegt, sofern der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen mehr als 50 m beträgt.

§ 8

Abrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand

einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

§ 9

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

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt fest. Sie entscheidet über die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 1. die Grundflächen im Eigentum der Stadt stehen,
 2. sie eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 3. die Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlage ausgebaut und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt angeschlossen ist,
 4. die Beleuchtungsanlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt ist,

-
5. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind.
- (2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn die Grundflächen im Eigentum der Stadt stehen und wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen, soweit die Stadt nicht beschließt, dass bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige verzichtet wird und Gehwege in einfacher Form angelegt werden.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise gärtnerisch gestaltet sind und die Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt sind.
- (4) Die Stadt stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlage fest.

§ 11 Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes können Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12 Ablösung

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.

§ 13 Stundung und Verrentung

Hinsichtlich der Frage der Stundung und Verrentung wird auf die Vorschriften des § 135 Abs. 2 bis 4 Bundesbaugesetz verwiesen. Der in §

135 Abs. 3 Bundesbaugesetz vorgesehene Zinssatz soll 5 v.H. betragen, höchstens jedoch 2 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank.

§ 14 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Königswinter über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25. Juni 1970 in der zuletzt gültigen Fassung außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende

„Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Königswinter, den 26.7.1979

gez. M. Hirsemenzel
stellv. Bürgermeister