

S a t z u n gvom 30.08.1989über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Bad Münstereifel

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 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.10.1987 (GV NW S. 342) hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel in seiner Sitzung am 30.08.1989 folgende Satzung beschlossen:

§ 1Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Bad Münstereifel Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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
  - 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 für jede anbaubare Seite;
3. 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;
4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB) bis zu 21 m Breite;
5. für Parkflächen (Abstellflächen für Kraftfahrzeuge),
  - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziffern 1 - 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffern 1 - 4 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 5 findet Anwendung;
6. für Grünanlagen,
  - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziffern 1 - 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 4 m,

Stand: 15.04.1993

6.3

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffern 1 - 4 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 5 findet Anwendung.

7. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Art und Umfang derartiger Anlagen setzt der Rat der Stadt Bad Münstereifel im Einzelfall durch ergänzende Satzung fest.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziffern 1 - 4 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen und den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radfahrwege,
- 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 gemeindliche Erschließungsanlagen,
- l) die Befestigung oder gärtnerische Gestaltung von Schrammborden.

(3) Für Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen gilt der Absatz 2 sinngemäß.

(4) 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 Flächen hinausgehen.

(5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers bis zu 8 m.

§ 3 \*\*

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Stand: 15.04.1993

Der Aufwand für Bestandteile der Entwässerungsanlage, die nicht ausschließlich der Straßenentwässerung dienen, wird in dem Verhältnis aufgeteilt, wie die Kosten einer selbständigen Anlage für jede der Funktionen zueinander stehen. Hiernach ergeben sich folgende Anteile für die Straßenentwässerung:

- a) Oberflächenwasserkanal für Straßen- und Grundstücksentwässerung 50 v. H.
- b) Mischwasserkanal für Straßenentwässerung sowie Schmutz- und Oberflächenwasser von Grundstücken 27 v. H.
- c) Mischwasserkanal für Straßenentwässerung und Schmutzwasser von Grundstücken 38 v. H.

Hat die Kanalleitung eine größere Durchflußöffnung als 0,20 qm, so wird nur der Aufwand berücksichtigt, der bei Verlegung einer Leitung dieser Dimension entstanden wäre.

- (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 Ziffer 4), für Parkflächen und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziffer 5 b) und 6 b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziffer 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 Immissionsschutzanlagen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden. Dies 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 einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

6.3

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 ermittelte und gemäß § 4 gekürzte Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes im Sinne des § 5 nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche ihrer Ausnutzbarkeit entsprechend mit einem Vomhundertsatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

- |  |          |
|--|----------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit  | 100 v.H. |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit   | 125 v.H. |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit   | 150 v.H. |
| d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit   | 175 v.H. |
| e) bei mehr als viergeschossiger Bebaubarkeit erhöht sich der Vomhundertsatz gemäß Buchstabe d) um 10 Prozentpunkte für jedes weitere Vollgeschoß. |          |

Erschlossene Grundstücke, die weder baulich, gewerblich noch industriell genutzt sind und auch nicht baulich, gewerblich oder industriell genutzt werden dürfen, aber einen entsprechenden Ziel- und Quellenverkehr von der Erschließungsanlage aufweisen, werden mit der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Tiefenbegrenzung angesetzt.

Hierzu gehören nicht Grundstücke, die nur wegen ihres derzeitigen Zuschnitts nicht bebaubar sind.

(2) a) Als Geschoßzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan keine Geschoßzahl, sondern nur eine Baumassenzahl aus, wird die der Abrechnung zugrunde zu legende Geschoßzahl nach folgenden Grundsätzen ermittelt:

- |                        |           |                  |
|------------------------|-----------|------------------|
| bei Baumassenzahl      | 1,0 - 2,0 | eingeschossig    |
| bei Baumassenzahl über | 2,0 - 3,0 | zweigeschossig   |
| bei Baumassenzahl über | 3,0 - 5,0 | dreigeschossig   |
| bei Baumassenzahl über | 5,0 - 6,0 | viergeschossig   |
| bei Baumassenzahl über | 6,0 - 7,0 | fünfgeschossig   |
| bei Baumassenzahl über | 7,0 - 9,0 | sechsgeschossig. |

Ist im Bebauungsplan weder die Geschoßzahl noch die Baumassenzahl, sondern nur die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Anzahl der Vollgeschosse aus der Division der Geschoßflächenzahl durch die Grundflächenzahl im Sinne des § 17 Baunutzungsverordnung; hierbei werden Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

- b) Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine höhere Geschoßzahl zulässig oder tatsächlich vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- c) Gewerblich oder industriell nutzbare oder tatsächlich genutzte Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt, wobei auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Eine Erhöhung des Vomhundertsatzes gemäß Abs. 3 erfolgt nicht.
- d) Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoßzahl ausgewiesen sind, jedoch ihrer Zweckbestimmung nach einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.

- e) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke, sofern der Bebauungsplan keine höhere Geschößzahl zuläßt.
- f) In unbeplanten Gebieten ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend; bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken ist maßgebend die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes im Sinne des § 5 überwiegend vorhandenen Vollgeschosse. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. 2 Buchst. a Satz 4.
- g) Ist im Bebauungsplan für die Gebäude keine Geschöß-, Grundflächen- oder Baumassenzahl, aber eine Maximalhöhe festgesetzt oder ist in unbeplanten Gebieten eine Geschößzahl wegen der Besonderheit der Bauwerke nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m des Bauwerkes als Vollgeschöß gerechnet.

- (3) Die nach Absatz 1 und 2 ermittelten Vomhundertsätze sind für Grundstücke
- a) in Kern- und Gewerbegebieten um 30 Prozentpunkte
  - b) in Industriegebieten um 50 Prozentpunkte
- zu erhöhen.

In anderen als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung oder Nutzung nicht einer der in §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt die in diesem Absatz vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden.

In unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung, wenn auch erst nach Vereinigung mit anderen Grundstücken oder Grundstücksteilen zulässig ist, wenn auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes die genannten Nutzungsarten überwiegend vorhanden sind.

- (4) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt,
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung vorsieht,
  - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 40 m,
  - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 40 m. Reicht die bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung über diese 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.

### 6.3

- (5) Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135 Grad (Eckgrundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die nach Abs. 1 und 4 sich ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit 2/3 zugrundegelegt, wenn beide Erschließungsanlagen ganz oder teilweise in der Baulast der Stadt stehen und

1. nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder durch Zahlung, Erlaß oder Verjährung erloschen ist.

Die Vergünstigung wird für solche Teileinrichtungen nicht gewährt, die

1. von der Stadt nicht an beiden Erschließungsanlagen hergestellt werden oder hergestellt worden sind, weil sie in der Baulast des Bundes, des Landes oder des Kreises stehen, oder
2. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der anderen Erschließungsanlage nicht hergestellt werden oder
3. in der anderen Erschließungsanlage aufgrund einer ortsrechtlichen Regelung oder des vorhandenen endgültigen Ausbaues nicht Merkmal der erstmaligen Herstellung sind.

Die Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (6) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so wird es zum Zwecke der Abrechnung entsprechend dem Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplanes, ist ein solcher nicht vorhanden, in der Mitte geteilt, wenn ein Anbau zu beiden Erschließungsanlagen zulässig (ggf. auch nach Grundstücksordnungsmaßnahmen) oder vorhanden ist und es sich aufgrund dessen um zwei Wirtschaftsgrundstücke handelt.

Ist kein Anbau zu beiden Erschließungsanlagen zulässig oder vorhanden, wird eine Eckgrundstücksvergünstigung gemäß Abs. 5 gewährt.

- (7) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 5 und 6 gilt nicht in Gewerbe-, Industrie- oder Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden oder genutzt werden können.
- (8) 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).

§ 7 \*\*  
Kostenspaltung

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radfahrwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen,
11. die Schrammborde

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Rat der Stadt beschlossen.

(2) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit gemäß § 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB oder in Abschnitten abgerechnet werden.

§ 8  
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(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:

- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster (oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise) bestehen;
- b) beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag (oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise) bestehen;

c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;

d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;

b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c) und d) ausgebaut sind;

c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b) und c) ausgebaut sind;

6.3

- d) Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5 b) dieser Satzung) entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
  - e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 6 b) dieser Satzung) gärtnerisch gestaltet sind;
  - f) Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 7 dieser Satzung), die die Merkmale der endgültigen Herstellung, die vom Rat der Stadt durch ergänzende Satzung bestimmt werden, erfüllen.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen.

§ 9  
Vorausleistung

Im Falle des § 133 Abs. 3 des BauGB können Vorausleistungen auf den zu erwartenden Erschließungsbeitrag erhoben werden.

§ 10  
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 des BauGB bestimmt sich nach der Höhe des zu erwartenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11 \*  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Bad Münstereifel über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 16.12.1977 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach bisherigem Recht entstanden ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

---

\* In Kraft getreten am 02.09.1989

\*\* § 2, § 3 und § 7 geändert durch die "1. Satzung vom 16.03.1993 zur Änderung der Satzung der Stadt Bad Münstereifel über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 30.08.1989"; in Kraft getreten am 20.03.1993.

Stand: 15.04.1993