

**Satzung der Stadt Remscheid über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 01.04.2004**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96), und § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), hat der Rat der Stadt am 29.03.2004 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Remscheid einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§§ 132 Nr.1, 129 BauGB)**

1 Der Erschließungsaufwand ist beitragsfähig für:

1. zum beidseitigen Anbau bestimmte öffentliche Straßen, Wege und Plätze
  - a) zur Erschließung von ein- bis zweigeschossig bebaubaren Gebieten bis zu einer Breite von 13 m;
  - b) zur Erschließung von drei- bis fünfgeschossig bebaubaren Gebieten bis zu einer Breite von 16,50 m;
  - c) zur Erschließung von mehr als fünfgeschossig bebaubaren Gebieten bis zu einer Breite von 20 m;
  - d) zur Erschließung von Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von 22,00 m;
2. zum einseitigen Anbau bestimmte öffentliche Straßen, Wege und Plätze
  - a) zur Erschließung von ein- bis zweigeschossig bebaubaren Gebieten bis zu einer Breite von 10,00 m;
  - b) zur Erschließung von mehr als zweigeschossig bebaubaren Gebieten bis zu einer Breite von 13,50 m;
  - c) zur Erschließung von Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von 17,00 m;
3. die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
4. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 28,00 m;
5. Parkflächen für Fahrzeuge und Grünanlagen, die Bestandteil der in den Nrn. 1 - 4 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu je 15 % der Flächen dieser Anlagen; Parkflächen für Fahrzeuge und Grünanlagen im übrigen, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu je 5 % der Fläche der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.

2 Die in Abs.1 Nrn.1 - 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, in dem die Fläche der Anlage durch die Länge ihrer Achse geteilt wird. Ergeben sich nach Abs.1 Nrn.1 und 2 verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größte Höchstbreite beitragsfähig. Ist ein Wendehammer Bestandteil einer Erschließungsanlage, so vergrößern sich die in Abs.1 Nrn.1 und 2 festgesetzten Maße für den Bereich des Wendehammers bis zum Zweifachen.

- 3 Art und Umfang von Fußgängererkehrsstraßen werden durch Einzelsatzung geregelt.
- 4 Unberührt bleiben Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

### **§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§§ 132 Nr. 2, 130 BauGB)**

- 1 Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- 2 Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand
  - a) für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage,
  - b) für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit),insgesamt ermittelt werden.

Die Beschlüsse nach a) und b) sind jeweils durch den Bauausschuss zu fassen.

### **§ 4 Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB)**

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

### **§ 5 Abrechnungsgebiet (§ 131 Abs. 1 BauGB)**

- 1 Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.
- 2 Wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für eine Erschließungseinheit ermittelt, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6 Verteilung nach der Grundstücksfläche (§§ 132 Nr. 2, 131 Abs. 2 BauGB)**

- 1 Zur Verteilung des nach § 4 gekürzten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke (§ 131 Abs. 1 BauGB) wird dieser durch die Summe der Größen der genannten Grundstücke geteilt und das Ergebnis mit der Größe der einzelnen Grundstücke vervielfältigt.
- 2 Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 ist die Fläche, die der Ermittlung der baulichen Nutzung zugrunde zu legen ist. Für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist oder für die er die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, ist die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen, höchstens jedoch die Fläche zwischen der abzurechnenden Straße und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele (Tiefenbegrenzung); grenzt das Grundstück nicht an die abzurechnende Straße an oder ist es lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden, so tritt an die Stelle der Straße die Grundstücksseite, die der Straße am

stärksten zugewandt ist und bei gleichermaßen zugewandten Grundstücksseiten die längste. Erstreckt sich die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die Parallele hinaus, so ist diese zur Vergrößerung der anzurechnenden Grundstücksfläche soweit zu verschieben, bis die Nutzung sich nicht mehr über die Parallele erstreckt.

Bei der Anwendung der Tiefenbegrenzung von Erschließungsanlagen, die im allgemeinen nicht an die durch sie erschlossenen Grundstücke angrenzen, tritt an die Stelle der abzurechnenden Straße die jeweilige Straße bzw. die jeweiligen Straßen, durch die das Grundstück erschlossen wird.

- 3 Die Tiefenbegrenzung findet keine Anwendung für die in § 7 Abs. 1 Buchstabe g) sowie die in § 7 Abs. 5 genannten Grundstücke.

**§ 7 Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 132 Nr. 2, 131 Abs. 2 BauGB)**

- 1 Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 1 und 2 vor Anwendung des § 6 Abs. 1 vervielfacht mit
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
  - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
  - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen),
  - g) 1,0 bei erschlossenen Grundstücken, die nach § 133 Abs. 1 BauGB wegen gewerblicher ohne bauliche Nutzung der Beitragspflicht unterliegen.
- 2 Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,75, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- 3 Weist ein Bebauungsplan für ein Grundstück unterschiedliche Zahlen an Vollgeschossen auf, ist auf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Zahl an Vollgeschossen abzustellen.
- 4 Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,75, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,

- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den bebauten Grundstücken des Abrechnungsgebietes durchschnittlich vorhandenen Vollgeschosse, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
  - c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- 5 Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 1 Buchstaben a) – f) festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb, Messe-, Ausstellungs- oder Kongressgebiet,
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- 6 Absatz 5 gilt für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 Buchstaben a) bis f) festgesetzten Faktoren um 0,3 reduziert werden und der in Abs. 1 Buchstabe g) festgesetzte Faktor durch den Faktor 0,5 ersetzt wird.

### **§ 8 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- 1 Sind Grundstücke von gleichartigen Erschließungsanlagen mehrfach erschlossen, so wird ihre nach § 6 zu berücksichtigende Größe nur zu 2/3 angesetzt.
- 2 Abs. 1 gilt nicht:
- a) für die in § 7 Abs. 1 Buchstabe g) und in § 7 Abs. 5 genannten Grundstücke;
  - b) wenn sich bei Anwendung des Abs. 1 die Beiträge, die auf die nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke entfielen, um mehr als das Anderthalbfache erhöhten;
  - c) wenn die Erschließungsanlage, die neben der abzurechnenden Erschließungsanlage zu einer weiteren Erschließung eines Grundstücks führt, nicht vollständig in der Baulast der Gemeinde steht.

### **§ 9 Kostenspaltung (§ 132 Nr. 3 BauGB)**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. einen selbständigen Teil der Fahrbahn, wie eine Richtungsfahrbahn,
5. einen Radweg,
6. einen Gehweg,
7. einen Wohnweg,
8. eine Parkfläche für Fahrzeuge,
9. eine Grünanlage,
10. eine Beleuchtungsanlage,

11. eine Mischfläche,
12. eine Entwässerungsanlage,
13. eine Immissionsschutzanlage

oder mehrerer dieser Maßnahmen oder Anlagen gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme oder die Anlage, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Mischflächen i.S. von Ziffer 11 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 – 9 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

#### **§ 10 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 132 Nr. 4 BauGB)**

- 1 Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständigen Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie mit einer betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtung versehen sind .  
  
Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.
- 2 Die flächenmäßigen Bestandteile sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege auf einem tragfähigem Unterbau oder Untergrund eine Deckenbefestigung in bituminöser Bauweise, aus Pflaster, Platten oder Beton haben; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen auf tragfähigem Unterbau oder Untergrund eine Deckenbefestigung in bituminöser Bauweise, aus Pflaster, Platten, Beton oder Rasengittersteinen haben; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
  - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- 3 Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

#### **§ 11 Immissionsschutzanlagen**

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 Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall geregelt.

#### **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Zur Ermittlung der Höhe des Ablösungsbetrages trifft der Rat die erforderlichen Bestimmungen. Diese gelten für das gesamte Stadtgebiet, sofern er nicht für Teilbereiche Sonderbestimmungen trifft.

**§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Stadt Remscheid über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 22.12.1988 außer Kraft.

**Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Änderung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Remscheid vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Remscheid, den 01.04.2004

Schulz  
Oberbürgermeister