

Satzung der Stadt Hilden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Satzung	Datum	Änderung	in Kraft getreten
Erschließungsbeitragssatzung	07.11.1988		16.11.1988
1. Nachtragssatzung	15.06.1994	§ 2 Abs. 1 Nr. 8, § 6 Abs.2 Nr.8	01.07.1994
2. Nachtragssatzung	30.06.2009	§ 6	07.07.2009
3. Nachtrag	17.12.2015	§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 10, 3 8 Abs. 1 Bst. a	01.01.2016

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 4 der Gemeindeordnung NRW, jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hilden am 2.11.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2 Art und Umfang des Erschließungsbeitrages

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) bei beidseitiger 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 (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) bis zu 21 m Breite;
4. für Ladenstraßen und Fußgängerzonen entsprechend der Ziff. 1;
5. 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;
6. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,50 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 1 Ziffer 2 findet Anwendung.
7. für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 5 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 1 Ziff. 2 findet Anwendung.

Die in den Nummern 1 bis 7 angegebenen Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziffer 1 bis 5 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
- c) die Freilegung der Grundflächen,

- d) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
- e) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- f) die Radwege,
- g) die Gehwege,
- h) die Beleuchtungseinrichtungen,
- i) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

(3) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 gilt 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 Strecken hinausgehen.

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

§ 3 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 entweder 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 im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 3, für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 6b, für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 7b und für Anlagen nach § 9 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 das Abrechnungsgebiet der Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 9 von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

(1) Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, soweit nicht Abs. 2 Anwendung findet.

(2) Bei Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 7b innerhalb von Baugebieten trägt die Stadt 30 % 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 2) und Art (Absatz 3) berücksichtigt.

2. Als Grundstücksfläche gilt:
- a) bei Grundstücken im Bereiche eines Bebauungsplanes die tatsächlich Grundstücksfläche,
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche 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
- (2) 1. 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 mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,00
2. Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
3. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeindebedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoszahl ausgewiesen, aber bebaubar sind, werden als 2-geschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.
- Gemeindebedarfsflächen, für die die Ausweisung des Bebauungsplanes nur Anlagen zulässt, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen in einer Ebene genutzt werden, gelten als 1-geschossig bebaubare Grundstücke.
4. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, wird jedes zulässige oberirdische und tatsächlich vorhandene unterirdische Parkdeck als ein Vollgeschosß gewertet und zugrunde gelegt; sind mehr oberirdische Parkdecks als zulässig vorhanden, wird die tatsächliche Zahl zugrunde gelegt.
- Bei anderen Grundstücken gelten als Geschosse neben den Geschossen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2., 3., 5., 6., 7., 8., 9. und 10. auch Untergeschosse in Tiefgaragen oder Parkdecks.
- Die § 6 Abs. 2 Nr. 2., 3., 5., 6., 7., 8., 9. und 10. finden insoweit Anwendung.
5. Ihrer Zweckbestimmung nach nur untergeordnet bebaubare Grundstücke wie Friedhofs-, Sport- und Kleingartengrundstücke gelten als 0,5-geschossig bebaubar; 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. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen, vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
7. Sind für ein Grundstück mehrere Geschoszahlen festgesetzt, so gilt als Geschoszahl im Sinne der Nr. 2 die höchstzulässige Zahl der festgesetzten Geschosse.
8. In unbepflanzten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich oberirdisch und unterirdisch vorhandenen Geschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
9. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

10. Wenn für die in Nr. 8 genannten Grundstücke mehrere Geschosszahlen vorhanden oder möglich sind, so gilt als zulässige Zahl im Sinne der Nr. 8 die Höchstzahl der vorhandenen Geschosse.

- (3) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) 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 werden für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, zu den in Abs. (2) Ziff. 1 a) - e) genannten Nutzungsfaktoren je 0,5 im Wege der Addition hinzugerechnet. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 (1) Ziff. 7b.
- (4)
 1. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4 und 5 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage mit zwei Dritteln anzusetzen.
 2. Dies gilt nicht
 - a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
 - b) 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,
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 - d) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
 3. 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).
- (5) Kleingewerbe-, Geschäfts-, Mittelgewerbe- und Großgewerbegebiete nach übergeleiteten Durchführungsplänen früheren Rechts entsprechen bei Anwendung dieser Satzung folgenden Gebieten der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung:

Kleingewerbegebiete den Mischgebieten,
Geschäftsgebiete den Kerngebieten,
Mittelgewerbegebiete den Gewerbegebieten,
Großgewerbegebiete den Industriegebieten.

§7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

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

§ 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 folgende Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Beton, Pflaster oder einem gleichwertigen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) beiderseitige Gehwege, mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem gleichwertigen Material neuzeitlicher Bauweise mit Unterbau 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 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
- b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c) und d) ausgebaut sind;
- c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b) und c) ausgebaut sind;
- d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
- e) Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Durch ergänzende Satzung im Einzelfall werden Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

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

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

§ 12 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung der Stadt Hilden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 21.11.1978 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 19.6.1985 außer Kraft. Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.