

# Satzung

## *über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Mechernich vom 27. März 1990 in der Fassung der Änderungssatzung vom 18. Dezember 2003*

### § 1

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Mechernich 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 und 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 Ziff. 3 BauGB) bis zu 21 m Breite,
5. für Parkflächen (Abstellflächen für Kraftfahrzeuge),
  - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 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 Grundstücke; § 6 Abs. 5 findet Anwendung,

6. für Grünanlagen,
  - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 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 Grundstücke; § 6 Absatz 5 findet Anwendung,
7. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Art und Umfang derartiger Anlagen setzt der Rat der Stadt Mechernich im Einzelfall durch ergänzende Satzung fest.

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

- a) den Erwerb von Grundflächen
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- 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, auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten liegen,
- j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Für Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen 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 die Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs.1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

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

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 %,
- b) Mischwasserkanal für Straßenentwässerung sowie Schmutz- und Oberflächenwasser von Grundstücken 40 %.

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 Nr. 4), für Parkflächen und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b und 6 b und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Absatz 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 Immissionsschutzanlagen 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 einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## § 6

### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einem Vom-Hundert-Satz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	150 v. H.
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	180 v. H.
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	200 v. H.
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	210 v. H.
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	220 v. H.

Erschlossene Grundstücke, die nicht baulich, gewerblich oder industriell genutzt sind und auch nicht baulich, gewerblich oder industriell genutzt werden dürfen, werden mit der Grundstücksfläche angesetzt. Hierzu gehören nicht Grundstücke, die nur wegen ihres derzeitigen Zuschnitts nicht bebaubar sind.

(2) a) Als Geschossezahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Weist der Bebauungsplan keine Geschossezahl, sondern nur eine Baumassenzahl aus, wird die der Abrechnung zugrunde zu legende Geschossezahl 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 – 7,0 vier- und fünfgeschossig
bei Baumassenzahl über	7,0 – 9,0 sechsgeschossig.

b) Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine höhere Geschossezahl zulässig oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

c) Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschossezahl ausgewiesen sind, jedoch ihrer Zweckbestimmung nach einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.

d) Grundstücke, auf denen nur Garagenbebauung zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke, sofern der Bebauungsplan keine höhere Geschossezahl zulässt.

e) Gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Eine Erhöhung des Vomhundertsatzes gemäß Absatz 4 a) Satz 1 erfolgt nicht.

- f) Die Vom-Hundert-Sätze nach Abs. 1 Satz 2 erhöhen sich, wenn durch Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl

bei eingeschossiger Bebaubarkeit von mehr als	0,5
bei zweigeschossiger Bebaubarkeit von mehr als	0,8
bei dreigeschossiger Bebaubarkeit von mehr als	1,0
bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit von mehr als	1,1
bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit von mehr als	1,2

festgesetzt ist, für jeden vollen Wert von 0,1 um 10 Prozentpunkte.

- g) Für Grundstücke mit festgesetzter Baumassenzahl wird ein Zuschlag zu den Vom-Hundert-Sätzen des Absatzes 1 Satz 2 so berechnet, als gelte

bei Baumassenzahl von 1,0 – 2,0 eine Geschossflächenzahl von	1,0
bei Baumassenzahl über 2,0 – 3,0 eine Geschossflächenzahl von	1,6
bei Baumassenzahl über 3,0 – 5,0 eine Geschossflächenzahl von	2,0
bei Baumassenzahl über 5,0 – 7,0 eine Geschossflächenzahl von	2,2
bei Baumassenzahl über 7,0 – 9,0 eine Geschossflächenzahl von	2,4.

- (3) a) Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden oder weist ein bestehender Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch die Baumassenzahl aus, so ist

aa) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend,

ab) bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die Zahl der Vollgeschosse maßgebend, die auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhanden ist.

ac) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

b) in unbeplanten Gebieten und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder eine Geschossflächenzahl noch eine Baumassenzahl ausweist, erfolgt bei bebauten Grundstücken eine Erhöhung der Vom-Hundert-Sätze gemäß Absatz 1 Satz 2 in sinngemäßer Anwendung von Absatz 2 Buchstabe f) bzw. g), wenn eine entsprechende Geschossfläche tatsächlich vorhanden ist.

c) Sind derartige Gebiete zwar nicht als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen baulichen oder sonstigen Nutzung als solche anzusehen oder fehlen in beplanten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten Festsetzungen über die zulässige Geschossflächen- oder Baumassenzahl, so wird zur Berechnung des Zuschlages nach Absatz 2 Buchstabe f) bzw. g) für bebaute und unbebaute Grundstücke eine Geschossflächenzahl zugrunde gelegt, die sich aus dem Durchschnitt der auf den bebauten Grundstücken im Abrechnungsgebiet vorhandenen Geschossflächenzahlen ergibt, soweit nicht gemäß Absatz 3 b ein höherer Wert anzusetzen ist.

- (4) a) In Kern- und Gewerbegebieten sind die nach Absatz 1 bis 3 errechneten Vom-Hundert-Sätze um 30 und in Industriegebieten um 50 Prozentpunkte zu erhöhen. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Absatz 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Absatz 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Absatz 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung anzusehen sind.
- b) In anderen als Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Absatz 4 a) sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der in §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt die in Absatz 4 a) Satz 1 vorgesehene Erhöhung der nach Absatz 1 bis 3 errechneten Vom-Hundert-Sätze für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich sowie in gleichartiger Weise (z.B. mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus und Schulgebäuden) oder industriell genutzt werden.
- c) In unbeplanten Gebieten werden die in Absatz 1 bis 3 errechneten Vom-Hundert-Sätze um 30 Prozentpunkte für Grundstücke erhöht, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung, wenn auch erst nach Vereinbarung mit anderen Grundstücken oder Grundstücksteilen zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die in Absatz 4 b) genannten Nutzungsarten vorhanden sind; ist auf den Grundstücken überwiegend industrielle Nutzung vorhanden, werden die Vom-Hundert-Sätze um 50 Prozentpunkte erhöht.
- (5) Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Vorschrift 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 50 m,
    - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben unberücksichtigt.
  3. In den Fällen der Nummern 1 und 2 ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder industrieller Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

- (6) a) Grundstücke an zwei aufeinander stoßenden 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 Absatz 1 bis 5 sich ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt, 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.

b) 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 ist.

c) Diese Regelungen nach a) und b) gelten für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinander stoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (7) 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 Absatz 6 gewährt.
- (8) Die Vergünstigungsregelungen der Absätze 6 und 7 gelten nicht für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich sowie in gleichartiger Weise (z. B. mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) oder industriell genutzt werden oder genutzt werden dürfen; für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsart in unbeplanten Gebieten gilt Absatz 4 a) Satz 2 und Absatz 4 b) entsprechend.
- (9) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Absatz 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 130 Absatz 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,

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 wird im Einzelfall vom Rat der Stadt beschlossen.

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

## § 8

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn die Flächen im 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) Die beiderseitigen Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag, Beton 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 im Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze entsprechend Absatz 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 Absatz 1 Buchstabe b), c) und d) ausgebaut sind;



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

## **§ 9**

### **Vorausleistungen**

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

## **§ 10**

### **Ablösung der Erschließungsbeitragspflicht**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Absatz 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 11**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.