

S a t z u n g  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
in der Stadt Borgholzhausen  
vom 14.07.1993

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW 1992, S. 124) hat der Rat der Stadt Borgholzhausen in der Sitzung am 07.07.1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Borgholzhausen erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff. BauGB) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist,

- a) bis zu zwei Vollgeschossen  
mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig  
und  
mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig an-  
baubar sind,

- b) mit drei oder vier Vollgeschossen  
mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig  
und  
mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig  
anbaubar sind,
  - c) mit mehr als vier Vollgeschossen  
mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig  
und  
mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig  
anbaubar sind.
2. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen,  
Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken  
dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie  
in Sondergebieten mit Nutzungsart: z. B. Einkaufs  
zentren, großflächige Handelsbetriebe sowie Ausstel-  
lungsgebiete, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine  
Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig  
ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebau-  
ung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;
3. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsäch-  
lichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren  
Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer  
Breite bis zu 5 m;
4. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung  
der Baugebiete notwendige Sammelstraßen innerhalb der  
Baugebiete mit einer Breite bis zu 18 m;
5. für Parkflächen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2  
und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr.  
1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen

innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke (aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen - sh. § 5 -) ;

6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke (siehe § 5).

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite, Bei unbepflanzten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 und 2 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten .

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Dazu gehören insbesondere die Kosten
1. für den Erwerb der Grundflächen;
  2. für die Freilegung der Grundflächen;
  3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
  4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
  5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinaus gehen.
- (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.

### § 4

#### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

## § 5

### Abrechnungsgebiet und Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Dies gilt entsprechend, wenn ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet wird. Hier bilden die vom Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
  
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
  
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,

b) soweit sie nicht angrenzen (Hinterliegergrundstücke), die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b) , so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche {Abs. 2 oder 3) 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 Vollgeschossen und
- e) 1,8 bei einer Bebaubarkeit mit fünf und mehr Vollgeschossen.
- f) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten oder unbeplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Dauerkleingärten, Freibäder), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

(5) 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 Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl überschritten wird.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Baumassenzahl 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 Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrundegelegt.

d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht.

a) Bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe oder Ausstellungsgebiete;

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. Grundstück 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.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

#### § 5 a

##### Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1



Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
- d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

(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).

## § 6

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- 1. Grunderwerb
- 2. Freilegung

3. Fahrbahn
4. Radweg
5. Gehweg
6. unselbständige Parkfläche
7. unselbständige Grünanlage
8. Entwässerungseinrichtung
9. Beleuchtungseinrichtung

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

## § 7

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Fahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.
  
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

- b) unselbständige und selbständige Parkflächen entsprechend Abs. 2 Buchstabe a) ausgebaut sind;
- 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 im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1, 2 und 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschuß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

#### § 8

#### Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

#### § 9

#### Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

**12**

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 28.09.1977 außer Kraft.

gez. Frewert  
Bürgermeister

gez. Gummich  
Schriftführer

gez. Schmitt  
Stadtrat