

Satzung
über die Erhebung von Erschließungs-
beiträgen in der Gemeinde Alfter
vom 29. Oktober 1990

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2, Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I Seite 3486), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW Seite 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW Seite 132) hat der Rat der Gemeinde Alfter in seiner Sitzung am 25.10.1990 folgende Satzung beschlossen:

(in der Fassung nach der 2. Änderungssatzung vom 01.10. 1996)

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

- (1) Die Gemeinde Alfter erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Gemäß der zwischen der Stadt Bonn und der Gemeinde Alfter abgeschlossenen und vom Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 09.11.1989 genehmigten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 27.09./16.10.1989 gilt diese Satzung auch für den Teilbereich in der Stadt Bonn, der von der Straße "Alter Heerweg" südlich der Einmündung Hermann-Löns-Straße erschlossen wird. Die genaue Abgrenzung des Teilbereichs ergibt sich aus der Anlage 2 zu § 5 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.
- (3) Gemäß der zwischen der Stadt Bonn und der Gemeinde Alfter abgeschlossenen und vom Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 9. November 1989 genehmigten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 27. September/16. Oktober 1989 gilt diese Satzung nicht für den Teilbereich in der Gemeinde Alfter, der von der Straße "Alter Heerweg" nördlich der Einmündung Hermann-Löns-Straße erschlossen wird. Die genaue Abgrenzung des Teilbereiches ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 3 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.
- (4) Gemäß der zwischen der Stadt Bonn und der Gemeinde Alfter abgeschlossenen und vom Regierungspräsidenten Köln mit Verfügung vom 10.01.1994 genehmigten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 20.10./12.11.1993, gilt diese Satzung auch für das Grundstück "Henri-Spaak-Straße 165" (Gemarkung Duisdorf, Flur 13, Nr. 640) in der Stadt Bonn.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand,
 1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
 - a) bei beidseitiger Anbaufähigkeit bis zu 14 m Breite;
 - b) bei einseitiger Anbaufähigkeit bis zu 8 m Breite

2. 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;
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB bis 21 m Breite;
 4. für die Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der nach Ziff. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
 5. für Grünanlagen;
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Ziff. 1 a) angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m und für die in Abs. 1 Ziff. 1 b) angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 10 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündungen in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 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 Einrichtungen 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 hinausgehen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

§ 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 Gemeinde 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 im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 3, für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 4 b), für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 5 b) und für Anlagen nach § 10 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Ausbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie vor der Erschließung her gehören, zugerechnet.

Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet der Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 10 von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätzen nach Satz 1 abweicht; in diesem Falle werden die Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4
Anteil der Gemeinde
am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v.H. 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.

Die Bildung eines Abschnittes oder einer Erschließungseinheit wird im Einzelfall vom Rat der Gemeinde beschlossen. Der Beschluss ist wie eine Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 6
Verteilung des beitragsfähigen
Erschließungsaufwandes

A (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und der Art (Absatz C) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.

b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. 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.

B (1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	100 v.H.
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	125 v.H.
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	150 v.H.
4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit	175 v.H.
5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit	200 v.H.
und für jedes weitere Geschoss eine Erhöhung von	10 v.H.
der Grundstücksfläche.	

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i. S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

(3) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(4) Grundstücke, auf denen nur Garagen und Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

(5) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.

(6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten für die ein Bebauungsplan weder die Geschossezahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt, ist

a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlichen vorhandenen,

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. B (2) S. 3.

(7) Ist die Geschosshöhe wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als Vollgeschoss gerechnet.

C Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe-, Sondergebiet nach § 11 BauNVO oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind die

a) Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten nach § 11 BauNVO sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, die in Absatz B (1) genannten Vomhundertsätze um jeweils 30 Prozentpunkte zu erhöhen.

b) Grundstücke in Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend zu Industriezwecken genutzt werden, die in Absatz B (1) genannten Vomhundertsätze, um jeweils 50 Prozentpunkte zu erhöhen. Bei unbebauten Grundstücken in unbeplanten Gebieten ist die sich aus den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes ergebende überwiegende Nutzungsart maßgeblich.

§ 7

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.

(2) Dies gilt nicht:

a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten in Sondergebieten im Sinne des § 11 BauNVO sowie für überwiegend gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten (§ 6 C)

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.

§ 8
Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für:

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Bürgersteige
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen
9. die Entwässerungsanlagen
10. die Immissionsschutzanlagen

gesondert erhoben werden 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 Gemeinde beschlossen. Der Beschluss ist wie eine Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 9
**Merkmale der endgültigen Herstellung
der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde 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) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweisen bestehen;
 - c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Der Rat kann im Einzelfall die Merkmale der endgültigen Herstellung abweichend von Abs. 1, 2 und 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

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

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Im Einzelfall kann der Erschließungsbeitrag vor der Entstehung der Beitragspflicht in Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages abgelöst werden. Dieser Beitrag errechnet sich aus den der Gemeinde für die in Frage kommende Erschließungsanlage bereits entstandenen und voraussichtlich noch entstehenden beitragsfähigen Aufwendungen. Der Aufwand ist gemäß § 4 zu kürzen und gemäß §§ 6 und 7 auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.