

**Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Gemeinde Schalksmühle vom 10.10.1975 in der Fassung der Siebten Änderungssatzung vom 19.02.2003**

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (Bundesgesetzblatt I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. S. 91 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1975 (GV. NW. S. 304), hat der Rat der Gemeinde Schalksmühle in seinen Sitzungen am 22.07.1975 und 08.10.1975 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

**§ 2**

(1) Für den beitragsfähigen Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129 Abs. 1 BauGB und somit für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gelten folgende Maße:

1. Straßen und Wege zur Erschließung von Grundstücken mit einer Bebauung von

- a) 1 oder 2 Vollgeschossen bis zu einer Breite von 10,50 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 9,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
- b) 3 oder 4 Vollgeschossen bis zu einer Breite von 11,50 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 12,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
- c) mehr als 4 Vollgeschossen bis zu einer Breite von 13,50 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und bis zu einer Breite von 12,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;

2. Straßen und Wege zur Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von 18,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung auf beiden Straßenseiten zulässig ist, und bis zu einer Breite von 14,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung nur auf einer Straßenseite zulässig ist;

3. Öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5,00 m;

4. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, bis zu einer Breite von 10,00 m;
  5. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 26,00 m;
  6. Parkflächen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 10 v.H. der Summe aller im Abrechnungsgebiet gelegenen erschlossenen Grundstücksflächen;
  7. Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB -mit Ausnahme von Kinderspielflächen-,
    - a) soweit sie Bestandteil von Verkehrsanlagen sind, bis zu 10 v.H. der Verkehrsflächen,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen sind, bis zu 10 v.H. der Summe aller im Abrechnungsgebiet gelegenen erschlossenen Grundstücksflächen.
  8. Art, beitragsfähiger Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), werden im Einzelfall durch besondere Satzung festgelegt.
- (2) In den in Abs. 1 Nr. 1-5 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten. Ebenso sind in den genannten Breiten die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen nicht enthalten.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 bestimmt sich entweder nach den Festsetzungen der Bebauungspläne oder - wenn solche nicht vorhanden sind - nach der tatsächlichen Bebauung an der Erschließungsanlage.
- (4) Ergeben sich nach Abs. 1 verschiedene Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite der Erschließungsanlage beitragsfähig.

### § 3

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für
1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
  2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung;
  3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch

1. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
2. diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen insoweit entstehen, als diese Fahrbahnen eine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.

#### § 4

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

#### § 5

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

#### § 6

Die nach § 5 zusammengefassten Erschließungsanlagen (Erschließungseinheit) oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

#### § 7

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### § 8

- (1) Der um den Gemeindeanteil (§ 7) gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist - vorbehaltlich der Absätze 2 bis 5 - auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen zu verteilen.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt
  1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
  2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält: Die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m, senkrecht gemessen von der Erschließungsanlage, die das Grundstück erschließt, oder der dieser Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze; bei einer darüber hinaus greifenden baulichen oder gewerblichen Nutzung des Grundstücks ist zusätzliche Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Grundstückstiefe unberücksichtigt. Die Tiefenbegrenzung gilt nicht für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden oder genutzt werden können.

- (3) Die nach Abs. 2 ermittelte Grundstücksfläche wird entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einem Vomhundertsatz vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit              | 100 v.H. |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit             | 120 v.H. |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit             | 135 v.H. |
| 4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit             | 150 v.H. |
| 5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit             | 160 v.H. |
| 6. bei sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit | 170 v.H. |

Als Geschosshzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die durch 2,8 dividierte Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet werden.

Erschlossene Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wie zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt, womit auch die Nutzungsart (Abs. 4) berücksichtigt ist.

Erschlossene Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt sind, werden mit 50 v.H. der Grundstücksfläche angesetzt.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschosshzahl zulässig oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

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

Besteht kein Bebauungsplan bzw. sind in einem Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse oder Baumassenzahlen vorhanden, so gilt:

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
2. bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

- (4) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten werden die in Abs. 3 Nr. 1 bis 6 genannten Vomhundertsätze wie folgt erhöht:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit auf              | 130 v.H. |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit auf             | 150 v.H. |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit auf             | 165 v.H. |
| 4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit auf             | 180 v.H. |
| 5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit auf             | 190 v.H. |
| 6. bei sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit auf | 200 v.H. |

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 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung anzusehen sind.

Lässt sich ein Gebiet nicht einem der in §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietstypen zuordnen, gilt die in Satz 1 jeweils vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden; in unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung jeweils auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend die im ersten Halbsatz genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

- (5) a) Grundstücke, die von zwei oder mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind - mit Ausnahme von Sammelstraßen - zu jeder dieser Anlagen heranzuziehen. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die nach Abs. 1 bis 4 sich ergebenden Berechnungsdaten für jede Erschließungsanlage jeweils nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt. Grenzt ein Grundstück mit mehr als 30 m an eine der Erschließungsanlagen, so ist der darüber hinausgehende Teil der Grundstücksbreite nach Umrechnung auf die Grundstücksfläche voll anzurechnen.
- b) Die Kürzung nach Buchstabe a) entfällt,
- aa) bei Grundstücken, die von zwei oder mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden, wenn die Grundstücke zu jeder der Erschließungsanlage hin bebaut werden können.
- bb) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden oder genutzt werden dürfen; für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsart in unbeplanten Gebieten gilt Abs. 4 Satz 2 und 3 letzter Halbsatz entsprechend.
- cc) für Grundstücke, die gleichzeitig von Erschließungsanlagen erschlossen werden, für die eine Beitragspflicht nach § 15 des Preußischen Fluchtliniengeset-

zes oder nach § 127 ff. des Bundesbaugesetzes, jeweils in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, bisher nicht entstanden ist und nicht entstehen wird.

## § 9

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für
  1. den Erwerb der Flächen der Erschließungsanlagen,
  2. die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen,
  3. die Herstellung der Fahrbahn,
  4. die Herstellung der Gehwege,
  5. die Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
  6. die Einrichtungen für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
  7. die Herstellung der Parkflächen,
  8. die Herstellung der Grünanlagen.
- (2) Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Rat der Gemeinde beschlossen.

## § 10

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Teileinrichtungen und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) Fahrbahn  
mit Unterbau und einheitlicher Decke; die einheitliche Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem gleichwertigen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) beiderseitige Gehwege  
mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und einheitlicher fester Decke; die einheitliche Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem gleichwertigen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) Entwässerungseinrichtungen  
zur Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlagen mit Anschluss an das Abwassernetz, betriebsfertig;
  - d) Beleuchtungseinrichtungen

- mit einer der Größe der jeweiligen Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepassten Anzahl von Beleuchtungskörpern, betriebsfertig;
- e) Parkflächen  
mit einem Ausbau entsprechend Buchstabe a);
  - f) Grünanlagen  
mit einer ihrem Zweck entsprechenden gärtnerischen Gestaltung.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze  
entsprechend Absatz 1 Buchstaben a), c) und d) ausgebaut sind;
  - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Absatz 1 Buchstabe b), c) und d) ausgebaut sind;
  - c) selbständige Parkflächen  
entsprechend Absatz 1 Buchstaben a), c) und d) ausgebaut sind;
  - d) selbständige Grünanlagen  
entsprechend ihrer Zweckbestimmung gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat der Gemeinde kann im Einzelfall durch ergänzende ortsrechtliche Regelung das Teileinrichtungsprogramm und die Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen (1) und (2) festlegen.

## § 11

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

## § 12

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## II. Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Änderungssatzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Änderungssatzung ist nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden,
- c) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Schalksmühle vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift oder die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Schalksmühle, 19. Februar 2003

Der Bürgermeister  
Köhler

Veröffentlicht: 28.02.2003  
In Kraft getreten: 01.03.2003