

**Satzung**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Kerpen**  
**vom 16.05.1991 unter Berücksichtigung der Änderungen vom 30.09.2010**

**§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages** Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Kerpen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
  - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite
    - ab) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8,00 m Breite
  - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
    - ba) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite
  - c) in Industriegebieten
    - ca) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite
    - cb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite
  - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
    - da) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite
    - db) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite
  - e) in Dauerkleingartengeländen und Wochenendhausgebieten bis zu 6 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, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21,00 m;
4. für Parkflächen
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1-3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1-3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen
  - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1-3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1-3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. I Nr. I unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. I Nr. I nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. I Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße im Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündungen in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### **§ 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 I 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**

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**

A(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 B) und 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 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.

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  | 190 v.H. |
| 6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 200 v.H. |

(2)

- a) Als zulässige Zahl der Geschosse in beplanten Gebieten gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Weist der Bebauungsplan in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt

durch 3,5. In allen anderen Gebieten gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl dividiert durch 3,0.

- c) Weist der Bebauungsplan nur Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen) aus, so gilt außer in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten als Geschosszahl die Traufhöhe geteilt durch 3,0. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gilt als Geschosszahl die Traufhöhe dividiert durch 3,5.
- d) Ergeben sich in den Fällen b) und c) nach der Division Bruchzahlen, so werden diese mathematisch auf- oder abgerundet.
- e) Bei der Festsetzung von Gebäudeoberkanten statt First- und Traufhöhen werden die Gebäudeoberkanten als Traufhöhen angesehen.
- f) Für den Fall, dass der Bebauungsplan gleichzeitig die Höhe der baulichen Anlage und die Geschosszahl vorschreibt oder gleichzeitig die Baumassenzahl regelt und die Geschosszahl bestimmt, gilt jeweils die Zahl der Vollgeschosse.
- g) Setzt der Bebauungsplan gleichzeitig Baumassenzahl und Gebäudehöhe fest, so gilt die Gebäudehöhe.
- h) Lässt der Bebauungsplan nur Flachdächer zu, so wird die Geschossigkeit aus der Gebäudeoberkante ermittelt.
- i) Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauNVO sind, werden hinzuge-rechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise ge-nutzt werden.

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

(4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschöß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschößzahl anzusetzen.

(5) Gemeinbedarfs- und Grünflächengrundstücke in beplanten 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, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.

(6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl, die Grundflächen- und Baumassenzahl noch Gebäudehöhe oder Gebäudeoberkanten festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen und
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der gem. § 34 BauGB zulässigen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. B (2) S. 3. Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gilt § 6 Abs. B (5) entsprechend.

(7) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschöß gerechnet.

C Werden in einem Abrechnungsgebiet (§5) außer überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Kasernen-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder gem. § 34 Abs. 2 BauGB in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Absatz B (I) Nrn. 1 bis 6 genannten Nutzungsfaktoren um 50 Prozentpunkte zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. I Nr. 5 b.

D (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. I Nr. I dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v.H. anzusetzen.

(2) Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
- 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 800 m<sup>2</sup> 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. I Satz 2 BauGB).

### **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

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

### **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
- b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind und
- c) entsprechend dem Bauprogramm der Stadt ausgebaut wurden.

(2) Grünanlagen sind hergestellt, wenn

- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
- b) diese gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 9 Immissionsschutzanlagen**

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

### **§ 10 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen erheben

1. bis zu einer angemessenen, sich am tatsächlichen Aufwand orientierenden Höhe, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

#### **§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Beiträge nach dieser Satzung können bis zum Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden. 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.

#### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Kerpen vom 05.09.1985 in der Fassung der I. Änderungssatzung vom 04.12.1986 außer Kraft.