

**Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages**  
**- Erschließungsbeitragssatzung -**  
der Stadt Viersen vom 12.06.2001

Der Rat der Stadt Viersen hat aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245), und der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in seiner Sitzung am 22.05.2001 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Gegenstand der Satzung**

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

**§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) - ausgenommen solche in Gewerbe- und Industriegebieten - an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 16,00 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
  - b) bis zu vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 24,00 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 18,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
  - c) von mehr als vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 32,00 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 24,00 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Breite bis zu 32,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig und mit einer Breite bis zu 24,00 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit einer Breite bis zu 6,00 m.
4. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 32,00 m.
5. Parkflächen oder Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffern 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) jeweils bis zu 20 v. H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke;  
§ 5 Abs. 2 und 3 finden Anwendung.

- (2) Zulässig nach Abs. 1 Ziffer 1 ist die Zahl der Vollgeschosse, die sich aus § 5 Abs. 5 und 6 ergibt.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 Ziffern 1 und 2 infolge verschiedener Nutzungsmöglichkeiten für eine Erschließungsanlage unterschiedliche Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die jeweils größere Höchstbreite beitragsfähig.
- (4) Die in Abs. 1 Ziffern 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

### § 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

### § 5 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach den §§ 1 bis 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
- (3) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan Festsetzungen nicht enthält, nach denen eine Ermittlung der Fläche, wie nach Abs. 2 möglich ist,
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die gesamte Fläche, höchstens jedoch die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50,00 m dazu verlaufenden Linie;
  - b) soweit sie nicht oder nur mit einer Zuwegung angrenzen, die gesamte Fläche, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50,00 m dazu verlaufenden Linie; Zuwegungen bleiben bei der Bestimmung des Abstandes und der Ermittlung der Fläche unberücksichtigt;
  - c) soweit die tatsächliche Nutzung den Abstand von 50,00 m überschreitet, die Fläche, die sich aus einer unmittelbar hinter der tatsächlichen Nutzung verlaufenden Linie ergibt; Buchstaben a) und b) finden sinngemäß Anwendung;
  - d) in den Fällen des Abs. 4 Buchstabe f) die gesamte Fläche.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 und 3) mit einem Vorphundertatz wie folgt vervielfacht:
 

a) bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss	100 v. H.
b) bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	130 v. H.
c) bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	150 v. H.
d) bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen	160 v. H.
e) bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen	170 v. H.
f) bei Friedhöfen, Dauerkleingärten und bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können	50 v. H.
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit Festsetzung der Geschoss- oder Baumassenzahl oder der Gebäudehöhe ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse; sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumass-

senzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden;

- b) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5 und in allen übrigen Gebieten die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden;
  - c) ist eine größere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; das Gleiche gilt sinngemäß für die Baumassenzahl und die Gebäudehöhe;
  - d) ist eine Nutzung für den Gemeinbedarf festgesetzt, nach der nur die Errichtung einer Kirche oder bei untergeordneter Bebauung eine Nutzung im Wesentlichen nur in einer Ebene (z.B. Sportplätze, Freibäder) zulässig ist, wird unbeschadet der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Geschoss- oder Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss zugrunde gelegt;
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den erschlossenen Grundstücken überwiegend vorhandenen Vollgeschosse;
  - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt;
  - d) bei Grundstücken, auf denen nur Kirchen, Garagen, Stellplätze, untergeordnete Anlagen für die Ver- und Entsorgung (z.B. Transformatoren, Gasregler, Pumpstationen, Druckerhöhungsanlagen) oder Anlagen, die bei untergeordneter Bebauung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden (Sportplätze, Freibäder) vorhanden oder zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Vmhundertsätze um 50 Prozentpunkte erhöht, soweit es sich nicht um Grundstücke handelt, die durch Grünanlagen erschlossen werden:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie sonstigen Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe;
  - 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 Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden und einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr verursachen, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt; liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt auch die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

## **§ 6 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands auf Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind die nach § 5 Abs. 2 und 3 ermittelten Flächen dieser Grundstücke nur mit zwei Dritteln zugrunde zu legen (Ermäßigung).

- (2) Eine Ermäßigung erhalten bebaute Grundstücke, wenn sie ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Unbebaute Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes erhalten eine Ermäßigung, wenn sie nicht im Kern-, Gewerbe-, Industriegebiet oder im sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) liegen. Unbebaute Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes erhalten eine Ermäßigung, wenn die überwiegende Anzahl der anderen erschlossenen Grundstücke ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.
- (3) Die in Abs. 2 bestimmten Grundstücke erhalten eine Ermäßigung nur, wenn sie durch mehrere Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen werden und ein Erschließungsbeitrag nicht nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und für weitere Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge entweder nach geltendem Recht oder nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden. Erschließungsanlagen, die noch nicht endgültig hergestellt sind, werden denen nach Satz 1 gleichgestellt.
- (4) Auch bei Vorliegen der Voraussetzungen nach den Abs. 2 und 3 erhalten Grundstücke dann keine Ermäßigung, wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefasst sind oder wenn Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen und der kürzeste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen 75,00 m überschreitet.
- (5) Die Ermäßigung ist auf die Fläche beschränkt, die der durchschnittlichen Größe der nach § 5 Abs. 2 und 3 ermittelten Fläche aller anderen erschlossenen Grundstücke entspricht.
- (6) Führt die Ermäßigung dazu, dass sich der Erschließungsbeitrag für andere erschlossene Grundstücke auf mehr als das Anderthalbfache erhöht, wird sie entsprechend verringert.

## **§7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung,
- c) die Fahrbahn,
- d) die Flächenbefestigung auf verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gem. § 2 Abs. 1 Ziffer 3,
- e) den Radweg,
- f) den Gehweg,
- g) den kombinierten Geh- und Radweg,
- h) die Parkfläche,
- i) die Entwässerungsanlage,
- j) die Beleuchtungsanlage,
- k) die Grünanlage,
- l) die Anlage zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

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

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

- a) die Stadt die Flächen für die Erschließungsanlagen erworben hat und sie mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind,
- b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Gussasphalt, Asphaltbeton, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.

Sind Teile von den in Satz 1 genannten Anlagen nicht befestigt und damit nicht im Sinne von Buchstabe b) hergestellt, so gelten solche Anlagen, wenn sie im übrigen entsprechend Satz 1 hergestellt sind, dann als endgültig hergestellt, sobald die unbefestigten Teile mit Bäumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt oder mit Rasen eingesät sind.

(2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Stadt die Flächen für die Erschließungsanlagen erworben hat,
- b) sie durch Bepflanzung, Einsaat oder sonstige Maßnahmen gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 9 Vorausleistung**

Vorausleistungen können bis zur voraussichtlichen Höhe des endgültigen Erschließungsbeitrags erhoben werden.

### **§ 10 Ablösung**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrags.

### **§ 11 Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes können im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung geregelt werden.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt in Bezug auf die Regelung des § 8 rückwirkend zum 01.08.1997 in Kraft, im übrigen am Tage nach ihrer Bekanntmachung.

Viersen, den 12.06.2001

gez. M. Hammes  
Bürgermeisterin

Veröffentlicht im Amtsblatt Kreis Viersen Nr. 20 vom 28.06.2001

Berichtigt im Amtsblatt Kreis Viersen Nr. 24 vom 02.08.2001

