

## **SATZUNG**

### **ÜBER DIE ERHEBUNG VON ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGEN IN DER STADT TROISDORF VOM 19. Juni 1991**

\*) zuletzt geändert durch 1.Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Troisdorf vom 23.5.2001 - in Kraft seit 29.5.2001

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW 1990 S. 141) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 18.06.1991 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

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

#### **§ 1a**

##### **Geltungsbereich**

Gemäß der zwischen der Stadt Niederkassel und der Stadt Troisdorf abgeschlossenen und vom Landrat des Rhein-Sieg-Kreises genehmigten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gilt diese Satzung nicht für die Flurstücke der Stadt Troisdorf, die von der Straße Grüner Weg in Ndk.-Mondorf bzw. Bruderschaftsgasse in Tr.-Bergheim (Teilbereich von Grüner Weg bis Landesstraße 269) in erschließungsbeitragsrechtlicher Hinsicht erschlossen werden. Die Flurstücke sind der Anlage 1 zu entnehmen.

#### **§ 2**

##### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze

a) in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;

## 6.1.2

- b) in Kern- und Gewerbegebieten sowie sonstigen Sondergebieten (z.B. Einkaufszentren, Klinikgebiete, Messen)
  - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
  - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
- c) in Industriegebieten
  - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
  - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 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 m;
- 4. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, in Höhe von 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und 3 findet Anwendung;
- 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 - 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, in Höhe von 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und 3 findet Anwendung.
- 6. Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 angegebenen Maße im Bereich der Wendeanlage bis zu einer weiteren Breite von 10 m.
- 7. Unbeschadet der vorstehenden Regelungen ist beitragsfähig auch der Erschließungsaufwand für Böschungen, Stützmauern, Schutzmauern und Anschlüsse an andere Erschließungsanlagen, auch soweit sie außerhalb der in den vorstehenden Nrn. 1 bis 6 genannten Breiten liegen.

### 6.1.3

- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis c) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Die in Abs. 1, Nrn. 1, 2, 3, 4 a und 5 a genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage (ggfls. Teilanlage) durch die Länge der Straßenachse geteilt wird. Übersteigt die ermittelte Durchschnittsbreite die jeweils beitragsfähige Breite, so ist der Erschließungsaufwand in dem Verhältnis zu kürzen, in dem die tatsächliche Fläche der Erschließungsanlage zur beitragsfähigen Fläche (Straßenachse x beitragsfähige Breite) steht.
- (4) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

### § 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 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**

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**

- (1) Der nach den §§ 1 - 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als erschlossene Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist. Bei darüber hinausgehender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstückes ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.
- (3) Als erschlossene Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die für die Ermittlung dieser Flächen erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer dazu im Abstand von 50 m verlaufenden Parallelen;
  - b) soweit sie nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen.
  - c) Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die Begrenzung nach Buchst. a) oder b) hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

Die vorstehenden Flächenbegrenzungen finden keine Anwendung auf Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder gleichartig genutzt werden oder genutzt werden können und auf Grundstücke, die aufgrund vorhandener oder zulässiger Bebauung unter Zugrundelegung der planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit einer größeren Fläche erschlossen sind.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die sich nach den Absätzen 2 und 3 ergebende Fläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
  - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1
  - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25

## 6.1.5

c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen 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 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet werden,
- c) ist nur die höchstzulässige Gebäudehöhe oder die maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt, wird je angefangene 3,5 m zulässiger Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoß gerechnet,
- d) Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauO NW sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

Ist tatsächlich eine höhere Zahl von Vollgeschossen vorhanden, zugelassen oder geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die 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, wird je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoß zugrunde gelegt; bei Sakralbauten (z.B. Kirchen) maximal zwei Vollgeschosse;
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauO NW sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

(7) Ergänzend zu den Regelungen des Abs. 4 werden folgende Nutzungsfaktoren festgelegt:

- a) - bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, sowie bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können oder werden

b) - bei Friedhöfen, Sportanlagen, Freibädern und Dauerkleingartenanlagen 0,5

- (8) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich/industriell oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sonstigen Sondergebiet liegen, auch anders genutzte Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sonstigen Sondergebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich/industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden oder genutzt werden können, die in Abs. 4 genannten Nutzungsfaktoren um 0,5 zu erhöhen. Vorstehendes gilt nicht bei der Abrechnung von selbständigen Grünanlagen gemäß § 2 Abs. 1, Ziff. 5 b).

## § 7

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke an mehreren sie erschließenden Anlagen sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Für überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 und 3 bei der Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage um ein Drittel reduziert, soweit die Anlagen in der Baulast der Stadt stehen. Steht eine der angrenzenden Anlagen nur teilweise in der Baulast der Stadt, wird die Ermäßigung auf die Teileinrichtungen beschränkt, die auch in den übrigen erschließenden Anlagen in der Baulast der Stadt stehen.
- (3) Eine Ermäßigung ist nur insoweit zu gewähren, als sich der Beitrag für andere erschlossene Grundstücke um nicht mehr als 50 v.H. erhöht.
- (4) Bei ungewöhnlich großen Grundstücken erstreckt sich die Ermäßigung auf die Grundstücksfläche, die der durchschnittlichen Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke entspricht.
- (5) Die Absätze 1 bis 3 finden entsprechende Anwendung auf die Grundstücksfläche von Grundstücken zwischen zwei Erschließungsanlagen, soweit sie sich durch die Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 3 überschneiden.

## § 8

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung,
- c) die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
- d) die Flächenbefestigung in z.B. verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen, Fuß- und Wohnwegen sowie Verkehrsmischflächen,
- e) die Radwege,
- f) die Gehwege,
- g) die Parkflächen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen,
- i) die Beleuchtungseinrichtungen,
- j) die Grünanlagen

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

### **§ 9**

#### **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;
  - c) unselbständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  - (a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
  - (b) diese gärtnerisch gestaltet und zweckentsprechend eingerichtet sind.
- (3) Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem jeweiligen Bauprogramm.

## 6.1.8

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

### **§ 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**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 13**

#### **Entscheidungen des Bürgermeisters**

Die Entscheidungen über die Abrechnung eines bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage, die einheitliche Abrechnung mehrerer Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, über die Durchführung der Kostenspaltung und über die Ablösung des Erschließungsbeitrages werden dem Bürgermeister übertragen.

### **§ 14**

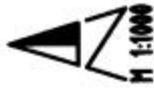
#### **Inkrafttreten**

## 6.1.9

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 03.11.1988 außer Kraft.
- (2) Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Troisdorf, den 19.06.1991

Jaax  
Bürgermeister



BERGHEIM-MULLEKOVEN

*Strassenfläche*  
*— Stadtgrenze*  
*bedroffene Grenze*

Anlage 1:



MONDORF