

## **Satzung**

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Verl vom 31.08.1984 (Amtsblatt Verl S. 54/1984),**

geändert durch 1. Änderungssatzung vom 01.09.1997 (Amtsblatt Verl S. 125/1997),  
geändert durch 2. Änderungssatzung vom 06.10.1997 (Amtsblatt Verl S. 146/1997),  
geändert durch Artikel 8 der 1. Euroanpassungssatzung vom 08.11.2001 (Amtsblatt Verl, S. 137/ 2001).

geändert durch 3. Änderungssatzung vom 16.12.2002 (Amtsblatt Verl S. 161/2002),

geändert durch 4. Änderungssatzung vom 25.02.2003 (Amtsblatt Verl S. 18/2003).

Aufgrund § 132 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW 1979 S. 594; SGV NW S. 2023) hat der Rat der Stadt Verl in der Sitzung am 07.11.1983 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2**

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

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
  - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite;
  - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite
2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite;
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von bis zu 5 m (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)
4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch) bis zu 16 m Breite;
5. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 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; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung;
6. für Grünanlagen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 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; § 6 Abs. A („) findet Anwendung.

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:
- den Erwerb der Grundflächen,
  - die Freilegung der Grundflächen,
  - die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - die Radwege,
  - die Gehwege,
  - die Beleuchtungseinrichtungen,
  - die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 a gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird, abgesehen von § 3 Abs. 4, 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.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4 b), für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b) und für Anlagen nach § 9 a werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet der Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 9 a von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 a selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.
- (4) 1. Dienen Einrichtungen sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Gewässer und Abwässer, wird der beitragsfähige Aufwand wie folgt festgesetzt:  
Der Einheitssatz beträgt je laufenden Meter der Längsachse der Erschließungsanlage 60,50 Euro.
2. Die Höhe des Einheitssatzes ist jährlich zu überprüfen. Er wird bei mehr als 20 %iger Änderung des zuvor gültigen Betrages neu festgesetzt

#### § 4

#### Anteil der Stadt Verl 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 50 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 | 1    |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,5  |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
| 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 2    |
- (2) Als Geschosshöhe im beplanten Gebiet gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ist die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, so gilt als Geschosshöhe die durch 3,0 geteilte Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Setzt ein Bebauungsplan weder die Vollgeschosse noch die Baumassenzahl fest aber die zulässige Gebäudehöhe, so gilt als Geschosshöhe die durch 3,5 geteilte zulässige Gebäudehöhe, wobei Bruchzahlen auf eine volle Zahl kaufmännisch gerundet werden. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, ist als Geschosshöhe die Geschosshöhe 2 anzusetzen.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe 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.
  - (5) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
  - (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt ist
    - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
    - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
  - (7) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- C Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke im Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz B (1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.
- B (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit der Hälfte anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
  - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge 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 Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°,
  - e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
- (3) Grundstücke, die innerhalb einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB) an mehreren Erschließungsanlagen liegen, werden nur einmal voll veranlagt.

## § 7

### Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten, und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

## § 8 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

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

## § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) S t r a ß e n sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) Fahrbahn, mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
  - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
  - a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
  - b) Wege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c) und d) ausgebaut sind;
  - c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b) und c) ausgebaut sind;
  - d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
  - e) Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

**§ 9 a**  
**Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von beitragsfähigen Kinderspielplätzen, die nicht als Grünanlage abgerechnet werden können, sowie von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

**§ 10**  
**Vorausleistungen**

Im Fall des § 133 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

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

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 12**  
**In-Kraft-Treten**  
*(der Erschließungsbeitragssatzung vom 31.08.1984,  
Anmerkung der Verwaltung)*

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Verl außer Kraft.

Hinweis:

Die Veröffentlichungen erfolgten:

- Satzung vom 31.08.1984 am 07.09.1984;  
In-Kraft-Treten am 08.09.1984
- 1. Änderungssatzung vom 01.09.1997 am 05.09.1997;  
In-Kraft-Treten am 06.09.1997
- 2. Änderungssatzung vom 06.10.1997 am 09.10.1997;  
In-Kraft-Treten am 01.01.1998
- 1. Euroanpassungssatzung, Artikel 8 am 15.11.2001;  
In-Kraft-Treten am 01.01.2002
- 3. Änderungssatzung vom 16.12.2002 am 19.12.2002;  
In-Kraft-Treten am 01.01.2003
- 4. Änderungssatzung vom 25.02.2003 am 27.02.2003;  
In-Kraft-Treten am 28.02.2003