

**Satzung**  
**über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages**  
**für die Stadt Leverkusen**

vom 7. März 1977

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) und des § 132 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 8. Dezember 1986 (BGBL I S. 2253) hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 25.05.1987 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Zur Deckung ihres Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Leverkusen Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BauGB nach Maßgabe dieser Satzung.

**I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

**§ 2**

**Beitragsfähiger Erschließungsaufwand**

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für:

1. Straßen bis zu einer Breite von 14,5 m, wenn sie der Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 dienen und beidseitig anbaubar sind; bis zu einer Breite von 12 m, wenn sie nur einseitig anbaubar sind;
2. Straßen bis zu einer Breite von 20 m, wenn sie der Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,6 dienen und beidseitig anbaubar sind; bis zu einer Breite von 15,0 m, wenn sie nur einseitig anbaubar sind;
3. Straßen bis zu einer Breite von 26,5 m, wenn sie der Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 dienen und beidseitig anbaubar sind; bis zu einer Breite von 19 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;

4. Straßen bis zu einer Breite von 27 m, wenn sie der Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken dienen und eine Bebauung und gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke an beiden Straßenseiten zulässig ist; bis zu einer Breite von 20,5 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nur an einer Straßenseite zulässig ist;
  5. Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege, Radwege) in voller Breite.
  6. Fußgängergeschäftsstraßen bis zu einer Breite von 34 m;
  7. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34 m;
  8. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in Nr. 1 - 4 für einseitige Bebauung genannten Breiten, soweit sie als Sammelstraßen gelten, bis zu der in Nr. 7 genannten Breite;
  9. Parkflächen für Fahrzeuge und Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zu 20 v.H. der sich in einem Abrechnungsgebiet ergebenden Grundstücksflächen im Sinne des § 8 Abs. 2;
  10. Anlagen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Art und beitragsfähiger Umfang der Anlagen werden im Einzelfall durch besondere Satzungen festgelegt.
- (2) In den in Abs. 1 Nr. 1 - 8 genannten Breiten sind Parkflächen und Grünanlagen im Sinne des Abs. 1 Nr. 9 nicht enthalten.
- (3) Ergeben sich für eine Straße nach Abs. 1 verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.

## **II. Ermittlung und Verteilung des Erschließungsaufwandes**

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für:
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  2. ihre Freilegung,
  3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen,
  4. die Einrichtung zur Entwässerung der Erschließungsanlagen,

5. die Einrichtung zur Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
  6. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
1. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
  2. diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (z. B. Bundesstraßen, Land- und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Entwässerung der anliegenden Grundstücke dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit zuzurechnen, als sie durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind.
- (4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten der einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt.

#### **§ 4**

#### **Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann aufgrund einer besonderen Satzung des Rates für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB), insgesamt ermittelt werden.

#### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte von ihnen oder zusammengefasste Anlagen, für die der beitragsfähige Aufwand gemäß § 4 ermittelt wird, bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

#### **§ 6**

#### **Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v.H.

## § 7

### Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

Die Bestimmungen der §§ 2 bis 6 gelten sinngemäß, wenn die Gemeinde für die Übernahme von Erschließungsanlagen Aufwendungen gemacht hat.

## § 8

### Verteilung des Erschließungsaufwandes

1. Der nach § 6 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
2. Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die durch die Anlage erschlossene Fläche
  - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Anlage oder von der der Anlage zugewandten Grenze des Grundstücks jeweils parallel gemessen zur Straßenbegrenzungslinie. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so wird die Grundstückstiefe durch die hintere Grenze der Bebauung oder gewerbliche Nutzung begrenzt. Grundstücke und Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Dies gilt nicht, wenn es sich hierbei um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie notwendige Stellplätze und Garagen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht auf dem Grundstück nach § 47 BauO NW handelt.

3. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Vorphundertatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
  - 3.1 a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 100 v.H.
  - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 125 v.H.
  - c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 150 v.H.
  - d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 175 v.H.

- e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 200 v.H.
- 3.2 Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Baumassenzahlen aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen unter 0,5 abgerundet, ab 0,5 aufgerundet werden.
- 3.3 Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- 3.4 Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausgewiesen sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- 3.5 Bei Grundstücken, die wegen ihrer besonderen Nutzungsart nur in geringem Umfang baulich genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Dauerkleingartenanlagen), wird die Grundstücksfläche mit 50 v.H. vervielfacht.
4. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Im Falle einer gewerblichen oder industriellen Hallenbauweise werden je angefangene 3,5 m Höhe des Baues als ein Vollgeschoss gerechnet.
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken der Durchschnittswert der auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes entstehende Bruchzahlen werden unter 0,5 abgerundet, ab 0,5 aufgerundet.
5. Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die in anders beplanten oder unbeplanten Gebieten liegen, aber überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, sind die nach Abs. 3.1 Buchstaben a - e sich ergebenden Vomhundertsätze um 30 Prozentpunkte zu erhöhen.  
Das gleiche gilt bei unbebauten aber bebaubaren bzw. nutzbaren Grundstücken in unbeplanten Gebieten, wenn die in der Nachbarschaft vorhandene Nutzung eine überwiegend gewerbliche oder industrielle ist.

## § 9

### Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

1. Eckgrundstücke und Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen sind für alle sie begrenzenden Erschließungsanlagen in vollem Umfang beitragspflichtig.

2. Bei Eckgrundstücken und Grundstücken zwischen zwei Erschließungsanlagen in Wohngebieten oder vergleichbarer Nutzung in unbeplanten Gebieten ist die nach § 8 zu errechnende Summe aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit dem Vomhundertsatz um 30 v.H. zu kürzen. Das gilt nicht für Grundstücke, deren Vomhundertsatz gem. § 8 Abs. 5 zu erhöhen ist.
3. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

### **III. Kostenspaltung**

#### **§ 10**

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für
  1. Erwerb der Erschließungsflächen,
  2. deren Freilegung,
  3. Herstellung der Fahrbahnen ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
  4. Herstellung der Gehwege, auch eines einseitigen Gehweges,
  5. Herstellung der Radwege, auch eines einseitigen Radweges,
  6. Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
  7. Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  8. Herstellung der Parkflächen,
  9. Herstellung der Grünanlagen,
  10. Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

### **IV. Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

#### **§ 11**

- (1) Die öffentlichen Straßen, Fußgängergeschäftsstraßen, Wege, Plätze und Parkflächen für Kraftfahrzeuge sowie Geh- Radwege sind endgültig hergestellt, wenn
  1. die Flächen im Eigentum der Stadt sind,
  2. sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen,
  3. sie mit Unterbau (Frostschuttschicht einschl. Stabilisierung) und Decke mit den dazugehörigen Einfassungen ausgestattet sind - die Decke kann eine

- Asphalt-, Teer-, Beton-, Pflaster-, Platten- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise sein - ,
4. sie betriebsfertige Entwässerungseinrichtungen aufweisen,
  5. sie ausreichend mit betriebsfähigen Beleuchtungseinrichtungen neuzeitlicher Bauart versehen sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, sie gärtnerisch gestaltet und mit den vorgesehenen Einrichtungen ausgestattet sind.
- (3) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind endgültig hergestellt, wenn sie dem Baubeschluss des Rates entsprechend hergerichtet sind.
- (4) Der Rat kann im Einzelfall die Merkmale der endgültigen Herstellung abweichend von den Abs. 1 - 4 durch Satzung festlegen.

## **V. Vorausleistungen und Ablösung**

### **§ 12**

Vorausleistungen werden in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages erhoben und nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage abgerechnet.

### **§ 13**

Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **VI. Inkrafttreten**

### **§ 14**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

-----

- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 07.04.1977
- 1. Änderung beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 26.09.1977

- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 08./10.10.1977
- 2. Änderung beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 18.06.1979
- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 30.06.1979
- 3. Änderung beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 18.06.1984
- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 18./19.07.1984
- 4. Änderung beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 18.11.1985
- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 17.12.1985
- 5. Änderung beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 03.02.1986
- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 22.02.1986
- 6. Änderung beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 25.05.1987
- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 22.06.1987