

Der Bürgermeister

Hilden, den 08.01.2009

AZ.: IV/60.1 - Ho



Hilden

WP 04-09 SV 60/100

Beschlussvorlage

öffentlich

1. Nachtragssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Hilden (Straßenbaubeitragssatzung) vom 30.06.2005

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	04.02.2009			
Haupt- und Finanzausschuss	11.03.2009			
Rat der Stadt Hilden	24.06.2009			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und Haupt- und Finanzausschuss:

Die als Anlage beigefügte in vollem Wortlaut vorliegende 1. Nachtragssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Hilden (Straßenbaubeitragssatzung) vom 30.06.2005 wird hiermit beschlossen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die den Grundstückseigentümern durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der durch straßenbaulichen Maßnahmen nachmalig hergestellten oder verbesserten Anlage (innerhalb der Straßen, Wege und Plätze) gebotenen wirtschaftlichen Vorteile lösen die Beitragspflicht nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Hilden aus.

Bei der Durchführung der Beitragsverfahren sind in der Vergangenheit im Gespräch mit den Bürgern häufig Missverständnisse hinsichtlich der Anwendung der satzungsrechtlichen Begriffe festzustellen.

Dies insbesondere bei der Bestimmung der Verteilungsfläche hinsichtlich der Festlegung, welcher Teil des Grundstücks der Beitragsberechnung zugrunde zu legen ist.

Die Bürger nahmen an, dass lediglich die tatsächlich baulich in Anspruch genommene Grundstücksfläche der Beitragsbemessung zugrunde gelegt wird.

Tatsächlich ist aber nach den beitragsrechtlichen Bestimmungen, ebenso nach Rechtsprechung des OVG Münsters, die gesamte Grundstücksfläche bei der Beitragsberechnung zu berücksichtigen, da die Festlegungen des Bebauungsplanes sich auf die gesamte Grundstücksfläche beziehen.

Daher ergab sich die Notwendigkeit die satzungsrechtlichen Bestimmungen sprachlich klarer zu fassen, ohne die rechtliche Genauigkeit außer Acht zu lassen.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Bewertung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke einer Prüfung unterzogen.

Nach der derzeitigen Festlegung der Straßenbaubeitragsatzung wird das Maß der unterschiedlichen Nutzung der Grundstücke durch Anwendung eines Nutzungsfaktors berücksichtigt, der sich nach der maximal zulässigen Geschossigkeit der Bebauung auf dem Grundstück richtet.

Als Definition für den Begriff Geschoss wird zurzeit nach den Hildener satzungsrechtlichen Normen die Bestimmungen der Bauordnung NRW zum Vollgeschoss herangezogen.

Demnach bleiben unterirdische Bauwerke bzw. Untergeschosse grundsätzlich beitragsrechtlich unberücksichtigt, da die Voraussetzung „mindestens 1,60m über der Erdoberfläche herausragen“ nicht erfüllt wird.

Um hier eine Gleichstellung von ober- und unterirdischen Geschossen – gerade auch im Hinblick auf Grundstücke mit ausschließlich unterirdischen Bauwerken – zu erreichen, soll die Bestimmung über den Beitragsmaßstab entsprechen der vorgeschlagenen Regelung geändert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Nachtragssatzung in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

gez. G. Scheib

- (2) 1. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:
- | | | |
|----|---|-------|
| a) | bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,00 |
| b) | bei 2-geschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| c) | bei 3-geschossiger Bebaubarkeit | 1,50 |
| d) | bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| e) | bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,00. |
2. Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.
Weist der Bebauungsplan nur die Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
3. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschosszahl ausgewiesen, aber bebaubar sind, werden als 2-geschossig bebaubare Grundstücke angesetzt;
Gemeinbedarfsflächen, für die die Ausweisung des Bebauungsplanes nur Anlagen zulässt, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen in einer Ebene genutzt werden, gelten als 1-geschossig bebaubare Grundstücke; ihrer Zweckbestimmung nach nur untergeordnet bebaubare Grundstücke wie Friedhofs-, Sportplatz- und Kleingartengrundstücke gelten als 0,5-geschossig bebaubare Grundstücke; Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
4. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, wird jedes zulässige oberirdische und jedes tatsächlich vorhandene unterirdische Parkdeck als ein Vollgeschöß gewertet und zugrunde gelegt; sind mehr oberirdische Parkdecks als zulässig vorhanden, wird die tatsächliche Zahl zugrunde gelegt.
Bei anderen Grundstücken gelten als Geschosse neben den Geschossen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2., 3., 5., 6., 7. und 8. auch Untergeschosse in Tiefgaragen oder Parkdecks. Die § 4 Abs.2 Nr. 2., 3., 5., 6., 7. und 8. finden insoweit Anwendung.
5. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
6. Sind für ein Grundstück mehrere Geschosszahlen festgesetzt, so gilt als Geschosszahl der Durchschnitt der zulässigen Geschosszahlen, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- | | |
|----|--|
| a) | bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlichen oberirdischen und unterirdischen vorhandenen Geschosse, |
| b) | bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. |

- c) wenn für die in Nr. 7 a) und b) genannten Grundstücke mehrere Geschossezahlen vorhanden oder möglich sind, so gilt als Geschossezahl der Durchschnitt der zulässigen Geschossezahlen, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
8. Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die nach BauONRW rechnerisch ermittelbare Anzahl an Vollgeschossen.
- (3) Werden in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so werden für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, zu den in Abs. 2 Nr. 1 a) bis e) genannten Nutzungsfaktoren je 0,5 im Wege der Addition hinzugerechnet.
- (4) Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird die unterschiedliche Nutzung wie folgt berücksichtigt:
- Die Grundstücksfläche wird vervielfacht mit
- a) 0,05 bei landwirtschaftlich genutzten Flächen,
 - b) 0,02 bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

§ 2

Diese Nachtragssatzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Synopse

alte Bestimmung	neue Bestimmung
<p>§ 4 Beitragsmaßstab</p> <p>(1) 1. Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte Anteil der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. 2) und Art (Abs. 3) berücksichtigt.</p> <p>2. Als Grundstücksfläche gilt:</p> <p>a) bei Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,</p> <p>b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Anlage oder von der der Anlage 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 Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt. Die Tiefenbegrenzung gilt nicht für Grundstücke, die wegen ihrer Zweckbestimmung auf der gesamten Fläche genutzt werden oder genutzt werden können, wie z.B. Schwimmbad-, Sportplatz-, Dauerkleingärten und Friedhofsgrundstücke.</p> <p>(2) 1. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:</p> <p>a) bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 1,00</p> <p>b) bei 2-geschossiger Bebaubarkeit 1,25</p> <p>c) bei 3-geschossiger Bebaubarkeit 1,50</p> <p>d) bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit 1,75</p> <p>e) bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,00</p> <p>2. Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur die Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</p> <p>3. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschosszahl ausgewiesen, aber bebaubar sind, werden als 2-geschossig bebaubare Grundstücke angesetzt; Gemeinbedarfsflächen, für die die Ausweisung des Bebauungsplanes nur Anlagen zulässt, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen in einer Ebene genutzt werden, gelten als 1-geschossig bebaubare</p>	<p>§ 4 Beitragsmaßstab</p> <p>(1) 1. Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte Anteil der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. 2) und Art (Abs. 3) berücksichtigt</p> <p>2. Als Grundstücksfläche gilt:</p> <p>a) bei Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes die Tatsächliche Grundstücksfläche,</p> <p>b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Anlage oder von der der Anlage 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 Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt. Die Tiefenbegrenzung gilt nicht für Grundstücke, die wegen ihrer Zweckbestimmung auf der gesamten Fläche genutzt werden oder genutzt werden können, wie z.B. Schwimmbad-, Sportplatz-, Dauerkleingärten und Friedhofsgrundstücke.</p> <p>(2) 1 Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:</p> <p>a) bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 1,00</p> <p>b) bei 2-geschossiger Bebaubarkeit 1,25</p> <p>c) bei 3-geschossiger Bebaubarkeit 1,50</p> <p>d) bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit 1,75</p> <p>e) bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,00.</p> <p>2. Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse .Weist der Bebauungsplan nur die Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</p> <p>3. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung de Geschosszahl ausgewiesen, aber bebaubar sind, werden als 2-geschossig bebaubare Grundstücke angesetzt; Gemeinbedarfsflächen, für die die Ausweisung des Bebauungsplanes nur Anlagen zulässt, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen in einer Ebene genutzt werden, gelten als 1-geschossig bebaubare</p>

alte Bestimmung	neue Bestimmung
<p>Grundstücke; Grundstücke, die nur mit 1-geschossigen Garagen bebaut oder nur als Stellplatzflächen genutzt werden dürfen, gelten als 1-geschossig bebaubar; ihrer Zweckbestimmung nach nur untergeordnet bebaubare Grundstücke wie Friedhofs-, Sportplatz- und Kleingartengrundstücke gelten als 0,5-geschossig bebaubare Grundstücke; Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.</p> <p>4. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.</p> <p>5. Sind für ein Grundstück mehrere Geschoszahlen festgesetzt, so gilt als Geschoszahl der Durchschnitt der zulässigen Geschoszahlen, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</p> <p>6. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist</p> <p>a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,</p> <p>b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.</p> <p>c) wenn für die in Nr. 6a) und b) genannten Grundstücke mehrere Geschoszahlen vorhanden oder möglich sind, so gilt als Geschoszahl der Durchschnitt der zulässigen Geschoszahlen, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</p> <p>7. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die nach BauONRW rechnerisch ermittelbare Anzahl an Vollgeschossen.</p> <p>(3) Werden in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder</p>	<p>Grundstücke; ihrer Zweckbestimmung nach nur untergeordnet bebaubare Grundstücke wie Friedhofs-, Sportplatz- und Kleingartengrundstücke gelten als 0,5-geschossig bebaubare Grundstücke; Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.</p> <p>4. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, wird jedes Zulässige oberirdische und jedes tatsächlich vorhandene unterirdische Parkdeck als ein Vollgeschoß gewertet und zugrunde gelegt; sind mehr oberirdische Parkdecks als zulässig vorhanden, wird die tatsächliche Zahl zugrunde gelegt. Bei anderen Grundstücken gelten als Geschosse neben den Geschossen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2., 3., 5., 6., 7. und 8. auch Untergeschosse in Tiefgaragen oder Parkdecks. Die § 4 Abs. 2 Nr. 2., 3., 5., 6., 7. und 8. finden insoweit Anwendung.</p> <p>5. ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.</p> <p>6. Sind für ein Grundstück mehrere Geschoszahlen festgesetzt, so gilt als Geschoszahl der Durchschnitt der zulässigen Geschoszahlen, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</p> <p>7. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist</p> <p>a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlichen oberirdischen und unterirdischen vorhandenen Geschosse,</p> <p>b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.</p> <p>c) wenn für die in Nr. 7 a) und b) genannten Grundstücke mehrere Geschoszahlen vorhanden oder möglich sind, so gilt als Geschoszahl der Durchschnitt der zulässigen Geschoszahlen, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</p> <p>8. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die nach BauONRW rechnerisch ermittelbare Anzahl an Vollgeschossen.</p> <p>(3) Werden in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich genutzten</p>

alte Bestimmung	neue Bestimmung
<p>Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so werden für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, zu den in Abs. 2 Nr. 1 a) bis e) genannten Nutzungsfaktoren je 0,5 im Wege der Addition hinzugerechnet.</p> <p>(4) Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird die unterschiedliche Nutzung wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Grundstücksfläche wird vervielfacht mit</p> <p>a) 0,05 bei landwirtschaftlich genutzten Flächen, b) 0,02 bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>	<p>Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so werden für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, zu den in Abs. 2 Nr. 1 a) bis e) genannten Nutzungsfaktoren je 0,5 im Wege der Addition hinzugerechnet.</p> <p>(4) Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird die unterschiedliche Nutzung wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Grundstücksfläche wird vervielfacht mit</p> <p>a) 0,05 bei landwirtschaftlich genutzten Flächen, b) 0,02 bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>