

Erstmalige Herstellung Waldweg

Anliegerversammlung am 09.04.2024

Gesetzliche Grundlagen - §§ 123 ff. BauGB

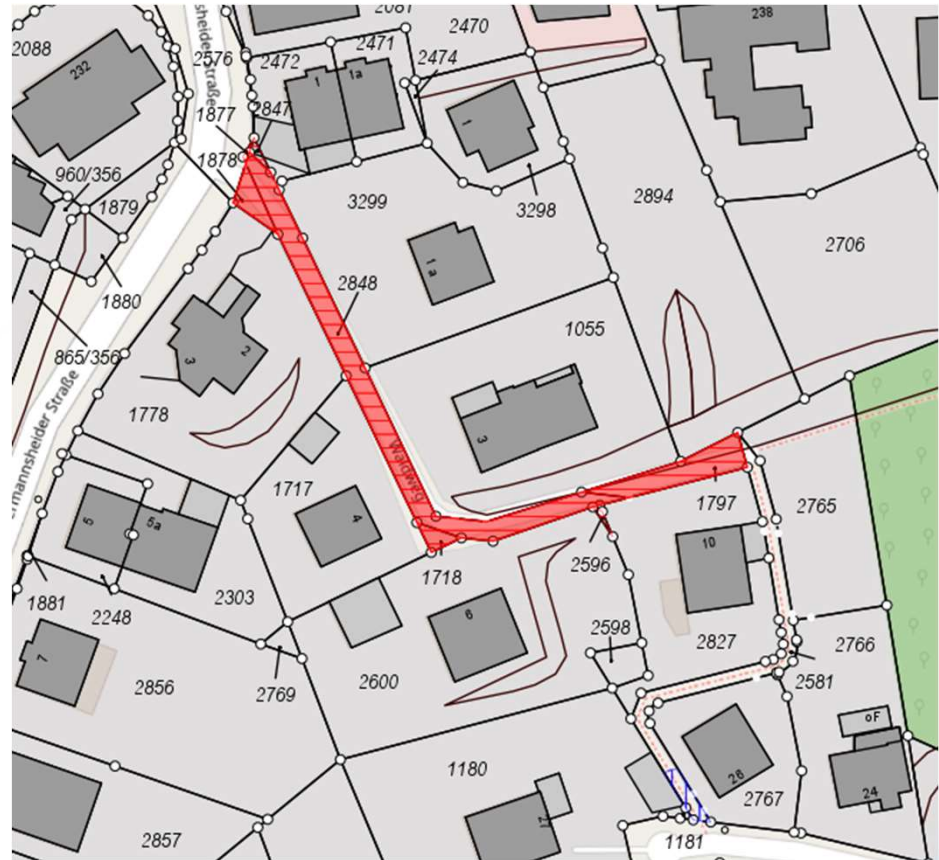
- Erstmalige Herstellung - Herstellungsmerkmale nach Satzung:
 - Unterbau & Decke
 - Entwässerung
 - Beleuchtung
 - Freilegung von Flächen
 - Grunderwerb

≠ Vorhandene Straße

≠ Ausschlussfrist

Die Erschließungsanlage - § 127 II BauGB

- die jeweilige **beitragsfähige Anlage**
 - **Anbaustraße:** „öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege, Plätze“
- **Kriterien:**
 - ✓ **erschließungsbeitragsrechtlich:** „einzelne selbständige Anlage“
 - ✓ **straßenrechtlich:** „öffentlich“
 - ✓ **baurechtlich:** „zum Anbau bestimmt“



Beitragsfähige Kosten

- alle Kosten zur Deckung des Erschließungsaufwands sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand
 - nach den tatsächlichen Kosten
- Erschließungsumfang: z.B.
 - Freilegung von Flächen
 - Grunderwerb (Kaufpreis der Flächen + Notarkosten)
 - Straßenbau
 - Entwässerung
 - Beleuchtung

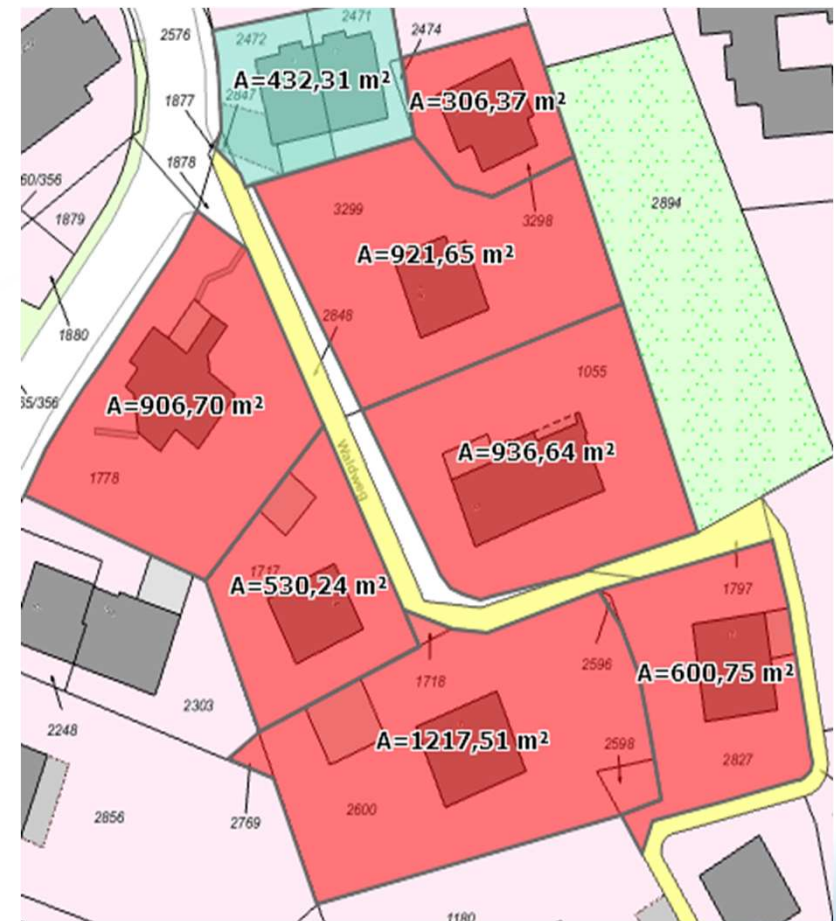
Der umlagefähige Aufwand

Beitragsfähiger Aufwand	(100%)
– Eigenanteil Gemeinde	(10%)
<hr/>	
= umlagefähiger Aufwand	(90 %, gem. EBS)
<hr/> <hr/>	

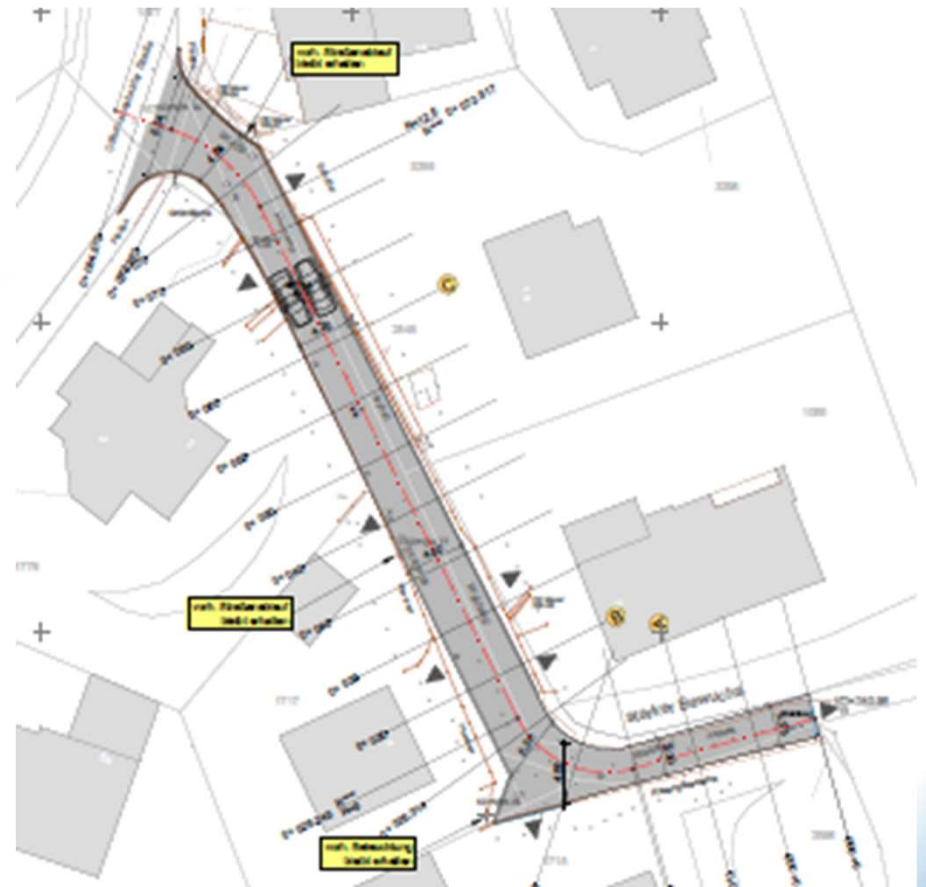
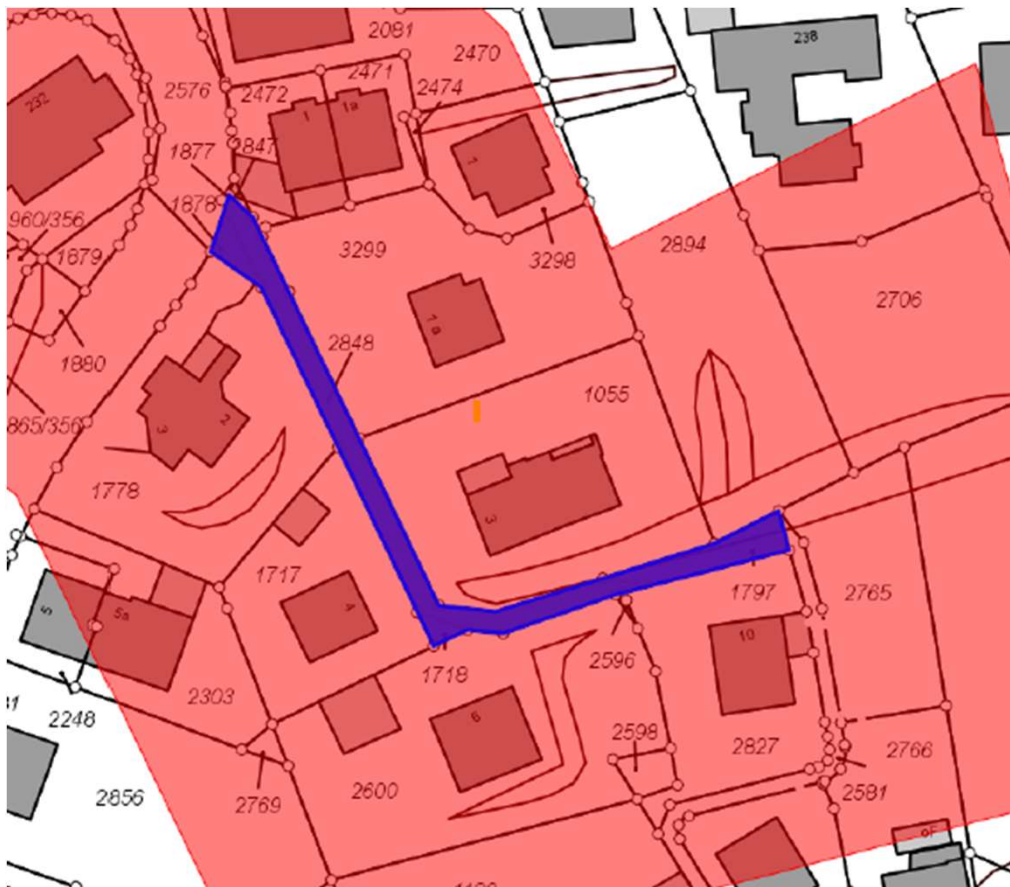
$$\frac{\text{umlagefähiger Aufwand}}{\text{Flächen des Abrechnungsgebietes}} = \text{Beitrag / m}^2$$

Verteilung des umlagefähigen Aufwands

- verkehrsmäßige Erschließung
- bebauungsrechtlich zulässige Ausnutzung
- der wirtschaftliche Vorteil
- nur bebaubare und gewerblich nutzbare Grundstücke nehmen an der Aufwandsverteilung teil



Grundstücksfläche



Art- und Maßzuschlag

Nutzungsmaß	Nutzungsart
<ul style="list-style-type: none">• eingeschossig: 1,0• zweigeschossig: 1,25• dreigeschossig: 2,0 <p>➤ nach den tatsächlich vorhandenen <u>(Voll-)Geschossen</u></p>	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbe,- Kern- oder Sondergebiet oder eine entsprechende Nutzung• Erhöhung um 0,5 <p>➤ tatsächlich nicht vorhanden</p>

Geschossbegriff (§ 2 V & VI BauO NRW)

Geschoss

- (5) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn
- ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als **1,60 m** über die Geländeoberfläche hinausragen, **im Übrigen sind sie Kellergeschosse**.
 - Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschoss

- (6) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die
- eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
 - Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die sachliche Beitragspflicht

Zeitpunkt nach..

- der Abnahme,
 - Feststellung aller Kosten,
 - Prüfung der Schlussrechnung
-
- die Festsetzungsverjährung beginnt: 4 Jahre Zeit zur Abrechnung
 - IdR. Vorausleistungen in Höhe von 80 % der umlagefähigen Kosten

Heranziehungsbescheid

- Eigentümer, bzw. Erbbauberechtigte Person
- alle wesentlichen Informationen zum Grundstück
- Kostenaufstellung
- Zahlungspflicht innerhalb eines Monats

Der Beitragssatz

Straßenbau brutto	125.318,90 €
Ingenieurleistungen	18.000,00 €
Vermessungsleistungen	2.000,00 €
Baugrundgutachten	2.000,00 €
Grunderwerb	15.000,00 €
Schlussvermessung	6.000,00 €
Notar- und Gerichtskosten	-
<u>Gesamt</u>	<u>168.318,90 €</u>
Erschließungsaufwand (100 %)	168.318,90 €
<u>abzüglich Gemeindeanteil (10%)</u>	<u>16.831,89 €</u>
umlagefähiger Erschließungsaufwand (90%)	151.487,01 €
<u>umlagefähiger Erschließungsaufwand (90%)</u>	<u>151.487,01 €</u>
Gesamtsumme qm d. Verteilungsgebietes	6.508,25
	= <u><u>23,276151039</u></u> €/qm

Die sachl

Beispielrechnung

Grundstücksfläche x NF Geschossigkeit x Beitragssatz = Beitrag

$$750 \text{ m}^2 \times 1,25 \times 23,2761510 \text{ €/m}^2 = 21.821,39 \text{ €}$$

Der ermittelte Beitragssatz ist nur ein grober Richtwert.

Genauere Ergebnisse zeichnen sich erst nach durchgeführter Ausschreibung ab!