

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
in der Stadt Neuss (Erschließungsbeitragssatzung)  
vom 22. Dezember 1988  
(in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 19. Dezember 2023)**

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie der §§ 4 und 28 Abs. 1 Satz 2 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342), hat der Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 16. Dezember 1988 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erschließungsbeitrag**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes erhebt die Stadt Neuss Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 bis 135 und 242 BauGB und den Bestimmungen dieser Satzung.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§§ 127 und 129 BauGB)**

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
  - a) bis zu 32 m Breite, wenn sie beidseitig anbaubar oder die durch sie erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind,
  - b) bis zu 25 m Breite, wenn sie einseitig anbaubar oder die durch sie erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnweg) sowie Ladenstraßen in voller Breite;
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu 34 m Breite; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1 und 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließungen erforderlich sind, bis zu 20 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen;
5. Grünanlagen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1 – 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1- 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind, bis zu 20 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen.
6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in vollem Umfang, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne der Nrn. 1 – 5 sind.

- (2) 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**

##### **(§§ 128 und 130 BauGB)**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den Erwerb und die Freilegung der Flächen sowie für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich ihrer Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie die Kosten für den Erwerb der Flächen i.S.d. § 128 Abs. 1 Satz 3 BauGB.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten (Übernahmekosten nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ermittelt.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- a) für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage getrennt oder
  - b) für mehrere Erschließungsanlagen bzw. bestimmte Abschnitte von Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

#### **Abrechnungsgebiete (§ 130 Abs. 2 BauGB)**

Die Erschließungsanlagen nach § 3 Abs. 3 bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken das Abrechnungsgebiet.

### **§ 5**

#### **Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

##### **(§129 Bau GB)**

Die Stadt trägt 10 v.H. des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 6**

#### **Verteilung des gekürzten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

##### **(§ 131 BauGB)**

- (1) Der nach § 5 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen (Abs. 7) verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der durch die höchstzulässige Geschößzahl gekennzeichneten Ausnutzbarkeit mit einem Vomhundertsatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit  | 125 v. H. |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 150 v. H. |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 175 v. H. |

- |  |           |
|--|-----------|
| 4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit     | 195 v. H. |
| 5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit     | 215 v. H. |
| 6. bei sechsgeschossiger Bebaubarkeit    | 230 v. H. |
| 7. bei siebengeschossiger Bebaubarkeit   | 245 v. H. |
| 8. bei achtgeschossiger Bebaubarkeit     | 255 v. H. |
| 9. bei neungeschossiger Bebaubarkeit     | 265 v. H. |
| 10. bei zehngeschossiger Bebaubarkeit    | 270 v. H. |
| 11. für jedes weitere Geschoß zusätzlich | 5 v. H.   |
- (2) Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nach Abs. 1 wie Grundstücke mit eingeschossiger Bebaubarkeit behandelt. Das gleiche gilt für Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine Bebauung nur mit Garagen, Carports oder Stellplätzen festgesetzt ist, und für Grundstücke mit Kirchenbauten. Die Sätze 1 und 2 sind auch bei Grundstücken mit vergleichbarer Nutzung in unbeplanten Gebieten anzuwenden.
- (3) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine nichtgewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, wird bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes die Grundstücksfläche mit 50 v. H. vervielfacht. Das gleiche gilt für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Friedhöfe, Schwimmbäder, Sportplätze, Kleingartenanlagen oder sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend in einer Ebene genutzt werden können, ausgewiesen sind. Die Sätze 1 und 2 sind auch bei Grundstücken mit vergleichbarer Nutzung in unbeplanten Gebieten anzuwenden.
- (4) Als zulässige Geschoßzahl gilt die im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 18 Baunutzungsverordnung. Setzt der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl fest, so ist bis zu jeweils 2,8 cbm höchstzulässige Baumasse pro qm Grundstücksfläche ein Geschoß zugrunde zu legen. Ist aufgrund einer Ausnahme, eines Dispenses oder in sonstiger Weise im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine höhere Geschoßzahl zulässig oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (5) Ist die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, jedoch die höchstzulässige Gebäudehöhe, gilt als Zahl der Vollgeschosse
- in Gewerbegebieten, Industriegebieten und in Sondergebieten mit vergleichbarer Nutzung die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,5,
  - in sonstigen Gebieten die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,0.
- Ist die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten, wird die Zahl der Vollgeschosse aus der tatsächlichen Gebäudehöhe ermittelt. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet.
- (6) Wenn die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt oder ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist, so ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorwiegend vorhandenen, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die Zahl der bei den anderen durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

- (7) Die nach den Absätzen 1 und 5 ermittelten Vomhundertsätze sind für Grundstücke in Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie in Mischgebieten (soweit in Mischgebieten eine überwiegend gewerbliche Nutzung zulässig ist und tatsächlich besteht) um 50 v.H. zu erhöhen. Das gleiche gilt für Grundstücke im unbeplanten Bereich, die ausschließlich oder überwiegend als Gewerbe-, Kern-, Misch- oder Industriegrundstücke genutzt werden, sowie für unbebaute Grundstücke, auf denen eine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn die Grundstücke des Abrechnungsgebietes überwiegend als Gewerbe-, Kern-, Misch- oder Industriegrundstücke genutzt werden bzw. genutzt werden dürfen. Der Artzuschlag gilt nicht bei der Abrechnung von Grünanlagen.
- (8) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt:
1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht;
  2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht
    - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m,
    - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben unberücksichtigt.

In den Fällen der Nrn. 1 und 2 ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger Nutzung des Grundstücks die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

## § 7

### Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig. Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes auf diese Grundstücke werden die sich nach § 6 ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit 80 v. H. zugrunde gelegt.
- (2) Die Vergünstigungsregelung gilt nicht,
- a) wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefaßt sind (§ 131 Abs. 1 BauGB),
  - b) für Grundstücke gemäß § 6 Abs. 6,
  - c) wenn es sich um Erschließungsanlagen nicht gleicher Art handelt.

## § 8

### Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BauGB)

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
2. die Herstellung der Straßen und Wege oder der Straßenanlage eines Platzes ohne Gehwegbefestigung, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
3. die Gehwegbefestigung,
4. die Herstellung des Radweges,

5. die Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
6. die Einrichtungen für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
7. die Parkflächen und
8. die Grünanlagen

selbstständig erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden. Die Anwendung der Kostenspaltung wird im Einzelfall vom Rat der Stadt beschlossen.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich der Anlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn insgesamt
  1. die erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt stehen,
  2. sie mit einem Unterbau und mit einer Befestigung einschließlich Verschleißdecke aus Asphalt, Asphaltbeton, Beton, Bitumen, Dolomitsplitt, Teer, Teerbeton, Teermakadam oder Klein-, Groß-, Klinker-, Betonpflaster oder Platten versehen sind, soweit nicht durch Satzung eine andere Befestigung ausdrücklich vorgeschrieben wird,
  3. soweit es sich nicht um Mischflächen handelt, die Fahrbahnen, die Parkflächen, die Gehwege und die Radwege gegeneinander mit Bordsteinen oder anderen Vorkehrungen abgrenzt und mit einer der in Ziffer 2 genannten Befestigungsart einheitlich versehen sind,
  4. sie mit betriebsfertigen Beleuchtungsanlagen versehen sind,
  5. sie mit betriebsfertigen Entwässerungsanlagen (Kanal, Einlaufschächte, Sinkkästen) versehen und diese an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen sind,
  6. sie an eine dem öffentlichen Verkehr dienende Erschließungsanlage (Straße, Weg oder Platz) angeschlossen sind und
  7. sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.
- (2) Grünanlagen, die nicht Bestandteil einer anderen Erschließungsanlage sind, sind endgültig hergestellt, wenn
  1. die dafür vorgesehenen Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
  2. die gesamte Fläche gärtnerisch gestaltet ist durch Bepflanzung, Einsaat, Wegeflächen, Treppen, Spielflächen oder sonstigen Einrichtungen der Gartenbaukunst.
- (3) Immissionsschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie den für eine störungsfreie Nutzung des Baugebietes notwendigen endgültigen Herstellungsmerkmalen der gesondert zu verabschiedenden Einzelsatzung entsprechen.
- (4) Die vorstehenden Absätze gelten bei Kostenspaltung sinngemäß für die abgespalteten Teilanlagen.

## **§ 10**

### **Vorausleistungen (§ 133 BauGB)**

Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages erhoben.

**§ 11**  
**Ablösung (§ 133 BauGB)**

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

**§ 12**  
**Übergangsbestimmungen**

Vereinbarungen über Anliegerleistungen im Sinne des bisherigen Rechts werden durch diese Satzung nicht berührt.

**§ 13**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Neuss vom 8. Dezember 1977 außer Kraft.

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

**Hinweis:**

Gemäß § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV NW S. 342), kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Neuss vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Neuss, den 22. Dezember 1988

Dr. Bertold Reinartz  
Bürgermeister

-----

Die Satzung ist am 30. Dezember 1988 in Kraft getreten.

-----

1. Änderungssatzung vom 19. Juni 1998

Die Änderung ist am 24. Juni 1998 in Kraft getreten und in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

-----

2. Änderungssatzung vom 19. Dezember 2023

Die Änderung ist am 04. Januar 2024 in Kraft getreten und in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

-----