

# **SATZUNG**

## **der Stadt Drensteinfurt**

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung -**

**vom 25.06.1996**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), hat der Rat der Stadt Drensteinfurt in seiner Sitzung am 25.06.1996 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§ 127 ff.) 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 14 m Breite,
  - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
3. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite;
4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu 21 m Breite;
5. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1, 3 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1, 3 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet ( § 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und 7 finden Anwendung;
6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 - 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten

Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und 7 finden Anwendung;

7. für Immissionsschutzanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden Art und Umfang dieser Anlagen jeweils durch besondere Satzung bestimmt.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 gehören insbesondere Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radwege,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern einschl. Geländer,
  - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - k) 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. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 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 Strecken hinausgehen.
- (6) Die in Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 angegebenen Maße vergrößern sich für den Bereich einer Wendeanlage um 12 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Erschließungsanlagen bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann aufgrund eines Ratsbeschlusses 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 im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4, für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6 b) und für Anlagen nach § 10 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen, Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 10 als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

#### § 4

##### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Für die Immissionschutzanlagen gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 7 wird der Anteil der Stadt jeweils durch Einzelsatzung festgelegt.

#### § 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

##### Beitragsmaßstab

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) 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 höchstens 50 m,
    - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch eine dem Grundstück dienende Zufahrt bzw. einen dem Grundstück dienenden Zugang mit der Erschließungsanlage verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.  
Diese Grundstücke sind demnach so zu behandeln, als ob sie an die Erschließungsanlage unmittelbar angrenzen.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung über die in den Fällen der lit. a) und b) genannten Begrenzungen hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

- (3) 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	1,00
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,20
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,45
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,70
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00

- (4) Als Geschosshöhe nach Abs. 3 gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Sind in einem Bebauungsplan für die Bebauung eines Grundstücks mehrere Geschosshöhen festgesetzt, so gilt als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 2 der jeweils der einzelnen Geschosshöhe zuzuordnende Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche; dieser Anteil umfasst den Prozentsatz der Gesamtgrundstücksfläche, der der Höhe nach dem entspricht, den die der jeweiligen Geschosshöhe zuzuordnende überbaubare Fläche an der gesamten überbaubaren Fläche hat. Die Regelungen der Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschosshöhe ausgewiesen sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.

- (5) Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen.
- (7) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Kirchengrundstücke und Dauerkleingärten), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Bebauungsplan für das gesamte Gebiet oder einzelne Grundstücke weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist
- a) für ein bebautes Grundstück die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse maßgebend.
  - b) für ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden jeweils angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) 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 sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus oder Schulgebäuden) genutzt werden, die in Abs. 3 Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,30 zu erhöhen. Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke in Gebieten, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, die aber aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kerngebiet mit einer nach § 7 Abs. 2 als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zulässigen Nutzung anzusehen sind. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6 b). Ein Überwiegen im Sinne des Satzes 1 ist gegeben, wenn die dort genannten Nutzungsarten einzeln oder zusammen mehr als 50 v.H. der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzflächen in Anspruch nehmen.
- (11) Für Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v.H. anzusetzen.

Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- 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 Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind,
  - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
- (12) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 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 Erschließungsaufwand kann für

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

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 der Rat der Stadt im Einzelfall.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) S t r a ß e n sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besteht und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) F a h r b a h n mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) b e i d e r s e i t i g e G e h w e g e mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) E n t w ä s s e r u n g s e i n r i c h t u n g e n mit Anschluss an die Kanalisation;
  - d) B e l e u c h t u n g s e i n r i c h t u n g e n betriebsfertig.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besteht und

- a) P l ä t z e, W e g e, R a d w e g e und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Teer, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) P a r k f l ä c h e n eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Teer, Pflaster, Platten oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) G r ü n a n l a g e n gärtnerisch gestaltet sind (mit Bäumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt und/oder mit Rasen eingesät).
- (3) Sind Straßen als Mischfläche hergestellt oder die Verkehrsflächen niveaugleich gestaltet (Verkehrsflächen unter Beibehaltung der Trennung der Verkehrsarten), gelten sie als endgültig hergestellt, wenn sie in den befestigten Teilen entsprechend Abs. 1 lit a) hergestellt sind, betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen und Straßenentwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation aufweisen und die unbefestigten Teile gemäß Abs. 2 lit. c) gestaltet sind.
- (4) Sind Teile von den in Abs. 1 lit. a) und b) und den in Abs. 2 lit. a) und b) genannten Anlagen nicht vollständig befestigt und damit nicht im Sinne von Abs. 1 lit. a) und b) und Abs. 2 lit. a) und b) hergestellt, so gelten solche Anlagen dann als endgültig hergestellt, sobald die unbefestigten Teile mit Bäumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt und/oder mit Rasen eingesät sind.
- (5) 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.

## § 10

### Immissionsschutzanlagen

Die Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 11

### Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## § 12

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

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.

**8 / 8**

**§ 13 \*)**

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

\*) in Kraft getreten am 13.07.1996