

S A T Z U N G
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Stadt Delbrück
vom 21.09.2007

Rechtsgrundlagen:

1. § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.
2. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Delbrück hat in der Sitzung am 20.09.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Delbrück erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 fortfolgende) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die in § 127 Abs. 2 BauGB aufgeführten Erschließungsanlagen:
 1. Straßen, Wege und Plätze
in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet sowie in unbeplanten Gebieten bei vergleichbarer Nutzung
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite;
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 13 m Breite;
 2. Straßen, Wege und Plätze in sonstigen Gebieten
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite;
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB) innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
 4. für Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 18 m;
 5. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (**selbständige Parkflächen**), bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
 6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen;
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (**selbständige Grünanlagen**), bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen.
- (2) Die beitragsfähigen Breiten zu Nrn. 1 bis 4 in Abs. 1 sind Durchschnittsbreiten. Begrenzungen wie Böschungen, Schutz- und Stützmauern rechnen nicht mit. Für die Ermittlung der Durchschnittsbreite zählen mit Blick auf die Gesamtanlage nur repräsentative Breiten. Überbreiten aus Aufweitungen zu Abbiegespuren, Einmündungen, Wendepunkte, Busklinken o. ä. sind nicht in die Durchschnittsberechnung mit einzubeziehen.
- (3) Werden nach Abs. 1 unterschiedliche Gebiete erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (4) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich einer Einmündung in eine andere Verkehrsanlagen oder bei einer Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten für die jeweilige einzelne Erschließungsanlage ermittelt, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Für selbständig nutzbare Abschnitte einer Anlage kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand gesondert ermittelt und erhoben werden. Der Aufwand für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), kann insgesamt ermittelt werden.

- (3) Kanalbaukosten für Strecken außerhalb von Erschließungsanlagen, die zur Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter dienen, werden auf die entwässerungsrelevanten einzelnen Erschließungsanlagen nach den Flächen der jeweiligen Erschließungsanlage verteilt und abgerechnet.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 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

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- A** (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die von der jeweiligen Anlage erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die tatsächliche Grundstücksfläche,
- (3) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche nicht festsetzt, eine **Tiefenbegrenzung** und zwar:
- a) Bis zu einer Tiefe von 40 m ab gemeinsamer Grenze des Grundstückes mit der Erschließungsanlage. Bei sog. Hinterliegergrundstücken gilt die Tiefe von 40 m ab der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Grundstücksteile die danach lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage darstellen (reine Zuwegungsstrecken), bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- b) Reicht die tatsächlich baurechtlich relevante oder gewerbliche Nutzung (einschließlich der baurechtlich erforderlichen Frei- und Abstandsflächen) über die Begrenzung von 40 m hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der baulichen oder gewerblichen Nutzung bestimmt wird. Hierbei ergibt sich die hintere Begrenzung des erschlossenen Grundstückes aus einer unmittelbar hinter der tatsächlichen Nutzung in voller Grundstücksbreite verlaufenden Linie.

B (1) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche nach Abschnitt A mit einem Faktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

1. bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss	1
2. bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,25
3. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	1,5
4. bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen	1,75
5. bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen	1,9
6. bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen	2

(2) Grundstücke, deren Flächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (großflächige Nutzungsarten wie z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 50 v. H. der Grundstücksfläche angesetzt.

(3) Für Grundstücke **innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes** ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden dabei auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet.
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl überschritten wird.
- Grundstücke, die als Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung der Geschoszahl ausgewiesen sind, werden nach der tatsächlich vorhandenen Zahl der Vollgeschosse, bei unbebauten Grundstücken mit zweigeschossiger Bebaubarkeit angesetzt.

(4) Bei Grundstücken im **unbeplanten Innenbereich** oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch die Baumassenzahl festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- Für bebaute Grundstücke aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheit des Bauwerks (z. B. Tankbehälter, Krananlagen, Silos, Faultürme u. ä.) nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden dabei auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet.
- Für unbebaute aber bebaubare Grundstücke aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Bei unterschiedlicher Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf einem Grundstück nach Buchstabe a) und b) ist die höchste Zahl der Vollgeschosse anzusetzen.

(5) Für **beplante und unbeplante Gebiete** wird folgendes bestimmt

- a) Untergeschosse, die nicht Vollgeschosse sind, werden mitgezählt, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- b) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können (z. B. Lagerplatz), wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- c) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt. Sind mehrere Ebenen (z. B. Parkdeck, Tiefgarage) vorhanden, gilt die tatsächliche Zahl der Ebenen als Zahl der Vollgeschosse.

(6) **Artzuschlag**

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden für gewerbliche Nutzung die in Abschnitt B Absatz 1 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet,
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücksnutzung mit Büro-, Ärzte-, Verwaltungs- oder Postgebäuden sowie Schul- oder Kindergartengebäude) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche. Außennutzungen wie z. B. Lagerplätze, Parkplätze werden mitgerechnet.

Der Artzuschlag nach Abschnitt B Abs. 6 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke sowie für Grundstücke nach Abschnitt B Abs. 2.

C Mehrfacherschließung

- (1) Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten tatsächlich in der Örtlichkeit von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 und 4 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage mit der Hälfte anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet (Abschnitt B Abs. 6 a) sowie in unbeplanten Gebieten bei vergleichbarer Nutzung (Abschnitt B Abs. 6 b). Darüber hinaus gilt dies nicht für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke (Abschnitt B Abs. 6 c). In diesen Fällen wird die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage mit zwei Drittel angesetzt.
- (3) Die Ermäßigung nach den Absätzen 1 und 2 wird maximal von der Größe eines Durchschnittsgrundstückes an der Anlage gewährt. Die sich nach der Ermäßigung ergebende beitragspflichtige Grundstücksfläche wird auf volle Quadratmeter aufgerundet.
- (4) Überdies gilt die Ermäßigung nach den Absätzen 1 und 2 nicht für Grundstücke an Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen.
- (5) Soweit die Anwendung der Absätze 1 und 2 dazu führt, dass sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet (sog. Mittelanlieger) um mehr als 50 % erhöht, trägt die Stadt den übersteigenden Betrag.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahn,
4. die Radwege, auch einseitig
5. die Gehwege, auch einseitig
6. die unselbständigen Parkflächen, auch einseitig
7. die unselbständigen Grünanlagen, auch einseitig
8. die Beleuchtungseinrichtung,
9. die Entwässerungseinrichtung
10. Mischflächen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Bürgermeister im Einzelfall.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 10 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3-7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, sowie mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Teilanlagen ergeben sich aus dem Bauprogramm.
- (2) Die flächenmäßigen Teilanlagen der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen.
 - b) Unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasenfugensystem oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen.
 - c) Unselbständige Grünanlagen (Straßenbegleitgrün) gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen (wie verkehrsberuhigter Bereich) in den befestigten Teilen auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasenfugensystem oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) angelegt sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Anteil der Stadt am Aufwand, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Einzelsatzung geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

Der Ablösungsbetrag gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 11.06.1990 außer Kraft.