

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Lengerich erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,00 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8,00 m Breite
 - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18,00 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,50 m Breite
 - c) in Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20,00 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,50 m Breite
 - d) in Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10,00 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7,00 m Breite
 - e) in Dauerkleingartengeländen und Wochenendhausgebieten bis zu 6,00 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 3,00 m
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 1,00 m
 4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind; bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a) angegebenen Maße auf das 1 1/2fache, mindestens aber um 8,00 m, Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw.. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 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

- (1) Der nach den §§ 1 - 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist; öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen.
- (3) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die für die Ermittlung dieser Flächen erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50,00 in von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage 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.
- (4) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	100 v.H.
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	125 v.H.
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	150 v.H.
4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit	170 v.H.
5. bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit	185 v.H.
6. bei sechsgeschossiger Bebaubarkeit	195 v.H.
7. bei sieben- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	200 v.H.

Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Dies gilt entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschößzahl zulässig oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungs-

planes mehr als ein Garagengeschöß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschößzahl anzusetzen,

Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.

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, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 50 v.H. der Grundstücksflächen angesetzt.

In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen

Geschosse maßgebend.

Hinzugerechnet werden Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden. Soweit bauliche Anlagen auf demselben Grundstück unterschiedliche Geschößzahlen aufweisen, ist die höchste Geschößzahl maßgebend. Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit einer baulichen Anlage nicht feststellbar, so werden je angefangene 3,5 m Höhe der baulichen Anlage als ein Vollgeschöß gerechnet.

Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken in unbeplanten Gebieten gilt die Regelung für beplante Gebiete entsprechend.

Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschöß zugrunde gelegt.

- (5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 7 festgesetzten v.H.-Sätze um 50 Prozentpunkte erhöht:
 - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten
 - b) bei Grundstücken in Gebieten ohne Festsetzung durch Bebauungsplan, die aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstige Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung anzusehen sind
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder zu Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken genutzt werden; in unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die im 1. Halbsatz genannten Nutzungsarten vorhanden sind.
- (6) Abs. 5 gilt nicht für durch Grünanlagen erschlossene Grundstücke.
- (7) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.
- (8) § 6 Abs. 7 gilt nicht
 - a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke
 - 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 oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht

- d) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen
- e) für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, wenn der kürzeste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen 50,00 m übersteigt

§ 7 **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a. den Grunderwerb
- b. die Freilegung
- c. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
- d. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2
- e. die Radwege, zusammen oder einzeln
- f. die Gehwege, zusammen oder einzeln
- g. die Parkflächen
- h. die Grünanlagen
- i. die Beleuchtungsanlagen
- j. die Entwässerungsanlagen
- k. die Immissionsschutzanlagen

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist, über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat im Einzelfall.

§ 8 **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist, diese ihren öffentlichen Zwecken gewidmet und mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) oder Teilflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
 - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.
 Dies gilt auch für Grünanlagen, die als Bestandteil anderer Erschließungsanlagen hergestellt worden sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen.

§ 9 **Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung zu regeln.

§ 10 **Ablösung**

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

§ 11
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.07.1988 in Kraft.