

Satzung
über die Erhebung
von Erschließungsbeiträgen
in der Stadt Rheda-Wiedenbrück
(Erschließungsbeitragssatzung)
vom 17.12.2015

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§ 127 ff. BauGB) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
 - bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
 - bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
 - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt,
 - bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
 - c) in Industriegebieten
 - bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
 - bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite;
 - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
 - bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
 - bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;

- e) in Dauerkleingartengeländen und Wochenendhaus-gebieten bis zu 6 m Breite;
 2. 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. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (Sammelstraßen) innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
 4. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 und 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 vom Hundert (v. H.) aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 a findet Anwendung;
 5. Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 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; § 6 a findet Anwendung.
- (2) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (3) Ergeben sich nach Absatz 1 Nr. 1 für eine Erschließungsanlage unterschiedliche Breiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.
- Die Bestimmung der Gebietsart richtet sich nach dem jeweils geltenden Bebauungsplan, in unbepflanzten Gebieten nach dem überwiegenden Charakter der im Abrechnungsgebiet vorhandenen Bebauung.
- (4) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für Straßeneinmündungs- und Kreuzungsbereiche.

- (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nrn. 1 bis 3) gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 2. deren Freilegung,
 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
 4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (6) Der Aufwand für die zur Herstellung einer Erschließungsanlage notwendigen Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen ist auch insoweit beitragsfähig, als durch sie die in Abs. 1 genannten Breiten überschritten werden.
- (7) Bei Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen ist die Fahrbahn nur insoweit beitragsfähig, als sie breiter ist als die sich anschließenden freien Strecken.
- (8) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 gilt Abs. 4 sinngemäß.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Für die Bereitstellung von Erschließungsflächen aus dem Grundvermögen der Stadt wird der beitragsfähige Aufwand nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung berechnet.
- (3) Von den Kosten für die Herstellung solcher Anlagen, die sowohl der Entwässerung einer Erschließungsanlage als auch der Ableitung sonstiger Gewässer und Abwässer dienen, sind nur die Kosten dem Erschließungsaufwand zuzurechnen, die für die Entwässerung der einen Erschließungsanlage erforderlich sind. Die Höhe der Baukosten ist begrenzt auf die Kosten, die für die Verlegung einer Leitung mit einem Rohrdurchmesser von DN400 sowie einer Sohltiefe von 1,75 m entstehen.
- (4) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 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 umlagefähigen Erschließungsaufwandes

Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und nach § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand bildet den umlagefähigen Erschließungsaufwand, der auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen (§ 6 a) verteilt wird. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 6 b) und Art (§ 6 c) berücksichtigt.

§ 6 a

Grundstücksflächen

Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Fläche, auf die der Bebauungsplan die Nutzungsfestsetzung bezieht;
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 6 b**Maß der Nutzung**

(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht. Im Einzelnen beträgt der Nutzungsfaktor den Wert

1. 1,00 bei eingeschossiger Bebaubarkeit
2. 1,25 bei zweigeschossiger Bebaubarkeit
3. 1,50 bei dreigeschossiger Bebaubarkeit
4. 1,75 bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit
5. 2,00 bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit
6. 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder oder Kleingartenanlagen).

(2) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans gilt als Geschosszahl

- a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Setzt der Bebauungsplan nur Baumassenzahlen fest, gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden dabei auf die nächstfolgende volle Zahl auf- oder abgerundet.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Geschosszahl die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5 in Kern-, Gewerbe-, Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten sowie geteilt durch 2,8 in Wohn- und Mischgebieten, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl auf- oder abgerundet wird.

Ist tatsächlich eine höhere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(3) Für Grundstücke im unbeplanten Innenbereich sowie für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, gilt als Geschosszahl

- a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Geschosszahl die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,5 bei gewerblichen Gebäuden und durch 2,8 bei Wohngebäuden, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Die Höhe des Bauwerks ergibt sich aus der Traufhöhe; ausnahmsweise ist die Firsthöhe maßgebend, wenn der Dachraum voll nutzbar ist.

- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung des Abrechnungsgebiets überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (5) Für Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

§ 6 c

Art der Nutzung

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 6 b Abs. 1 genannten Faktoren um 0,5 erhöht bei

- a) Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie sonstigen Sondergebieten
- b) Grundstücken in faktischen Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten im Sinne des Buchstaben a)
- c) Grundstücken, außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Schul-, Praxis- und Kanzleigebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossfläche überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

§ 6 d

Vergünstigungen für Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 55 v. H. anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
 - a) für Grundstücke in festgesetzten Kern-, Gewerbe-, Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in gleich-

artiger Weise genutzte Grundstücke und für Grundstücke, die als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden;

- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücks um mehr als 50 v. H. erhöht.
- (3) Bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sind mehrfach erschlossene Grundstücke nur einmal in voller Höhe zu veranlagern (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege, zusammen oder einzeln,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünflächen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungseinrichtungen,

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

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen sowie Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen;
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen;
 - c) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster sowie bei Parkflächen auch Rasengittersteine befestigt sind; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise (z. B. Schotterrasen) bestehen.

- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) sie im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen ergeben sich aus dem Bauprogramm.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10

Vorausleistung und Ablösung

- (1) Im Falle des § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erheben.
- (2) Die Stadt kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags im Ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht zulassen (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Inkrafttreten und Überleitung

- (1) Diese Satzung tritt am 01.10.2015 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 11.11.1981 in der Fassung der III. Änderungssatzung vom 08.07.1992 außer Kraft.
- (3) Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Beschluss des Rates vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rheda-Wiedenbrück, den 17.12.2015

Theo Mettenborg
Bürgermeister