

Satzung der Stadt Gütersloh über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

vom 23.01.2004

Aufgrund von § 132 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254) hat der Rat der Stadt Gütersloh in der Sitzung am 23.01.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für Straßen und Wege, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen Gemeinbedarfsflächen und Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO), an denen eine Bebauung zulässig ist,
 1. mit bis zu zwei Vollgeschossen
 - a) bis zur Breite von 7 m, wenn sie einseitig und
 - b) bis zur Breite von 11 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind,
 2. mit drei und mehr Vollgeschossen
 - a) bis zur Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig und
 - b) bis zur Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind,
- (2) Für Straßen und Wege, die der Erschließung von Gemeinbedarfsflächen und von Grundstücken in Kern- oder Gewerbegebieten dienen, gilt die Regelung des Abs. 1 entsprechend; die beitragsfähige Breite erhöht sich jedoch jeweils um 3 m.
- (3) Für Straßen und Wege, die der Erschließung von Grundstücken in Industriegebieten oder sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) dienen, ist beitragsfähig der Erschließungsaufwand
 - a) bis zu einer Breite von 15 m, wenn nur auf einer Straßenseite Bebauung oder gewerbliche Nutzung,
 - b) bis zu einer Breite von 20 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseitenzulässig ist.

- (4) Entlang der zum Anbau bestimmten oder zur Erschließung gewerblich zu nutzender Flächen notwendigen Plätze ist der Erschließungsaufwand beitragsfähig bis zu den in Abs. 1 - 3 jeweils für einseitige Nutzung genannten Breiten.
- (5) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) in der gesamten Breite.
- (6) Der Erschließungsaufwand für anbaufreie, zur Erschließung innerhalb der Baugebiete notwendige öffentliche Straßen, Wege und Plätze (Sammelstraßen) ist bis zu einer Breite von 20 m beitragsfähig.
- (7) Die in den vorstehenden Absätzen genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen sowie Immissionsschutzanlagen und die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landstraßen, Kreisstraßen) in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (8) Die Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

Ergeben sich aus der zulässigen Nutzung der Grundstücke unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite maßgeblich.

Art und Maß der baulichen oder gewerblichen Nutzung sind dem jeweils geltenden Bebauungsplan oder - falls ein solcher nicht vorhanden ist - der im erschlossenen Gebiet vorherrschenden Bebauung oder Nutzung zu entnehmen. Die Regelungen in § 5 Abs. 3 - 5 sind entsprechend anzuwenden.

Wendeanlagen (z. B. Wendehammer, Wendekreis) sind mit ihrer gesamten Fläche beitragsfähig.

- (9) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Abs. 1, 2, 3, 4 und 6 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Abs. 1, 2, 3, 4 und 6, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 5 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
- (10) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Abs. 1 bis 6 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß Abs. 1 bis 6, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 2 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (11) Der Aufwand für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen) ist in vollem Umfang beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Bei Grünanlagen, die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind trägt die Stadt 30 v. H. des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Bei allen anderen beitragsfähigen Erschließungsanlagen trägt die Stadt 10 v. H. des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes in beplanten Gebieten

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Wenn und soweit für ein Abrechnungsgebiet ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB besteht, wird die Grundstücksfläche mit einem Vomhundertsatz vervielfältigt, der im einzelnen beträgt:
 1. Für Grundstücke in Grüngeländen (wie z. B. Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe) 70 v.H.
 2. Für Grundstücke in allen Baugebieten, auf denen nur eingeschossige Garagen errichtet oder nur Stellplätze angelegt werden dürfen 85 v.H.
 3. Für Grundstücke in allen Baugebieten und sonstigen bebaubaren Bereichen, soweit sie nicht unter Ziffern 4 und 5 fallen
 - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 100 v.H.
 - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 145 v.H.
 - c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 175 v.H.
 - d) bei vier- u. fünfgeschossiger Bebaubarkeit 190 v.H.
 - e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 200 v.H.
 4. Für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten und in sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) und für Gemeinbedarfsflächen
 - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 185 v.H.
 - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 265 v.H.
 - c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 320 v.H.
 - d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 350 v.H.
 - e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 370 v.H.
 5. Für Grundstücke in Gebieten nach Ziffer 4 und für Gemeinbedarfsflächen, wenn eine Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist 185 v.H.

- (3) Nutzungsart nach Abs. 1 ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung.

Werden Grundstücke im Sinne des Abs. 2 Ziffer 3 abweichend vom Bebauungsplan in einer Art genutzt, die nur in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten oder sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig ist, so sind die in Abs. 2 Ziffer 3 festgelegten Vomhundertsätze jeweils um 50 Prozentpunkte zu erhöhen.

Bei Grundstücken, für die nicht durch den Bebauungsplan eine Nutzungsart nach Abs. 2 festgesetzt ist, ist maßgeblich

bei bebauten oder gewerblich genutzten Grundstücken die tatsächliche Nutzungsart,

bei unbebauten und nicht gewerblich genutzten Grundstücken, die aber einer baulichen oder gewerblichen Nutzung nicht schlechthin entzogen sind, die in der näheren Umgebung des Grundstücks im Abrechnungsgebiet überwiegend oder - hilfsweise - die durchschnittlich vorhandene Nutzungsart.

- (4) Geschößzahl nach Abs. 2 ist die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Ist im Bebauungsplan zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nur eine Baumassenzahl festgesetzt, so werden die Grundstücksflächen wie folgt mit einem Vomhundertsatz vervielfacht:

Baumassenzahl	Vomhundertsatz
von 1 bis 3,5	185
über 3,5 bis 5,6	265
über 5,6 bis 7,0	320
über 7,0 bis 7,7	350
über 7,7 bis 8,4	370
über 8,4	390

Werden abweichend vom Bebauungsplan Grundstücke in einem höheren als dem zulässigen Maße genutzt, so ist von dem tatsächlichen Nutzungsmaß auszugehen.

Bei Grundstücken, für die nicht durch den Bebauungsplan eine Geschößzahl oder eine Baumassenzahl festgesetzt ist, ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, jedoch einer baulichen oder gewerblichen Nutzung nicht schlechthin entzogenen Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung des Grundstücks im Abrechnungsgebiet überwiegend oder hilfsweise durchschnittlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

- (5) Ist auch nur ein Vollgeschoß höher als 3,50 m oder ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, so wird je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks ein Geschoß gerechnet. Unter "Höhe des Bauwerks" ist in der Regel die Traufhöhe zu verstehen. Ausnahmsweise ist die Firsthöhe maßgeblich, wenn auch der Dachraum voll nutzbar ist.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes in unbeplanten Bereichen mit im wesentlichen gleichartiger Nutzung

§ 5 gilt sinngemäß für Grundstücke in unbeplanten Bereichen wenn und soweit die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Nutzung einem Grünegebiet im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB oder nach der vorhandenen Bebauung einem der Baugebiete im Sinne der Bau-nutzungsverordnung entspricht.

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes in unbeplanten Bereichen mit uneinheitlicher Nutzung

- (1) Wenn und soweit Grundstücke in unbeplanten Bereichen wegen unterschiedlicher Nutzung oder Bebaubarkeit weder einem Grüngebiet im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB noch einer der in den §§ 2 - 11 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebietsarten zugeordnet werden können, gilt § 5 nur insoweit entsprechend, als nicht die Absätze 2 und 3 etwas anderes bestimmen.
- (2) Die Grundstücke werden grundsätzlich mit den Vomhundertsätzen vervielfältigt, die in § 5 Abs. 2 Ziffer 3 festgelegt sind.
- (3) Werden Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen oder in einer Art genutzt, die nur in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten oder sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig ist, so sind bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes die Vomhundertsätze aus § 5 Abs. 2 Ziffer 3, jedoch jeweils um 50 Prozentpunkte erhöht, anzuwenden.

§ 8

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes von selbständigen Grünanlagen

- (1) Der umlagefähige Erschließungsaufwand von selbständigen Grünanlagen wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes im Verhältnis ihrer Flächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche mit einem Vomhundertsatz vervielfältigt, der sich bei sinngemäßer Anwendung der §§ 5 bis 7 mit Ausnahme der Regelungen in § 5 Abs. 2 Nr. 4. und 5, Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 Sätze 2 bis 4, § 7 Abs. 3 ergibt.
- (2) Für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten, in sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) und für Gemeinbedarfsflächen werden die jeweiligen Vomhundertsätze nur zur Hälfte in Ansatz gebracht.

§ 9

Tiefenbegrenzung in unbeplanten Bereichen

- (1) In unbeplanten Bereichen gilt als Grundstücksfläche
 1. bei Gemeinbedarfsflächen und bei Grundstücken, für die eine gewerbliche oder industrielle Nutzung zulässig ist, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage oder der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen;
 2. bei sonstigen Grundstücken die Fläche zwischen der Erschließungsanlage oder der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Parallelen.
- (2) Ist in den Fällen des Absatzes 1 über die dort angeführten Begrenzungen hinaus eine gewerbliche oder industrielle bzw. eine bauliche Nutzung tatsächlich vorhanden, verschiebt sich die Tiefenbegrenzung entsprechend nach rückwärts; außerdem ist ein rückwärtiger Grenzabstand von 3 m Breite hinzuzurechnen.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung des Abstandes unberücksichtigt.

§ 10

Vergünstigungen für Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes werden für mehrfach erschlossene Grundstücke mit Ausnahme der Grundstücke, auf denen eine gewerbliche oder industrielle Nutzung oder eine Nutzung als Gemeinbedarfsflächen zulässig ist, nach Maßgabe der folgenden Absätze Vergünstigungen gewährt.
- (2) Grundstücke, die durch zwei Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen werden, werden nur mit 55 % ihrer Größe angesetzt wenn
 1. für beide Erschließungsanlagen eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung nach dem Inkrafttreten dieser Satzung entsteht oder
 2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder durch Zahlung erloschen ist.Diese Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden.
- (3) Eine Ermäßigung nach Abs. 2 ist nicht zu gewähren, soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

§ 11

Erhebung von Teilbeiträgen

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für

1. Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
2. deren Freilegung,
3. Herstellung der Straßen ohne Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. Herstellung der Gehwege zusammen oder einzeln,
5. Herstellung der Radwege zusammen oder einzeln,
6. Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
7. Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
8. Herstellung der Parkflächen,
9. Herstellung der Grünanlagen,
10. Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

§ 12

Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, die Sammelstraßen sowie die Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie den in den Abs. 2 - 5 festgelegten Anforderungen entsprechen.
Durch besondere, jeweils für bestimmte einzelne Baumaßnahmen zu erlassende Satzungen können von dieser Regelung abweichende Merkmale der endgültigen Herstellung bestimmt werden. In diesen Fällen sind die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt, wenn sie der besonderen Satzung entsprechen.
- (2) Bei allen Erschließungsanlagen ist für die endgültige Herstellung erforderlich, daß ihre Flächen freigelegt und von der Stadt erworben sind.
- (3) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie die Sammelstraßen müssen folgende Teileinrichtungen besitzen:
 1. eine Verkehrsfläche
 2. eine Entwässerungsanlage
 3. eine Beleuchtungsanlage.

Die vorbezeichneten Teileinrichtungen sind in technischer Hinsicht endgültig hergestellt, wenn sie nachstehende Merkmale aufweisen:

1. Verkehrsflächen

bei Fahrbahnen, befestigten Teilen von Mischflächen, Standspuren, Parkflächen, Gehwegen, Radwegen und kombinierten Rad- und Gehwegen einen den jeweiligen Erfordernissen entsprechenden Unterbau, eine Decke aus Teermakadam, Asphaltbeton, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen neuzeitlichen Baumaterial, eine Abgrenzung gegen die benachbarten Flächen durch Randsteine oder andere Vorrichtungen,

2. Entwässerungseinrichtungen

Rinnen für die Ableitung des Oberflächenwassers, Einlaufschächte, eine unterirdische Sammelleitung.

3. Beleuchtungseinrichtungen

Leuchtkörper im Abstand von höchstens 60 m.

- (4) Für die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und die selbständigen Parkflächen gelten die Bestimmungen des Abs. 3 sinngemäß.
- (5) Selbständige und unselbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (6) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig hergestellt, wenn sie wie folgt hergerichtet sind:
 - a) als Schutzwälle mit Erdaufschüttung und Bepflanzung;
 - b) als Schutzwände mit der Errichtung in Holz, Kunststoff, Beton, Metall oder in ähnlicher neuzeitlicher Bauweise;

- c) als Schutzhecke mit der Anpflanzung von dichtem Busch- oder Strauchwerk, das durch gärtnerische Maßnahmen besonders verdichtet ist.
- (7) Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 1 - 6 gelten sinngemäß auch für die Herstellung von Teilen der Erschließungsanlagen.

§ 13

Ablösung der Beitragspflicht

- (1) Die Stadt kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht zulassen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Bei Ablösung der Beitragspflicht ist der Ablösungsbetrag nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages zu ermitteln.

§ 14

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Gütersloh am 10.02.2004 öffentlich bekannt gemacht.