

Satzung vom 05.05.2015

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Büren

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), in Kraft getreten am 11. Februar 2015, hat der Rat der Stadt Büren in seiner Sitzung am 29.04.2015 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 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,
 - ab. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu **8,00 m** Breite;

- b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
 - ba. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu **18,00 m** Breite,
 - bb. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu **12,50 m** Breite;

- c) in Industriegebieten
 - ca. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu **20,00 m** Breite,
 - cb. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu **14,50 m** Breite;

- d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
 - da. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu **10,00 m** Breite
 - db. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu **7,00 m** Breite

- e) im Dauerkleingartengelände und Wochenendhausgebieten bis zu **6,00 m** Breite;

2. für mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu **5,00 m**;
3. für Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu **18,00 m**;
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von **6,00 m**;
 - b) die nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
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 **6,00 m**;
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um **8,00 m**.

Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nr. 1 bis 5) gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen
 - b) die Freilegung der Grundflächen
 - c) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen
 - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine
 - e) die Radwege
 - f) die Gehwege
 - g) die Beleuchtungseinrichtung
 - h) die Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
 - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
 - l) die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen
 - m) die Vermessungskosten
 - n) die Begrünung

- (6) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (7) Eine Anbaustraße nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 gilt als beidseitig anbaubar, wenn die Frontlänge der nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke auf beiden Straßenseiten mehr als die Hälfte der Länge der Straßenbegrenzungslinie beträgt.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird grundsätzlich nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann 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.

Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlichen erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten gebildet werden (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Entscheidung nach Satz 2 trifft der Bürgermeister.

§ 4

Anteil der Gemeinde 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. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art (Abs. 7 - 8) und Maß (Abs. 4 - 6) berücksichtigt.

- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
- soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von **40 m** dazu verlaufenden Linie,
 - soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von **40 m** dazu verlaufenden Linie (Hinterliegergrundstücke).

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

Überschreitet die zulässige oder tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der zulässigen oder tatsächlichen Nutzung. Bei Grundstücken im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB gilt als Grundstücksfläche die gesamte Fläche, die innerhalb der von der Satzung festgesetzten Grenzen liegt.

Bei Grundstücken i.S. des § 6 Abs. 4 Buchstabe f) ist auf die gesamte Grundstücksfläche abzustellen.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen **Maßes der Nutzung** wird die Grundstücksfläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht
- bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss 1,00
 - bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen 1,25
 - bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen 1,50
 - bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen 1,75
 - bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen 2,00
 - bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) mit 0,50
 - bei Kirchengrundstücken, soweit der Bebauungsplan keine Regelung enthält mit 1,00

- (5) 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**, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
- ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch **3,5** bei Festsetzung der Firsthöhe, geteilt durch **2,7** bei Festsetzung der Traufenhöhe, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
- 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 oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die mittlere Höhe des Bauwerkes geteilt durch **2,8**, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
 - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt,
 - d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig, im Einzelfall genehmigt oder vorhanden, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen,
 - e) bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können oder bebaut sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Der Zuschlag nach Abs. 7 kommt nicht in Ansatz,
 - f) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen sind, werden wie Grundstücke mit zweigeschossiger Bebaubarkeit behandelt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen **Art der Nutzung** werden die in Abs. 4 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-, Kongress- und Flughafengebiet,
 - 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, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Kindergarten- oder Schulgebäuden) 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.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen (als selbstständige Erschließungsanlagen) erschlossene Grundstücke.

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen und die jeweils von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossenen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands nur **mit zwei Dritteln** anzusetzen.
- (2) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen für Eckgrundstücke (Absatz 1) entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen **weniger als 40 m** beträgt.
- (3) **Dies 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 entsteht oder entstanden ist,
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
- (4) 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).

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahnen
4. Radwege
5. Gehwege
6. unselbständige Parkflächen
7. unselbständige Grünanlagen
8. Mischflächen
9. Entwässerungseinrichtungen
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i.S. von Ziffer 8 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.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Bürgermeister.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

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

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm. Das Bauprogramm wird vom Bürgermeister aufgestellt.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
 - b) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
 - c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

Immissionsschutzanlage

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

Die Stadt kann nach § 133 Abs. 3 BauGB für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.07.2015 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.03.1988 außer Kraft. Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung diejenigen Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 Satzungsbeschluss vorher beanstandet
- oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Büren, den 05.05.2015

Der Bürgermeister

(Schwuchow)