

## Satzung

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Ennigerloh - Erschließungsbeitragssatzung - vom 20.03.1991**

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 25. Februar 1991 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

#### § 2

##### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
  - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
  - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 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 5 m Breite;
3. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätzen bis zu 8 m Breite;
4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu 21 m Breite;
5. für Parkfläche,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1, 3 und 4 sind, bis zu einer weiteren 5 m Breite,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1, 3 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiet zu deren Er-

- schließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksfläche; § 6 Abs. 2 und 7 finden Anwendung;
6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren 4 m Breite,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und 7 finden Anwendung;
7. für Immissionsschutzanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden Art und Umfang dieser Anlagen durch besondere Satzung bestimmt.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radwege,
- f) die Gehwege,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern einschl. Geländer,
- j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
- k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

(4) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.

(5) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straßen entstehen, die über die

Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

- (6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößert sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### § 3

#### Ermittlung des beitragspflichtigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann aufgrund eines Ratsbeschlusses 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.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4, für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5, für Grünanlagen und Parkplätze im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6 b) für die Anlagen nach § 10 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 finden keine Anwendung, wenn Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 9 als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

### § 4

#### 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.

## § 5

### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

## § 6

### Beitragsmaßstab

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenze des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.

2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,

a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 35 m,

b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch eine dem Grundstück dienende Zufahrt bzw. einem dem Grundstück dienenden Zugang mit der Erschließungsanlage verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 35 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben unberücksichtigt.

Diese Grundstücke sind demnach so zu behandeln, als ob sie an die Erschließungsanlage unmittelbar angrenzen.

Reicht die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung über die in den Fällen der lit. a) und b) genannten Begrenzungen hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(3) Entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche um einem prozentualen Zuschlag erhöht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 100 v. H.

- |  |           |
|--|-----------|
| bei 2-geschossiger Bebaubarkeit          | 130 v. H. |
| bei 3-geschossiger Bebaubarkeit          | 150 v. H. |
| bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit   | 160 v. H. |
| bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 170 v. H. |
2. Bei Grundstücken mit gewerblicher Nutzung in Wohn- und Mischgebieten beträgt der die Art und das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit zu berücksichtigende Zuschlag:
- |  |           |
|--|-----------|
| bei eingeschossiger Bebaubarkeit         | 120 v. H. |
| bei 2-geschossiger Bebaubarkeit          | 150 v. H. |
| bei 3-geschossiger Bebaubarkeit          | 170 v. H. |
| bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit   | 180 v. H. |
| bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 190 v. H. |
3. Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten beträgt der die Art und das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit zu berücksichtigende Zuschlag:
- |  |           |
|--|-----------|
| bei eingeschossiger Bebaubarkeit         | 170 v. H. |
| bei 2-geschossiger Bebaubarkeit          | 230 v. H. |
| bei 3-geschossiger Bebaubarkeit          | 270 v. H. |
| bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit   | 290 v. H. |
| bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 310 v. H. |
4. Ist im Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl festgesetzt, beträgt der die Art und das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit zu berücksichtigende Zuschlag:
- |                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| bei einer Baumassenzahl bis 3,5 | 170 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl bis 5,6 | 230 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl bis 7,0 | 270 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl bis 7,7 | 290 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl bis 8,4 | 310 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl bis 9,0 | 327 v. H. |
5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine nicht gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, wird bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur die Grundstücksfläche zugrunde gelegt ist. Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nach Ziff. 2 und 3 wie Grundstü-

cke mit 2-geschossiger Bebaubarkeit behandelt.

6. In anderen als Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhanden unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der den §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt Ziff. 2 auch für Grundstücke, die zulässigerweise ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder als Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden.

Wenn Gebiete aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung anzusehen sind, gilt Ziff. 3 entsprechend:

Ziff. 3 gilt ferner für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber eine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die in Satz 1 genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

(4) Als Geschößzahl nach Abs. 3 gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

(5) 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 gerundet werden.

(6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

(7) Gemeinbedarfs- und 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.

(8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Bebauungsplan für das gesamte Gebiet oder einzelne Grundstücke weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist

a) für ein bebautes Grundstück die Zahl der tatsächlich vorhandenen,

b) für ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück die Zahl der auf den benach-

barten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gilt Abs. 7 entsprechend.

(9) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.

(10) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschößzahl ausgewiesen wird, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.

(11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v. H. anzusetzen.

Dies gilt nicht

a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten.

b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind,

c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

(12) 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).

## § 7

### Kostenspaltung

Der Erschließungsaufwand kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,

7. Die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

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

## § 8

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) S t r a ß e n sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besteht und folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) F a h r b a h n mit Unterbau und Decke, die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) b e i d e r s e i t i g e G e h w e g e mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) E n t w ä s s e r u n g s e i n r i c h t u n g e n mit Anschluß an die Kanalisation;
  - d) B e l e u c h t u n g s e i n r i c h t u n g e n betriebsfertig.
  
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besteht und
  - a) P l ä t z e entsprechend Abs. 1 lit. a), c) und d) ausgebaut sind;
  - b) W e g e und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 lit. b), c) und d) ausgebaut sind;
  - c) R a d w e g e entsprechend Abs. 1 lit. b) und c) ausgebaut sind;
  - d) P a r k f l ä c h e n entsprechend Abs. 1 lit. a), c) und d) ausgebaut sind;
  - e) G r ü n a n l a g e n gärtnerisch gestaltet sind (mit Blumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt oder mit Rasen eingesät).
  
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher



Abweichungsbeschuß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

(4) Sind Teile der in Abs. 1 und Abs. 2 lit. a), b), c) genannten Anlagen nicht befestigt und damit nicht im Sinne von Abs. 1 lit. a) und b) hergestellt, so gelten solche Anlagen, wenn sie im übrigen entsprechend Abs. 1 und 2 hergestellt sind, dann als endgültig hergestellt, sobald die unbefestigten Teile mit Bäumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt oder mit Rasen eingesät sind.

## § 9

### Immissionsschutzanlagen

Die Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes nach § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 10

### Vorausleistung

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## § 11

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

## § 12

### Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.12.1980 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 30.04.1985 außer Kraft.