

**STADT SENDENHORST**  
**VORSCHRIFTENSAMMLUNG**

**ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSSATZUNG**

**BESCHLUSSGRUNDLAGE**

**INKRAFTTRETEN**

frühere Satzung:

- |                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| - Urfassung vom 24.07.1987<br>Ratsbeschluss vom 09.07.1987   | 01.08.1987 |
| - 1. Änderung vom 16.06.1989<br>Ratsbeschluss vom 15.06.1989 | 24.06.1989 |
| - 2. Änderung vom 23.11.1995<br>Ratsbeschluss vom 02.11.1995 | 09.12.1995 |
| - 3. Änderung vom 28.02.2001<br>Ratsbeschluss vom 08.02.2001 | 01.03.2001 |

Neufassung:

- |                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| - Neufassung vom 15.04.2011<br>Ratsbeschluss vom 14.04.2011 | 02.05.2011 |
| 1. Änderung vom 18.03.2016<br>Ratsbeschluss vom 17.03.2016  | 02.04.2016 |

**S A T Z U N G**  
**der Stadt Sendenhorst**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**- E R S C H L I E ß U N G S B E I T R A G S S A T Z U N G -**  
**vom 15.04.2011**

**in der Fassung der 1. Änderung vom 18.03.2016**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den §§ 7, 41 und 77 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), hat der Rat der Stadt Sendenhorst in seiner Sitzung am 14.04.2011 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§ 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 beiderseitiger 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 Breite von 5 m;
3. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze 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 Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1, 3 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1, 3 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und 7 finden Anwendung;
  6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
    - 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, 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 und 7 finden Anwendung;
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 angegebenen Maße vergrößern sich für den Bereich einer Wendeanlage um 12 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Erschließungsanlagen bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen 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.

### § 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 Beitragsmaßstab

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(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,

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 50 m,

b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch eine dem Grundstück dienende Zufahrt bzw. einen dem Grundstück dienenden Zugang mit der Erschließungsanlage verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe 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 Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

1. bei I-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken,  
auf denen keine Bebauung zulässig ist

1,00,

2. bei II-geschossiger Bebaubarkeit	1,20,
3. bei III-geschossiger Bebaubarkeit	1,45,
4. bei IV- und V-geschossiger Bebaubarkeit	1,70,
5. bei VI- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,00.

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

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

- (5) Weist der Bebauungsplan nur die Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, 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, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als I-geschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Zahl der Vollgeschosse anzusetzen.

- (7) Grundstücke, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Kirchengrundstücke und Dauerkleingärten), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Bebauungsplan für das gesamte Gebiet oder einzelne Grundstück die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl und die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ist

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

b) für ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

Vollgeschosse maßgebend.

- (9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden jeweils angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem

Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, die in Abs. 3 Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,30 zu erhöhen. Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke in Gebieten, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, die aber aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen 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 der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zulässigen Nutzung anzusehen sind. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 6 b). Ein Überwiegen im Sinne des Satzes 1 ist gegeben, wenn die dort genannten Nutzungsarten einzeln oder zusammen mehr als 50 v.H. der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzflächen in Anspruch nehmen.

- (11) Für Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen 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 wird und Erschließungsbeiträge 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 unselbstständigen Parkflächen,

7. die unselbstständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungseinrichtungen

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) Straßen, Wege, Plätze, Sammelstraßen und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind,
  - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer festen Decke hergestellt sind; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
  - c) sie mit betriebsfertigen Entwässerungseinrichtungen und
  - d) betriebsfertigen Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind und
  - a) Radwege, Gehwege und unselbstständige Parkflächen (§ 2 Abs.1 Ziff. 5 lit. a) ) entsprechend Abs. 1 lit. b) ausgebaut sind;
  - b) selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5 lit. b) ) entsprechend Abs. 1 lit. b) bis d) hergestellt sind;
  - c) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 6 lit. a) und b)) gärtnerisch gestaltet (mit Bäumen und/oder Sträuchern oder anderweitig bepflanzt und/oder mit Rasen eingesät) sind.
- (3) Sind Teile von den in Abs. 1 und den in Abs. 2 lit. a) und b) genannten Anlagen nicht vollständig befestigt und damit nicht im Sinne von Abs. 1 lit. b) hergestellt, so gelten solche Anlagen dann als endgültig hergestellt, sobald die unbefestigten Teile gemäß Abs. 2 lit. c) gestaltet sind.
- (4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den bevorstehenden Bestimmungen festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

## **§ 9 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10 Vorausleistungen**

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

## **§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung in der ursprünglichen Fassung. Die vom Inkrafttreten bis zum jetzigen Zeitpunkt eingetretenen Änderungen ergeben sich aus dem Vorblatt zur Satzung. Die vorliegende 1. Änderung tritt zum 02.04.2016 in Kraft.