

Satzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Münster vom _____ (ABl. ____ S. __)

Auf Grund des § 132 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 d. Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I., S. 1509) und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2012 (GV. NW, S. 436) hat der Rat der Stadt Münster am _____ die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Stadt Münster erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. Straßen zur Erschließung von allgemeinen Wohngebieten oder reinen Wohngebieten und Dorfgebieten,
 - a) die ganz oder teilweise beidseitig anbaufähig sind, bis zur Breite von 20,00 m,
 - b) die nur einseitig anbaufähig sind, bis zur Breite von 16,00 m;
2. Straßen zur Erschließung von Kleinsiedlungsgebieten,
 - a) die ganz oder teilweise beidseitig anbaufähig sind, bis zur Breite von 18,00 m,
 - b) die nur einseitig anbaufähig sind, bis zur Breite von 10,00 m;
3. Straßen zur Erschließung von Mischgebieten bis zur Breite von 27,00 m;
4. Straßen zur Erschließung von Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten bis zur Breite von 32,00 m;
5. Sammelstraßen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB bis zur Breite von 27,00 m und, sofern sie zur Erschließung von Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten dienen, bis zu einer Breite von 32,00 m;
6. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den unter Ziff. 1 bis 4 und Ziff. 7 bis 8 genannten Breiten, soweit sie als Sammelstraßen gelten bis zu den unter Ziff. 5 genannten Breiten.
7. Fußgängerstraßen und -wege zur Erschließung von Kerngebieten, Ladengebieten oder Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zur Breite von 20,00 m;
8. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 10,00 m.

(2) Die in Abs. 1 genannten Breiten werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

(3) Beitragsfähig ist der Aufwand für selbständige Parkflächen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB bis zu 5 %, für selbständige Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB bis zu 10 % der Summe der mit dem in § 8 dieser Satzung festgelegten Nutzungsfaktor vervielfältigten Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet.

(3 a) Art und Umfang der Immissionsschutzanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 5 BauGB werden durch jeweils besondere Satzung bestimmt.

(4) Bei Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, Landstraßen und Kreisstraßen kommt die Fahrbahn nur insoweit in Ansatz, als sie breiter ist als die anschließende freie Strecke. Für diesen Teil der Fahrbahn mit Geh- und Radwegen gilt Abs. 1 Ziff. 1 - 6.

(5) In den in Abs. 1 Ziff. 1 - 8 genannten Breiten sind Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile der dort genannten Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten.

(6) Ergeben sich nach Abs. 1 Ziff. 1 - 8 für eine Straße oder einen Straßenabschnitt verschiedene Höchstbreiten, so ist die größte Höchstbreite beitragsfähig.

(7) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Ermittlung des Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt, soweit sich aus dem nachstehenden Absatz nichts anderes ergibt.

Von den Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl als Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Gewässer und Abwässer dienen, sind $\frac{1}{4}$ dem Erschließungsaufwand zuzurechnen, wenn die Entwässerung im Mischsystem, dagegen $\frac{1}{2}$, wenn sie im Trennsystem erfolgt.

(2) Für die Bereitstellung der Erschließungsflächen aus dem Grundvermögen der Stadt wird der beitragsfähige Aufwand nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Bereitstellung berechnet.

§ 4

Zusammenfassung und Bildung von Abschnitten von Erschließungsanlagen

Der beitragsfähige Aufwand kann

- a) für die einzelnen Erschließungsanlagen,
- b) für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder
- c) für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt werden.

Die Entscheidung darüber trifft der Oberbürgermeister. Die Entscheidung nach Satz 1 Buchstabe c bedarf der Zustimmung des Ausschusses für Umweltschutz und Bauwesen.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die einzelnen Erschließungsanlagen (§ 4 a) oder bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage (§ 4 b) oder die zusammengefassten Erschließungsanlagen (§ 4 c) bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

§ 6

Kostenspaltung

(1) Teilbeträge können für

- a) den Erwerb und die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Herstellung der Fahrbahn,
- d) die Herstellung der Radwege
- e) die Herstellung der Gehwege,
- f) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Herrichtung der Parkflächen,
- i) die Herrichtung der Grünanlagen,
- j) die Herstellung der Immissionsschutzeinrichtungen erhoben werden.

(2) Wird die Fahrbahn in Teilbreiten oder werden die Geh- und Radwege zunächst nur an einer Seite hergestellt, so können auch für diese Teile Teilbeträge erhoben werden.

§ 7

Beteiligung der Stadt Münster am Erschließungsaufwand

(1) Die Stadt Münster trägt 10 % des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

(2) Übersteigt bei der Berechnung des Erschließungsbeitrages für selbständige Grünanlagen der Verteilerwert pro m² vervielfältigter Grundstücksfläche den Betrag von 1,38 €, so trägt die Stadt den darüber hinausgehenden Betrag zur Hälfte.

(3) Wird ein Grundstück von mehr als einer gleichartigen Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 und § 127 Abs. 2 Nr. 4 2. Alt. BauGB (selbständige Parkflächen oder

Grünanlagen) erschlossen, so wird es jeweils nur für eine Anlage, und zwar für diejenige, für die die Beitragspflicht zuerst entstanden ist, beitragspflichtig. Die Beiträge für später entstandene Anlagen trägt die Stadt Münster.

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 dieser Satzung ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 7) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

- | | |
|--|-----|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,3 |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,6 |
| e) bei sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit | 1,7 |

Als Geschoßzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

(1 a) Setzt der Bebauungsplan für ein Grundstück keine Geschoßzahl aber eine Baumassenzahl fest, so gilt das Grundstück bei einer höchstzulässigen Baumassenzahl
bis 3 als eingeschossig,
bis 4,5 als zweigeschossig,
bis 5,5 als dreigeschossig,
bis 6,5 als vier- bis fünfgeschossig,
von mehr als 6,5 als sechs- und mehrgeschossig bebaubar.

Setzt der Bebauungsplan für ein Grundstück weder die Geschoß- noch die Baumassenzahl aber eine Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen fest, so werden je 3,5 m Höhe als ein Vollgeschoß gerechnet; bei dieser Berechnung sich ergebende Bruchzahlen werden aufgerundet. Ist im Einzelfall eine größere Geschoßzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(2) In unbeplanten Gebieten und soweit in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan weder die höchstzulässige Geschoß- oder Baumassenzahl noch die Höchstgrenze der Höhe der baulichen Anlagen festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

Soweit bauliche Anlagen auf demselben Grundstück unterschiedliche Geschoßzahlen aufweisen, ist die höchste Geschoßzahl maßgebend. Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheit einer baulichen Anlage nicht feststellbar, so werden je 3,5 m Höhe der baulichen Anlage als ein Vollgeschoß gerechnet.

Für bauliche Anlagen mit außergewöhnlicher Höhe z. B. Schornsteine, Türme als Teil einer baulichen Anlage gilt die Geschözzahl der Hauptanlage. Für selbständige Anlagen solcher Art gilt die durch 10 geteilte Höhe als Geschözzahl. Bruchzahlen werden in den Fällen der vorstehenden Sätze 3 und 5 auf die nachfolgende volle Zahl aufgerundet.

(3) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten werden die in Abs. 1 Buchstabe a) bis e) aufgeführten Nutzungsfaktoren verdoppelt. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete, Gewerbegebiete oder Industriegebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, § 8 Abs. 2 oder § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung zu beurteilen sind. Diese Verdoppelung ist nicht anzuwenden bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für eine selbständige Grünanlage.

(4) Bei Grundstücken in Kleinsiedlungsgebieten beträgt der Nutzungsfaktor 0,8.

(5) Bei unbebauten Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen und bei den aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaubaren Grundstücken, insbesondere Sportplätzen, Freibädern, Friedhöfen, Dauerkleingärten, wird der Nutzungsfaktor 0,4 angesetzt.

(6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen und deren Fläche nicht der Fläche des Baugrundstückes hinzuzurechnen ist, gelten als eingeschossige bebaubare Grundstücke.

(7) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage der in § 2 Abs. 1 Ziff. 1 bis 4 sowie Ziff. 6 bis 7 bezeichneten Art erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen. Das gleiche gilt für Erschließungsanlagen der in § 2 Abs. 1 Ziff. 8 bezeichneten Art.

(8) Als Grundstücksfläche gilt:

a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese 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.

§ 9

Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage

Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Fläche freigelegt und Eigentum der Stadt sind, sie ihren öffentlichen Zwecken gewidmet sind, und sie die in den nachstehenden §§ 10 und 11 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen.

§ 10

(1) Straßen und Plätze (§ 2 Abs. 1 Ziff. 1 - 6 dieser Satzung) sind endgültig hergestellt, wenn ihre gesamte Fläche endgültig befestigt, ihre Beleuchtungseinrichtung betriebsfertig angebracht und die der Entwässerung dienenden Rinnen und Abläufe mit Anschluss an die Kanalisation oder Graben vorhanden sind bzw. eine Entwässerung durch Verrieselung oder Versickerung und das Abfließen des Oberflächenwassers in dafür geeignete Anlagen (z. B. Seitengräben, Biotope) gewährleistet ist. Sind die Beleuchtungskörper an Holzmasten angebracht, so gilt die Beleuchtungseinrichtung nicht als fertig hergestellt und nicht als betriebsfertig angebracht im Sinne des vorstehenden Satzes.

(2) Endgültig befestigt ist die Straßenfläche, wenn

a) die Fahrbahnen mit einem Unterbau/Oberbau einschließlich einer Abschlussdecke versehen sind, die aus einer bituminösen Verschleißschicht, Pflaster, Platten, Beton oder einem gleichwertigen Material besteht,

b) die Gehwege mit einer festen Decke versehen sind, die aus Platten, Pflaster, einer bituminösen Schicht oder einem gleichwertigen Material besteht.

(3) Soweit Fahrbahnen nur für den Radfahrverkehr bestimmt sind (Radweg), genügt zu ihrer endgültigen Herstellung eine Befestigung, wie sie nach dem vorstehenden Absatz für Gehwege vorgesehen ist.

(4) Parkflächen, die einen Bestandteil der Straße bilden, müssen entsprechend Abs. 2 Buchstabe a) befestigt sein.

(5) Sind Teile von Straßen oder Plätzen nicht befestigt, so gelten solche Straßen und Plätze, wenn sie im übrigen entsprechend den vorstehenden Absätzen befestigt sind, in Abweichung von § 10 Abs. 1 dann als endgültig hergestellt, sobald die unbefestigten Flächen mit Bäumen, Sträuchern oder anderweitig bepflanzt oder mit Rasen eingesät sind.

§ 11

(1) Fußgängerstraßen und -wege sowie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Ziff. 7 - 8 dieser Satzung) sind endgültig hergestellt, wenn sie wie Gehwege (§ 10 Abs. 2 Buchstabe b dieser Satzung) befestigt sind.

(2) Für die endgültige Herstellung der Parkflächen, die nicht Bestandteil einer anderen Erschließungsanlage sind, gilt § 10 Abs. 4 entsprechend. Sie müssen außerdem mit einer Beleuchtungseinrichtung - soweit die Beleuchtung nicht von einer Straße her erfolgt - und mit einer Entwässerungsanlage versehen sein.

(3) Grünanlagen, die nicht Bestandteil einer anderen Erschließungsanlage sind, gelten als endgültig hergestellt, wenn die gesamte Fläche gärtnerisch gestaltet ist durch Bepflanzung, Einsaat, Wegeflächen, Treppen, Spielflächen oder sonstigen Einrichtungen der Gartenbaukunst.

(4) Die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Immissionsschutzanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 5 BauGB werden jeweils durch besondere Satzung bestimmt.

§ 12

Werden insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit Erschließungsanlagen behelfsmäßig mit einer Befestigung oder Beleuchtung versehen, die nach §§ 10 und 11 dieser Satzung die Voraussetzungen der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage erfüllen, so wird durch öffentliche Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass es sich nur um eine behelfsmäßige Maßnahme handelt. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage tritt erst ein, wenn die behelfsmäßige Maßnahme durch eine endgültige Befestigung und Beleuchtung ersetzt ist, die den §§ 10 und 11 dieser Satzung entspricht.

§ 13

Vorausleistung und Ablösung

(1) Wird ein Bauvorhaben auf einem Grundstück genehmigt, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfange entstanden ist, oder wird mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen, können Vorausleistungen erhoben werden. Die Vorausleistungen sind nach den voraussichtlichen Kosten zu bemessen.

(2) Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

(3) Der Ablösebetrag wird nach den Vorschriften dieser Satzung berechnet. Abweichend von § 3 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung wird der beitragsfähige Aufwand jedoch nach den voraussichtlich entstehenden Kosten ermittelt. Soweit künftige Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt noch nicht für die Erschließung bereitgestellt sind, wird dafür der beitragsfähige Aufwand nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Ablösung berechnet.

§ 14

Zinsen bei Verrentung

Verrentete Erschließungsbeiträge sind mit einem Zinssatz zu verzinsen, den der Rat nach Bedarf im Rahmen des § 135 BauGB beschließt.

§ 15

Abweichende Begriffsbestimmungen in übergeleiteten Bebauungsplänen

Soweit die Art der baulichen Nutzung durch die Baugebietsordnung oder in Durchführungsplänen nach dem Aufbaugesetz festgesetzt ist, gelten im Sinne dieser Satzung Baugebiet A (Kleinsiedlungsgebiet) als Kleinsiedlungsgebiet, Baugebiet B (reines Wohngebiet) als allgemeines Wohngebiet, Baugebiet C und D (Gemischtes Wohngebiet, Geschäftsgebiet) als Mischgebiet, Baugebiet E (Gewerbegebiet) als Gewerbegebiet.

§ 16

Ergänzende Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Lässt sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB bestimmen, so setzt erforderlichenfalls der Rat der Stadt durch Satzung fest, welcher Art von Baugebiet der Ortsteil hinsichtlich des notwendigen Umfanges der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 und hinsichtlich der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 8 dieser Satzung gleichzustellen ist.

§ 17

Sondergebiete

(1) Für Sondergebiete, für die eine Nutzung vorgesehen ist

a) als Wochenendhausgebiete, gelten die für Kleinsiedlungsgebiete,

b) als Ferienhausgebiete, gelten die für allgemeine Wohngebiete,

c) als Ladengebiete, als Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, als Hafengebiete, als Hochschulgebiete oder als Klinikgebiete gelten die für Kerngebiete maßgebenden Bestimmungen dieser Satzung entsprechend.

(2) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die nach der Art der baulichen Nutzung einem der vorbezeichneten Sondergebiete gleichen, gilt der vorstehende Absatz 1 entsprechend.

§ 18

Übergangsvorschriften

(1) Unberührt von dieser Satzung bleibt die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen nach den bisherigen Bestimmungen, soweit die Heranziehungsbescheide unanfechtbar geworden sind.

(2) Soweit im Einzelfall die Berechnung des Beitrages nach dieser Satzung zu einer höheren Belastung führt und die entsprechende Erschließungsanlage bereits vor der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung endgültig hergestellt worden ist, gilt die Berechnung nach der bisherigen Regelung.

§ 19

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2013 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 08.04.1971 außer Kraft.