

**SATZUNG**  
**ÜBER DIE ERHEBUNG VON**  
**ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGEN**  
**DER**  
**STADT GESCHER**

**vom 11. November 1987**

**geändert durch:**

- <sup>1</sup> 1. **Änderungssatzung vom 24.07.1991**
- <sup>2</sup> 2. **Änderungssatzung vom 15.10.2003**
- <sup>3</sup> 3. **Änderungssatzung vom 18.07.2013**

## INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Erhebung des Erschließungsbeitrages	S. 3
§ 2	Art und Umfang der Erschließungsanlagen	S. 3
§ 3	Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	S. 4
§ 4	Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand	S. 5
§ 5	Abrechnungsgebiet	S. 5
§ 6	Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	S. 5
§ 7	Kostenspaltung	S. 8
§ 8 <sup>2</sup>	Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen	S. 9
§ 9	Immissionsschutzanlagen	S. 9
§ 10	Vorausleistungen	S. 10
§ 11	Ablösung des Erschließungsbeitrages	S. 10
§ 12	Inkrafttreten	S. 10

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475, SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Gescher in der Sitzung am 11.11.1987 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

## § 2<sup>1</sup>

### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
- 1.) a)<sup>1</sup> für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen und Wege einschließlich der verkehrsberuhigten Wohnstraßen
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,00 m Breite,
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8,00 m Breite;
  - b) für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8,50 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 5,00 m;
  - 3.) für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21,00 m;
  - 4.) für Parkflächen,
    - a)<sup>1</sup> die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,00 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung;
  - 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 4,00 m;

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Maße auf das Eineinhalbfache, mindestens aber um 8,50 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Kreuzungen bzw. mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Werden an einer Erschließungsanlage Radwege angelegt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Maße um 1,50 m je Radweg.
- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nr. 1 bis 3) gehören insbesondere die Kosten
1. für den Erwerb der Grundflächen;
  2. für die Freilegung der Grundflächen;
  3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
  4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
  5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Für Parkplätze, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 gilt Abs. 4 sinngemäß.

### **§ 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 Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand ermitteln, oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde 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<sup>1+3</sup>

### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- A (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.
- (2) 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 tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50,00 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. 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.
- B (1)<sup>1</sup> Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | Bei ein- oder zweigeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 100 v. H. |
| 2. | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit   | 125 v. H. |
| 3. | bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit   | 150 v. H. |
| 4. | bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit  | 175 v. H. |

- (2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. 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 aufgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- (3)<sup>1</sup> Für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Garagen- bzw. Stellplatzgeschosse. Weist der Bebauungsplan eine entsprechende Geschößzahl nicht aus, so gelten die Grundstücke als eingeschossig bebaubar.
- (4)<sup>1</sup> Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (5)<sup>1</sup> Gemeinbedarfs- oder 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 % der Grundstücksfläche angesetzt.
- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - b)<sup>1</sup> bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen
- Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 B Abs. 2 S. 3. Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gilt § 6 B Abs. 5 entsprechend.
- (7) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.

C Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) 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, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Abs. B (1) Nr. 1 - 5 genannten Nutzungsfaktoren um 30 v. H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für Abrechnungen von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

- D (1)<sup>1</sup> Werden Grundstücke von mehr als einer gleichartigen Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen und ist die Stadt Trägerin der Straßenbaulast für diese Anlagen, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2)<sup>3</sup> Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
  - b)<sup>1</sup> 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 oder erhoben werden dürfen.
  - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
  - d)<sup>3</sup> entfällt.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## § 7<sup>1</sup>

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen
9. die Entwässerungsanlagen

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 die Gemeinde im Einzelfall.

## § 8<sup>2</sup>

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- die Flächen für die Erschließungsanlagen im Eigentum der Stadt sind;
  - die Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf geeignetem Unterbau mit einer Pflaster-, Asphalt-, Beton- oder ähnlichen

Decke neuzeitlicher Bauweise oder einem Plattenbelag ausgestattet sind, die Erschließungsanlagen

- funktionsfähige Einrichtungen für ihre Entwässerung aufweisen,
- betriebsfertige Beleuchtungsanlagen und
- die notwendigen Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen haben;
- die Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) Die Art, der Umfang und die Herstellungsmerkmale sowie die Art der Ermittlung und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für

- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

werden im Einzelfall durch – ergänzende – Satzung bestimmt."

## **§ 9**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10**

### **Vorausleistungen**

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

## **§ 11<sup>1</sup>**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung des Erschließungsbeitrages gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB besteht nicht.
- (2) Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

## **§ 12**



## **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Die Änderungen der

1. Änderungssatzung treten am 24.07.1991 in Kraft.
2. Änderungssatzung treten am 24.07.2003 in Kraft.
3. Änderungssatzung treten am 01.08.2013 in Kraft.