

Ausbau Mehracker



Bürgerunterrichtung

zum Ausbau der Straße
Mehracker

**Erhebung von
Erschließungsbeiträgen**

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Um was genau geht es hier ?

- **Erstmalige und endgültige Herstellung der Erschließungsanlage (= Straße)**
- **Bisherige Zustand stellt rechtlich ein Provisorium dar**

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Gesetzliche Grundlagen

- **Gemeindeordnung (GO NW)**
- § 76 Abs. 1 + 2
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- §§ 127 ff
- **Erschließungsbeitragssatzung (EBS) der Stadt Emmerich am Rhein vom 19.06.1990**

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Was heißt das für Sie ?

- **Beiträge für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage**
§ 133 Abs. 2 BauGB
- **Erhebungspflicht der Gemeinde**
- § 76 Abs. 1 GO NW („ Die Gemeinde erhebt Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften.“)

- § 127 Abs. 1 BauGB („ Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag)

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Wie wird der Beitrag berechnet ?

- Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt
§ 3 EBS

das können sein:

- + Planungskosten, Grunderwerb etc.
- + Ausbaurkosten

nicht dagegen:

- Kosten der Verwaltung für Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Arbeiten
- Kosten der Abrechnung und Bescheiderstellung

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Wie wird der Beitrag berechnet ?

- Beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Gemeindeanteils auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt
§§ 4, 6 EBS
- Der Gemeindeanteil beträgt (mind.) 10 % des beitragsfähigen Aufwands
§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB, § 4 EBS

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Wie ermittelt sich die maßgebliche Grundstücksfläche ?

- Im Regelfall das Grundstück in voller Größe
- Zuschläge für den Grad der Ausnutzung

- Faktor 1,0	bei Bebaubarkeit mit 1 Vollgeschoss
- Faktor 1,25	„ „ „ 2 Vollgeschossen
- Faktor 1,5	„ „ „ 3 „
- Faktor 1,75	„ „ „ 4 und 5 „
- Faktor 2,0	„ „ „ 6 und mehr „
- Zuschlag für gewerbliche Nutzung
 - Faktor 1,5 bei überwiegend gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Wie ermittelt sich die maßgebliche Grundstücksfläche ?

- Dabei gilt:
bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Zahl der höchst zugelassenen Vollgeschosse und bei Grundstücken außerhalb von Bebauungsplänen die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
- Erläuterung „Vollgeschoss“ (nach § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung):
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante mehr als 1,60 m im Mittel über die Geländeoberkante hinausragt und die eine Höhe von mind. 2,30 m haben. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.
- Erläuterung „gewerbliche Nutzung“:
Einstufung gilt neben dem „klassischen“ Gewerbe auch für in „gleichartiger Weise“ (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzte Grundstücke.

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Anlage 4 zur Vorlage 05-15 1201/2014

Ausbau Mehracker



Wie ermittelt sich die maßgebliche Grundstücksfläche ?

- Abzug von Flächen ab einer bestimmten Tiefe des Grundstücks ab 40 m (soweit dahinter keine bauliche Nutzung mehr) und nur bei Grundstücken außerhalb von Bebauungsplänen
- Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nur mit 2/3 anzusetzen (mit Ausnahmen)
- Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich sind weder erschlossen noch beitragspflichtig

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Abrechnungsgebiet mit Nutzungsfaktoren



Ausbau Mehracker



Mit welchem Beitrag ist zu rechnen ?

- Bei geschätzten, beitragsfähigen Kosten i. H. v. ca. 230.000 € einer Summe maßgeblicher Grundstücksflächen von rd. 19.900 qm und einem Umlagesatz von 90% ergibt sich voraussichtlich ein Beitragssatz von ca. 10,40 €/qm.

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker



Nähere Ablauf der Beitragserhebung

- Vorauszahlung bei Beginn der Bauarbeiten i. H. v. 75% des voraussichtlichen Beitrages
- Endgültige Abrechnung nach Beendigung der Maßnahme
- Wegfall der Widerspruchsmöglichkeit (Bürokratieabbaugesetz II) – stattdessen unmittelbar Klage vor dem Verwaltungsgericht
- Zahlungsziel: ein Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides (§ 135 Abs. 1 BauGB)
- Möglichkeit der Stundung/Ratenzahlung

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

Ausbau Mehracker

Weitere Fragen ?

Für persönliche Auskünfte und weitere
Fragen stehe ich Ihnen
auf Zimmer **211**
unter der Tel.-Nr. **75-1522**
gerne zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stadt Emmerich am Rhein - Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung - Februar 2014

