Welche Rechtsgrundlagen sind anzuwenden?

- §§ 123 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Rheine
  www. rheine.de ➢ Ortsrecht ➢ A 60-01

Wofür werden Erschließungsbeiträge erhoben?

Erschließungsbeiträge sind für die erstmalige, endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen zu zahlen. Erschließungsanlagen sind insbesondere die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

Welche Kosten werden verteilt und wie werden sie ermittelt?

Beitragsfähig sind im Wesentlichen die tatsächlich entstandenen Kosten für

- den Erwerb und die Freilegung der Straßenfläche
- die technische Herstellung der Erschließungsanlage inklusive Straßenentwässerung und Beleuchtung

Wer trägt die Kosten?

Die Stadt Rheine trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, 90 % werden auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt.

Welche Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht?

Der Beitragspflicht unterliegen alle erschlossenen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung zulässig ist. Dabei ist es gleichgültig, ob die Grundstücke bebaut oder unbebaut sind. Sie sind in der Regel erschlossen, wenn sie an die Straße grenzen oder rechtlich und tatsächlich an die Straße angebunden werden können (z.B. über Privatwege).

Wie wird der Aufwand verteilt?

Der nach den tatsächlichen Ausbaukosten ermittelte und um den Anteil der Stadt gekürzte beitragsfähige Aufwand wird auf die einzelnen Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit dem maßgeblichen Nutzungsfaktor ergibt.

Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die gesamte Grundstücksgröße.

Der Nutzungsfaktor wird bei baulich nutzbaren Grundstücken durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt und beträgt bei 1 Vollgeschoss 1,0. Er erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

Bei Gewerbegrundstücken wird der maßgebliche Nutzungsfaktor mit 1,5 bei Lage im Wohngebiet bzw. 2,0 bei Lage im Gewerbegebiet vervielfacht.

Als Zahl der Vollgeschosse gilt:

- bei Grundstücken in Bebauungsplangebieten die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- bei den anderen Grundstücken
  - wenn sie bebaut sind, die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
  - wenn sie unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Die Summe der so ermittelten Abrechnungsflächen der einzelnen Grundstücke ergibt die Abrechnungsfläche des gesamten Abrechnungsgebietes.

Wie werden Grundstücke behandelt, die mehrfach erschlossen sind?

Grundstücke, die von mehreren Straßen erschlossen sind, erhalten im Regelfall bei der Beitragsberechnung für jede Erschließungsanlage eine Ermäßigung von 40 %.

Bei Gewerbegrundstücken wird keine Ermäßigung gewährt.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Der von den Anliegern zu tragende Aufwand wird durch die Abrechnungsfläche des gesamten Abrechnungsgebietes geteilt und so der Beitragssatz in Euro pro qm Abrechnungsfläche ermittelt. Durch Multiplikation dieses Beitragssatzes mit der zuvor einzeln berechneten Abrechnungsfläche errechnet sich der Beitrag, der auf das einzelne Grundstück entfällt.

Wann entsteht die Pflicht, Beiträge zu zahlen?

Mit Beginn der Straßenbauarbeiten erhebt die Stadt Rheine üblicherweise Vorausleistungen in Höhe von 90 % auf den zu erwartenden Erschließungsbeitrag. Sie werden nach den von der Stadt Rheine schon geleisteten und geschätzten Erschließungskosten ermittelt.

Der Vorausleistungsbetrag wird auf den späteren Erschließungsbeitrag angerechnet.

Nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage wird der Erschließungsbeitrag nach den tatsächlichen Kosten ermittelt und erhoben.

Wer ist beitragspflichtig?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides im Grundbuch als Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter des Grundstückes eingetragen ist.

Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Teileigentumsanteil beitragspflichtig.

Wann ist der Beitrag zu zahlen?

Der Beitrag ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides zu zahlen.

Wer erteilt Auskünfte?

Selbstverständlich kann diese Information nicht alle Fragen beantworten und nur einen Überblick geben. Für weitere Auskünfte stehen Ihnen im neuen Rathaus folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Planen und Bauen, Bauverwaltung gerne zur Verfügung:

Frau Volk-Tobschall
Zi.-Nr. 419, Tel. 05971 939-594

Frau Schmalbrock
Zi.-Nr. 423, Tel. 05971 939-403

Herr Cichon
Zi.-Nr. 421, Tel. 05971 939-440

Stadt Rheine
Planen und Bauen
Bauverwaltung
Klosterstraße 14
48431 Rheine

bauverwaltung@rheine.de

www.rheine.de ➢

Stand: Juli 2021

Kurzinformation
Erschließungsbeiträge

Die folgenden Erläuterungen sollen Ihnen helfen, die Berechnung und Erhebung des Erschließungsbeitrages besser zu verstehen.

STADT RHEINE
Leben an der Ems