

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die Erhebung
von Erschließungsbeiträgen vom 02.07.1980 in der
Fassung der 4. Nachtragsatzung vom 21.03.2007

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NRW S. 594) hat der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) in seiner Sitzung am 12. Juni 1980 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. 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. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite ,
3. die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs.2 Ziff. 3 BauGB) bis 18 m Breite ,
4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußweg , Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m ,
5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1-3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m ,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1-3 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. Grünanlagen
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1-4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m ,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1-4 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 ,

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. 1 – 3 gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen einschl. Nebenkosten,
 - b) die Freilegung der Grundflächen,
 - c) die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen,
 - d) die erstmalige Herstellung
 - aa) des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - bb) der Anlagen zur Verkehrsberuhigung,
 - cc) von Rinnen und Randsteinen,
 - dd) der Radwege,
 - ee) der Gehwege,
 - ff) der Beleuchtungseinrichtungen,
 - gg) der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - hh) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - ii) des Anschlusses an andere Erschließungsmaßnahmen,
 - jj) der Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete,
 - kk) der Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Für Plätze, Parkflächen und Grünanlagen gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (5) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 2 umfaßt auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (6) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung von Abwässern dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit anzurechnen, als die ausschließlich durch die Entwässerung der Erschließungsanlage bedingt sind.
- (7) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 7,50 m.

**§ 3
Art der Ermittlung des beitragsfähigen
Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Die Stadt kann den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln. Für

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 3) , für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 5b) und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 6b) werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 Abs. 1 den zum Anbau bestimmten Straßen , Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen oder Grünanlagen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden, das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

§ 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

**Art der Verteilung des beitragsfähigen
Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke eines Abrechnungsgebietes nach ansatzfähigen Grundstücksflächen und ansatzfähigen Geschossflächen verteilt. Dazu wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand durch die Summe der ansatzfähigen Grundstücks- und Geschossflächen wie in den nachfolgenden Absätzen festgelegt, geteilt. Dieses Ergebnis (Verteiler) wird mit der Summe aus der ansatzfähigen Grundstücksfläche und der ansatzfähigen Geschossfläche des beitragspflichtigen Grundstücks multipliziert und ergibt den Erschließungsbeitrag.
- (2) Ansatzfähige Grundstücksfläche
1. a) Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes ist die Fläche anzusetzen, auf die der Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche sowie industrielle Nutzung bezieht.
- b) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche sowie industrielle Nutzung vorsieht , gilt als Grundstücksfläche

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

- aa) bei Grundstücken , die an die Erschließungsanlage angrenzen , die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m ,
- bb) bei Grundstücken , die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen und lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Zugang mit dieser verbunden sind , die Fläche von der zu der Anlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m .
- cc) Überschreitet die tatsächliche Bebauung die oben genannte Tiefe von 50 m erhöht sich die Tiefe bis zur hinteren Grenze der tatsächlichen Bebauung.

Die Tiefenbegrenzung findet keine Anwendung bei Grundstücken , die gewerblich oder industriell genutzt werden. Diese Grundstücke werden mit der vollen Grundstücksfläche angesetzt.

Die Tiefenbegrenzung findet keine Anwendung auf Grundstücke, die gewerblich oder industriell genutzt werden. Diese Grundstücke werden mit der vollen Grundstücksfläche angesetzt.

- c) Bei Grundstücken, die sowohl innerhalb als auch außerhalb eines Bebauungsplanes liegen, wird der Teil, der innerhalb eines Bebauungsplanes liegt, nach Nr. 1a dieses Absatzes und der außerhalb eines Bebauungsplanes gelegene Teil nach Nr. 1b dieses Absatzes zugrunde gelegt.
- d) Befindet sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung (§ 33 Baugesetzbuch) und hat er den Verfahrensstand nach § 33 Baugesetzbuch erreicht , gelten die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Artzuschlag zur Grundstücksfläche

- a) Im Bebauungsplangebiet wird die nach Abs. 2 Nr. 1 ermittelte Grundstücksfläche mit folgenden Faktoren vervielfältigt und das Ergebnis als ansatzfähige Grundstücksfläche in die Verteilungsrechnung einbezogen:
 - aa) mit dem Faktor 2,0 bei festgesetzter gewerblicher Nutzung (hierzu gehört auch solche bauliche Nutzung, die weder Wohn- noch industrielle Nutzung ist, z. B. Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude – wie sie in Kerngebieten zulässig ist -, Lagerplätze),
 - bb) mit Faktor 2,6 bei festgesetzter industrieller Nutzung,
 - cc) wird ein Grundstück trotz anderer Bebauungsplanfestsetzungen tatsächlich gewerblich oder industriell genutzt, so erhält es ebenfalls den Artzuschlag.
- b) Befindet sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung (§ 33 Baugesetzbuch) und hat er den Verfahrensstand nach § 33 Baugesetzbuch erreicht, gelten die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- c) Außerhalb von Bebauungsplangebieten und innerhalb solcher Bebauungsplangebiete, in denen die Art der Nutzung nicht festgesetzt ist, wird die nach Abs. 2 Nr. 1 ermittelte Grundstücksfläche mit folgenden Faktoren vervielfältigt und das Ergebnis als ansatzfähige Grundstücksfläche in die Verteilungsrechnung einbezogen:

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

- aa) bei gewerblich genutzten Grundstücken mit dem Faktor 2,0 (hierzu gehört auch solche bauliche Nutzung, die weder Wohn- noch industrielle Nutzung ist, z. B. Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude, Lagerplätze),
 - bb) bei industriell genutzten Grundstücken mit dem Faktor 2,6.
- d) Befindet sich in den Fällen der Nr. 2c auf den beitragspflichtigen Grundstücken sowohl gewerbliche oder industrielle als auch Wohnnutzung, so werden die ansatzfähigen Grundstücksflächen nach Nr. 2c entsprechend dem Verhältnis des Anteiles der gewerblichen oder industriellen Nutzung zum Anteil der Wohnnutzung am Grundstück für die gewerbliche oder industrielle Nutzung in Ansatz gebracht. Bei bebauten Grundstücken wird das Verhältnis von gewerblicher oder industrieller Nutzung zur Wohnnutzung durch den Anteil der gewerblich oder industriell genutzten Geschossflächen zum Anteil der zum Wohnen genutzten Geschossflächen bestimmt. Liegt eine gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche, aber nur für die Ermittlung des Anteils der gewerblich oder industriell genutzten Geschossfläche.
- e) Der Artzuschlag entfällt,
- aa) bei unbebauten Grundstücken, die auch tatsächlich ungenutzt sind, sofern weder gewerbliche noch industrielle Nutzung festgesetzt ist,
 - bb) bei zur reinen Wohnbebauung genutzten Grundstücken, sofern weder gewerbliche noch industrielle Nutzung festgesetzt ist.

In diesen Fällen wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2 Nr. 1 ohne Vervielfältigung in Ansatz gebracht.

(3) Ansatzfähige Geschossfläche

1. a) Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes sind die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes errechenbaren zulässigen Geschossflächen anzusetzen.
War aufgrund einer Ausnahme oder eines Dispenses im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zulässig, so ist diese zugrunde zu legen. Ist die ohne Dispens genehmigungsfähige Geschossfläche niedriger als die Geschossfläche, die sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl ergibt, so ist die ohne Dispens genehmigungsfähige Geschossfläche in die Berechnung einzu beziehen.
 - b) Für Grundstücke, auf denen nur Garagenbebauung ohne Festsetzung einer Geschossflächenzahl zulässig ist, beträgt die Geschossflächenzahl 0,2 mit Ausnahme von Tief- und Hochgaragen.
2. In Bebauungsplangebieten, in denen durch den Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt worden ist, sowie in den nicht beplanten Gebieten wird
 - a) bei bebauten Grundstücken die tatsächliche Geschossfläche und

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Geschossfläche, die sich aus dem Durchschnitt der Geschossflächenzahl der bebauten Grundstücke des Abrechnungsgebietes ergibt, zugrunde gelegt. Der Durchschnitt der Geschossflächenzahlen wird wie folgt ermittelt: Die Gesamtsumme der Geschossflächen wird durch die Gesamtsumme der Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke im Abrechnungsgebiet geteilt. Soweit keine bebauten Grundstücke im Abrechnungsgebiet des beitragspflichtigen Grundstückes vorhanden sind, wird als Geschossflächenzahl 0,4 angesetzt.
Für Grundstücke, auf denen nur Garagenbebauung ohne Festsetzung einer Geschossflächenzahl zulässig ist, beträgt die Geschossflächenzahl 0,2 mit Ausnahme von Tief- und Hochgaragen.
3. Wird in einem Gebäude eine Geschosshöhe von 3,50 m (z. B. bei Kirchen oder Industriebauten) überschritten, so werden jeweils 3,50 m Höhe als ein Vollgeschoß gerechnet.
- (4) Mehrfach erschlossene Grundstücke:
1. Grundstücke an zwei aneinander stoßenden Anlagen (Eckgrundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach Abs. 2 und 3 ergebenden ansatzfähigen Grundstücksflächen und Geschossflächen jeweils nur mit $2/3$ zugrunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen ganz oder teilweise in der Straßenbaulast der Stadt stehen. Die Regelung gilt für weitere Anlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aneinanderstoßende Anlagen erschlossen werden. Gewährte Grundstücksvergünstigungen gehen zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen.
 2. Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen für Eckgrundstücke (Abs. 4 Nr. 1), wenn der geringste Abstand zwischen den Anlagen nicht mehr als 40 m beträgt.
- (5) Die Vergünstigungsregelungen nach Abs. (4) gelten nicht bei gewerblichen oder industriell genutzten Grundstücken und gelten nicht für solche Grundstücke, für die ein Bebauungsplan gewerbliche oder industrielle Nutzung festsetzt.

**§ 7
Anrechnung von Grundstückswerten**

Hat der Beitragsschuldner oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten und sind solche Abtretungen bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes berücksichtigt worden, so wird der Verkehrswert bzw. der nicht vergütete Teil des Verkehrswertes als Vorleistung auf den Erschließungsbeitrag angerechnet.

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

**§ 8
Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb ,
2. die Freilegung ,
3. die Fahrbahn ,
4. die Radfahrwege ,
5. die Bürgersteige ,
6. die unselbständigen Parkflächen ,
7. die unselbständigen Grünanlagen ,
8. die Beleuchtungsanlagen ,
9. die Entwässerungsanlagen ,
10. Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden , sobald die Maßnahme , deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll , abgeschlossen ist. Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Rat der Stadt beschlossen.

**§ 9
Merkmale der endgültigen Herstellung der
Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt , wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt , wenn
- a) Fahrbahnen , Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt , Beton , Platten , Pflaster aufweisen ; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen ;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt , Beton , Platten , Pflaster , Rasengittersteinen aufweisen ; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen ;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind ;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt , wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

**Satzung
der Stadt Wetter (Ruhr) über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

6.1

**§ 10
Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art , Umfang , Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

**§ 11
Vorausleistung**

Im Fall des § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

**§ 12
Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Beitrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 13
Bekanntmachung**

Die Beschlüsse nach §§ 3, 8 und 9 sind öffentlich bekanntzumachen.

**§ 14
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung mit Wirkung ab 01.04.2007 in Kraft. Mit Ablauf des 31.03.2007 tritt die alte Fassung außer Kraft.

Geändert durch die III. Nachtragssatzung vom 10.08.1984 zur Änderung der Satzung der Stadt Wetter (Ruhr) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 02.07.1980, die am 17.08.1984 in Kraft trat.

Veröffentlicht in der Westfälischen Rundschau und Westfalenpost am 16.08.1984.

Geändert durch die 4. Satzung vom 21.03.2007, die am 01.04.2007 in Kraft trat.
Bereitgestellt in WP/WR am 28.03. und 31.03.2007