

Satzung  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
in der Stadt Hemer  
vom 17.11.1977

- §§ 1, 2, 6, 9 bis 13 geändert durch die I. Nachtragssatzung vom 26.10.1988
- § 13 geändert durch die II. Nachtragssatzung vom 27.02.2002

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV NW 1975 S. 91, SGV NW 2023) hat die Stadtvertretung Hemer am 27. September 1977 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1.1 für 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;

1.2 für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 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 5 m Breite;
- 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu 21 m Breite;
- 4. für Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 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. 3 findet Anwendung;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 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. 3 findet Anwendung.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb der Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radwege,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (5) Der Erschließungsaufwand 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) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m.

### § 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 Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4 b), für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b) und für Anlagen nach § 10 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 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 das Abrechnungsgebiet der Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen nach § 10 von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

#### § 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

##### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend der Ausnutzbarkeit mit einem Vohundertsatz vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	100 v. H.,
2. bei zweigeschossiger „	125 v. H.,
3. bei dreigeschossiger „	150 v. H.,
4. bei viergeschossiger „	175 v. H.,
5. bei fünfgeschossiger „	190 v. H.,
6. bei sechs- und höhergeschossiger „	200 v. H.,

Erschlossene Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 50 v. H. der Grundstücksflächen angesetzt.

Als Geschößzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, gilt als Geschößzahl die mit der Grundflächenzahl vervielfachte Baumassenzahl, geteilt durch 1,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Dies gilt entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch erreicht hat.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschößzahl zulässig oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschößzahl ausgewiesen sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.

Grundstücke, auf denen nur Garagenbebauung zulässig ist, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

Gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Plan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist

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

Geschosse maßgebend. Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.

- (2) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten werden die in Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 6 genannten Vornormsätze verdoppelt. Dies gilt auch, wenn die Gebiete nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiet mit einer nach § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung anzusehen sind.

In anderen als Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Satz 1 oder 2 dieses Absatzes sowie in Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der in §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt die in Satz 1 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden; in unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die im ersten Halbsatz genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

- (3) Als Grundstücksfläche im Sinn von Abs. 1 gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt;
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
  - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen; die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,
  - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

In den Fällen der Nrn. 1 und 2 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

- (4) Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135° (Eckgrundstücke) sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Die Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die nach Abs. 1 bis 3 sich ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt, wenn beide Erschließungsanlagen ganz oder teilweise in der Baulast der Stadt stehen und
  1. nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
  2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder durch Zahlung, Erlaß oder Verjährung erloschen ist.

Die Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (5) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen für Eckgrundstücke (Abs. 4) entsprechend.
- (6) Die Vergünstigungsregelungen nach Abs. 4 und 5 gelten nicht in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden oder genutzt werden dürfen; für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsart in unbeplanten Gebieten gilt Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 letzter Halbsatz entsprechend.
- (7) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## § 7

### Anrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

### § 8

#### 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
10. Immissionsschutzanlagen

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 Stadt im Einzelfall.

### § 9

#### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) **S t r a ß e n** sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) **F a h r b a h n** mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) **b e i d e r s e i t i g e G e h w e g e** mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) **E n t w ä s s e r u n g s e i n r i c h t u n g e n** mit Anschluß an die Kanalisation;
  - d) **B e l e u c h t u n g s e i n r i c h t u n g e n** betriebsfertig.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind,

sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) P l ä t z e entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
  - b) W e g e und öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchst. b, c und d ausgebaut sind;
  - c) R a d w e g e entsprechend Abs. 1 Buchst. b) und c) ausgebaut sind;
  - d) P a r k f l ä c h e n entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
  - e) G r ü n a n l a g e n gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen.

## § 10

### 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.

## § 11

### Vorausleistungen

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

## § 12

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

## § 13

### Verzinsung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge, für deren Zahlung eine Verrentung gemäß § 135 Abs. 3 des Baugesetzbuches zugelassen wird, sind mit 6 %, höchstens jedoch mit 2 % über dem **jeweiligen Basiszinssatz, der von der Deutschen Bundesbank im Bundesanzeiger bekanntgegeben wird**, jährlich zu verzinsen.

#### § 14

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend am 01. Januar 1974 in Kraft mit Ausnahme der Regelungen über Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes, die erst am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft treten.

---

Die vorstehende, mit Zustimmung des Kreisausschusses vom Oberkreisdirektor als untere Verwaltungsbehörde in Lüdenscheid mit Verfügung vom 11.11.1977 genehmigte Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hemer wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hemer, 17.11.1977

Der Bürgermeister

(H. Meyer)