

**S a t z u n g**  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
vom 04.12.1975  
(zuletzt geändert durch 4. Änderungssatzung vom 10.03.1988)

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV.NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1975 (GV.NW. S. 304/SGV.NW 2023, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner Sitzung am 27.11.1975 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 (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

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;
2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite;
3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) bis zu 21 m Breite;
4. für Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 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,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 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.
6. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrslagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m.
7. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 127 (2) Nr. 5 BauGB); Art und Umfang richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder, sofern solche nicht gegeben sind, nach einer Sondersatzung.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

### 3

- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radfahrwege,
- f) die Bürgersteige,
- 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, die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) und Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen 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 Strecken 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.

## 4

### § 3

#### Art der 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 (1) Nr. 3, für Parkflächen im Sinne des § 2 (1) Nr. 4 b, für Grünanlagen im Sinne des § 2 (1) Nr. 5 b, und für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 2 (1) Nr. 7) 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 die genannten Anlagen als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze.

(4) Von den Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer dienen, sind 33 1/3 v.H. dem Erschließungsaufwand zuzurechnen, wenn die Entwässerung im Mischsystem erfolgt; dagegen 50 v.H. der Kosten des Regenwasserkanals, wenn sie im Trennsystem erfolgt.

(5) Wird in einem Abrechnungsgebiet ein Kanal größer dimensioniert, weil er zugleich eine Sammlerfunktion für einen Geländebereich außerhalb des Abrechnungsgebietes erfüllt, so werden die Kosten der hierdurch bedingten größeren Dimensionierung nicht mit angesetzt.

### § 4

#### Anteil der Stadt

## 5

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 Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	100
1. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	125
1. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	150
1. bei viergeschossiger Bebaubarkeit	175

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 Baumassenzahl, geteilt durch 2,8, 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 Baugesetzbuch erreicht hat.

## 6

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 Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der Nachbarschaft oder der Umgebung 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 Vollgeschoß gerechnet.

(2) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sind die in Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 4 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen. 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 Industriegebiete 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 Verwaltungsge-

bäude 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 Sinne von Abs. 1 gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans 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 oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
  - 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 Grundstücksteile bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben unberücksichtigt.

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

## 8

### § 7

#### Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i.S. des § 2 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen. (2) Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
- b) 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.

(3) 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).

### § 8

#### Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. Die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radfahrwege,
5. die Bürgersteige, zusammen oder einzeln,
6. die Parkstreifen,



## 9

7. die Beleuchtungsanlagen,
8. die Entwässerungsanlagen,
9. die Grünanlagen,
  
10. die Immissionsschutzanlagen,

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

(2) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit gem. § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB oder in Abschnitten abgerechnet werden.

### § 9

#### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen 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) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
- c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
- d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.
- e) Begleitgrün i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 5 a angelegt.

## 10

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
- b) Wege und öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c), d) und e) ausgebaut;
- c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b) und c) ausgebaut sind;
- d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
- e) Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind; soweit sich die Art der endgültigen Herstellung und die Ausstattung nicht aus einer hierzu ergangenen Einzelsetzung oder einem Ausbauplan ergeben.

(3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

(4) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie nach Art und Umfang den jeweils durch Sondersatzung festgelegten Merkmalen der endgültigen Herstellung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

### § 10 Vorausleistungen

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

# 11

## § 11

### 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.

## § 12

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (18.03.1988).