

# Satzung

## der Stadt Hagen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 30.05.2008

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. 2007 S. 380) hat der Rat der Stadt Hagen am 08.05.2008 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

### § 2

#### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der erforderliche Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
  - a) in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten und Wochenendhausgebieten bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18,50 m Breite, bei einseitiger Bebaubarkeit (Absatz 2) bis zu 13,50 m Breite,
  - b) in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Ferienhausgebieten und Mischgebieten bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 23,00 m Breite, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 16,25 m Breite,
  - c) in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten und Sondergebieten bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 30,00 m Breite, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 20,75 m Breite,
2. für die nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
3. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 12,00 m Breite,
4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen bis zu 30,00 m Breite,
5. für Wendehämmer in den Fällen
  - zu 1 a) bis zu 23,00 m Breite,
  - zu 1 b) bis zu 24,50 m Breite,
  - zu 1 c) bis zu 33,00 m Breite,

- zu 4. bis zu 33,00 m Breite,
6. für Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 5 sind; Parkflächen bis zu einer Breite von 6,00 m und Grünflächen bis zu einer Breite von 4,00 m sind in den Breiten von Nr. 1 bis 5 enthalten, soweit diese Einrichtungen erforderlich sind,
  7. für Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete für deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Einseitig anbaubar sind solche Erschließungsanlagen, bei denen auf einer Seite aus tatsächlichen Gründen (z. B. Steilhänge, Wasserläufe) oder aus rechtlichen Gründen eine Bebauung ausgeschlossen ist.
- (3) 1. Die Art der in Absatz 1 Nr. 1 a) bis c) genannten Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan.
2. Soweit im Bebauungsplan eine Festsetzung nicht besteht oder das Gebiet unbeplant ist, ist für die Bestimmung des Gebietstyps maßgebend, ob die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung einem der unter Absatz 1 Nr. 1 a) bis c) genannten Gebiete entspricht.
  3. Lässt sich in unbeplanten Gebieten nach der vorhandenen Bebauung die Art des Gebietes nicht den in Absatz 1 Nr. 1 a) bis c) genannten Gebietstypen zuordnen (sogenannte diffuse Gebiete), so ist maßgebend die überwiegend vorhandene Nutzung der Grundstücksflächen der erschlossenen Grundstücke innerhalb des Abrechnungsgebietes.
- (4) Erschließt eine Verkehrsanlage verschiedene Gebiete, so ist maßgebend diejenige Höchstbreite für die Verkehrsanlage, die sich aus der überwiegenden Nutzung der Grundstücksflächen der erschlossenen Grundstücke innerhalb des Abrechnungsgebietes ergibt. Dabei ist für die Fälle nach Absatz 3 Nr. 1 und 2 die zulässige Nutzung zugrunde zu legen und für die Fälle nach Absatz 3 Nr. 3 die tatsächliche Nutzung.

### § 3

#### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Soweit Kosten für die erstmalige Herstellung von Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen vor dem 01.01.1940 entstanden sind, werden die Kosten der Anlage 1, die Bestandteil dieser Erschließungsbeitragsatzung ist, zugrunde gelegt.

**§ 4****Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

**§ 5****Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Bei Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB) gilt als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann bis zu einer zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie (Tiefenbegrenzung). Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt. Soweit Grundstücke nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, gilt für die Tiefenbegrenzung die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 bis 3, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Absätze 2 und 3) vervielfacht mit
  - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
  - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
  - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Sportanlagen, Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Dauerkleingärten, Campingplätze oder Freibäder).
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, gilt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Dabei sich ergebende Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- bzw. abgerundet.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5. Dabei sich ergebende Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- bzw. abgerundet.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) Für Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB) und für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Bei bebauten Grundstücken ist die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Besteht ein Bauwerk nur aus einem Vollgeschoss (z. B. eine Hochregal-Lagerhalle oder andere eingeschossige gewerblich oder industriell genutzte Werkhallen mit großen Geschosshöhen), so wird als Zahl der Vollgeschosse die Gebäudehöhe geteilt durch 3,5 zugrunde gelegt, um die mit der Höhe des Bauwerks gesteigerte bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks entsprechend des größeren wirtschaftlichen Vorteils angemessen zu berücksichtigen; dabei sich ergebende Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- bzw. abgerundet.
- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken ist die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit Nutzungsarten: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen und Kongresse,
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und

Schulgebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

- (8) Der vorstehende Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.
- (9) In Gebieten, die vor dem Inkrafttreten des BauGB erschlossen worden sind, wird für die Erschließungsanlagen der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand auf die erschlossenen Grundstücke im Verhältnis ihrer Grundstücksflächen zueinander verteilt.

## § 6

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für:

1. Fahrbahn,
2. Radweg,
3. Gehweg,
4. unselbständige Parkfläche,
5. unselbständige Grünanlage,
6. Entwässerungseinrichtung,
7. Beleuchtungseinrichtung,
8. Grunderwerb,
9. Freilegung,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

## § 7

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege, 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 Hagen stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## § 8

### 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 geregelt.

## § 9

### Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## § 10

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

## § 11

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

---

Öffentlich bekannt gemacht am 19. Juni 2008, in Kraft getreten am 20. Juni 2008

---

**Stand 12/2009**

**Anlage 1**      (Bestandteil der alten Satzung § 4 Absatz 5; der neuen Satzung § 3 Absatz 2)

**zur Satzung der Stadt Hagen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 30.05.2008**

Pos.	Ausbauart	für die Jahre				
			Vor 1900  DM	1900 bis 1919 DM	1920 bis 1929 DM	1930 bis 1939 DM
1	Bodenaushub für die Fahrbahnen im Mittel 0,50 m tief	m <sup>''</sup>	1,36	2,23	2,35	2,50
2	Planum regulieren	m <sup>2</sup>	0,13	0,50	-	0,22
3	Packlage liefern und einbauen	m <sup>2</sup>	0,62	0,85	1,75	2,50
4	Schotter liefern und einbauen	m <sup>2</sup>	0,57	0,73	2,53	0,91
5	Fahrbahn mit Sand abdecken	m <sup>2</sup>	0,21	0,14	-	0,44
6	Pflaster für die Fahrbahn liefern und versetzen einschließlich Ausschachtung	m <sup>2</sup>	6,95	9,50	-	-
7	Fahrbahndecke aus Teersplit herstellen	m <sup>2</sup>	-	-	-	1,29
8	Bordsteine 10/30 liefern und versetzen einschließlich Ausschachtung	lfdm.	1,87	-	-	-
9	Bordsteine 15/30 liefern und versetzen einschließlich Ausschachtung	lfdm.	4,05	4,61	11,38	6,01
10	Rinnenpflaster liefern und versetzen einschließlich Ausschachtung	m <sup>2</sup>	6,38	6,10	13,67	12,05
11	Bürgersteigplatten liefern und verlegen einschließlich Ausschachtung	m <sup>2</sup>	-	-	10,82	5,71
12	Bürgersteigbefestigung aus Asche oder Sand	m <sup>2</sup>	0,08	0,19	0,74	0,50
13	Kleinpflaster in Beton herstellen einschließlich Ausschachtung	m <sup>2</sup>	-	8,50	-	-
14	Kleinpflaster ohne Beton herstellen einschließlich Ausschachtung	m <sup>2</sup>	-	6,25	12,90	-
15	Mosaikpflaster herstellen einschließlich Ausschachtung	m <sup>2</sup>	.	7,00	-	-
16	Gasleuchte	Stück	-	400,00	-	-
17	Oberflächenentwässerung	m <sup>2</sup>	-	0,25	-	-