

**Satzung  
über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Wuppertal  
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS -) vom 27.12.1994**

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766), hat der Rat der Stadt Wuppertal am 19.12.1994 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erschließungsbeitrag**

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung festgesetzt.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen  
(§§ 129, 132 Nr. 1 BauGB)**

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Kleinsiedlungsgebieten, Sondergebieten, die der Erholung dienen, sowie in Gebieten mit überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung

bis zu einer Breite von 13 m (10 m);

2. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung von zwei bis fünf Geschossen

bis zu einer Breite von 20 m (13,50 m);

3. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung von sechs und mehr Geschossen

bis zu einer Breite von 27 m (20,50 m);

4. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Mischgebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung, Kern-, Gewerbe-, sonstigen Sonder- und Industriegebieten bzw. in Gebieten, die überwiegend so genutzt

werden,

bis zu einer Breite von 28 m (21 m);

5. Plätze zur Erschließung von Grundstücken bis zu den in Nr. 1 bis Nr. 4 (in Klammern aufgeführten Breiten);

6. Sammelstraßen und Plätze, soweit sie als Sammelstraßen gelten, bis zu einer Breite von 34 m;

7. Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB bis zu einer Breite von 5 m;

8. Parkflächen, soweit sie nicht Bestandteile der in den Nr. 1 bis Nr. 7 genannten Anlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 vom Hundert (v. H.) der für das Abrechnungsgebiet nach Maßgabe des § 6 sich ergebenden Grundstücksflächen;

9. Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteile der in den Nr. 1 bis Nr. 7 genannten Anlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der für das Abrechnungsgebiet nach Maßgabe des § 6 sich ergebenden Grundstücksflächen;

10. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchg), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Die in Nr. 1 bis Nr. 4 sowie Nr. 6 und Nr. 7 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage bzw. des zur Abrechnung gebildeten Abschnittes durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.

Die in Nr. 1 bis Nr. 4 aufgeführten Breiten in Klammern beziehen sich auf Straßen, bei denen nur eine Straßenseite bebaut oder gewerblich genutzt werden darf und der Umfang des Straßenausbaus für die Erschließung der Grundstücke an dieser Straßenseite unentbehrlich ist.

Die nach Nr. 5 beitragsfähigen Flächen werden ermittelt, indem die Summe der Frontlängen der erschlossenen angrenzenden Grundstücke mit der dort genannten Breite multipliziert werden.

(2) Ergeben sich nach Abs. 1 für eine abzurechnende Erschließungsanlage bzw. den zur Abrechnung gebildeten Abschnitt verschiedene Höchstbreiten, so ist der

beitragsfähige Aufwand nach dem zwischen diesen Höchstbreiten liegenden Mittelwert zu berechnen.

Bei Bundes-, Landes- und Kreisstraßen beziehen sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 festgesetzten Maße auf die Breite, die über die beitragsfreie Fahrbahnbreite der anschließenden freien Strecke hinausgeht.

Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 festgesetzten Maße für den Bereich der Wendeanlage maximal um das 2 ½fache.

Für die notwendige Einordnung der in Abs. 1 aufgeführten Baugebeite ist § 7 Abs. 2 anzuwenden.

### **§ 3**

#### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 132 Nr. 2) BauGB)**

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten berechnet, soweit er nicht gemäß den Abs. 2 und 3 zu ermitteln ist.

(2) Für die erstmalige Herstellung der Straßenentwässerungsanlagen bis 31.01.1995 wird der beitragsfähige Aufwand nach folgenden Einheitssätzen je Quadratmeter Verkehrsfläche ermittelt:

Zeitraum der Herstellung Regen-/Mischwasserkanal Regenabläufe

01.06.73 - 31.12.85 16,50 DM 7,50 DM

01.01.87 - 31.01.95 23,50 DM 9,50 DM

Soweit die Straßenentwässerungsanlagen im wesentlichen bereits unter der Herrschaft früher geltender Ortssatzungen hergestellt worden sind, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die jeweiligen Herstellungszeiträume nach folgenden Einheitssätzen ermittelt:

bis 1910 20,00 DM je lfd. m Straßenfront

1911 - 1918 25,00 DM je lfd. m Straßenfront

1919 - 1930 35,00 DM je lfd. m Straßenfront

1931 - 30.06.1959 30,00 DM je lfd. m Straßenfront

01.07.1959 - 29.06.1961 60,00 DM je lfd. m Straßenfront

30.06.1961 - 29.11.1996 15,00 DM je m<sup>2</sup> entwässerter Verkehrsfläche

30.11.1968 - 31.05.1973 18,00 DM je m<sup>2</sup> entwässerter Verkehrsfläche

Wird eine Erschließungsanlage oberirdisch programmäßig entwässert, tritt zur Ermittlung des Einheitssatzes an die Stelle des Zeitpunktes der Herstellung der Kanalanlagen und Regenabläufe das Datum der programmäßigen Herstellung der Oberflächenbefestigung. In diesem Falle wird nur der Einheitssatz für den Regenwasser- oder Mischwasserkanal zugrunde gelegt.

(3) Soweit durch Kriegsereignisse oder unabwendbare Vorkommnisse Unterlagen über die tatsächlich entstandenen Aufwendungen verlorengegangen sind, werden diese nach dem Aufwand für vergleichbare Teileinrichtungen ermittelt.

**§ 4**  
**Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**  
**(§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB)**

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

**Art der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**  
**(§§ 131 Abs. 2 und 132 Nr. 2 BauGB; §§ 5 - 7 EBS)**

**§ 5**  
**Verteilungsmaßstab**

Der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen (§ 6) unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen, gewerblichen oder sonstigen beitragsrechtlichen relevanten Nutzung (§ 7) zu verteilen.

**§ 6**  
**Grundstücksfläche**

(1) Die Grundstücksfläche im Sinne dieser Satzung ergibt sich im Bereich eines Bebauungsplanes mit den erforderlichen Festsetzungen über die baulichen, gewerblichen oder sonstigen beitragsrechtlichen relevanten Nutzungen dieser Vorgaben.

(2) Bestehen die nach Abs. 1 erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht, wird

1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche bis zu einem Abstand von 50 m zu der Erschließungsanlage,

2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche bis zu einem Abstand von 50 m zu der der Erschließungsanlage am stärksten zugewandten Grundstücksseite (bei gleichermaßen zugewandten Grundstücksseiten die längste)

berücksichtigt.

Geht die tatsächliche beitragsrechtlich relevante Nutzung darüber hinaus, so ist die

Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze dieser Nutzung bestimmt wird, es sei denn, sie wird ausschließlich von einer anderen als der abzurechnenden Erschließungsanlage verwirklicht. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - soweit diese nicht Bestandteil von Straßen, Wegen und Plätzen sind - wird die zu berücksichtigende Grundstücksfläche mit der Maßgabe ermittelt, daß an die Stelle der abzurechnenden Erschließungsanlage die das Grundstück erschließenden Straßen, Wege oder Plätze treten.

(4) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen erschlossen werden, unterliegen für jede dieser Erschließungsanlagen der Beitragspflicht.

Bei der Aufwandsverteilung werden ihre Grundstücksflächen um 10 %, höchstens 100 m<sup>2</sup>, reduziert, sofern die Grundstücke ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Durch die Anwendung des Satzes 2 darf die Belastung der übrigen erschlossenen Grundstück des Abrechnungsgebietes nicht das 1,5fache des Betrages überschreiten, der ohne die Vergünstigung zu gewähren wäre. Der eventuell sichergebende Mehrbetrag ist auf die begünstigten Grundstücke entsprechend ihrer Grundstücksfläche zu verteilen.

Diese Vergünstigung gilt nicht

1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten,
2. wenn es sich um verschiedenartige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB handelt,
3. wenn für die weiteren Erschließungsanlagen eine Beitragspflicht aufgrund des § 242 Abs. 1 BauGB nicht entstehen konnte und
4. bei der Aufwandsverteilung für Erschließungseinheiten.

## **§ 7 Art und Maß der Nutzung**

(1) Zur Berücksichtigung der Unterschiede von Art und Maß der Nutzung werden die Grundstücksflächen mit folgenden Vomhundertsätzen vervielfältigt:

{PRIVATE}Gebietsart	Vomhundertsatz
	Zahl der Vollgeschosse

	1	2	3	4	für jedes weitere
1. Wochenend- und Ferienhausgebiete	60	80	90	100	10
2. Reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf- und Kleinsiedlungsgebiete	100	160	200	215	15
3. Sondergebiete, soweit deren Nutzungsarten nicht unter Nr. 1, Nr. 4 bzw. Nr. 5 aufgeführt sind, Mischgebiete	150	240	300	320	20

{PRIVATE}4. Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete mit der Nutzungsart Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen, Kongresse, Kliniken und Hochschulen

200      320      400      440      25

{PRIVATE}Gebietsart	Vomhundertsatz
5. Bei Grundstücken, die in einer mit der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise in Anspruch genommen werden dürfen (z. B. Friedhöfe, Dauerkleingärten, Camping-, Sport-, Spiel- und Tennisplätze, Schwimmbäder) einschließlich der dazugehörigen Gebäude von untergeordneter (nicht prägender) Bedeutung	50

(2) Zur Berücksichtigung der Art der Nutzung bei der Ermittlung der anzuwendenden Vomhundertsätze werden die erschlossenen Grundstücke in beplanten Gebieten entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne über die Gebietsarten zugeordnet. Soweit es sich um übergeleitete Bebauungspläne im Sinne des § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz handelt, werden die darin festgesetzten Baugebiete wie folgt eingeordnet:

- Kleinsiedlungsgebiete wie i. S. § 2)
- Wohngebiete wie allgemeine Wohngebiete i. S. § 4) Baunutzungs-
- Kleingewerbegebiete wie Mischgebiete i. S. § 6) verordnung
- Geschäftsgebiete wie Kerngebiete i. S. § 7) (BauNVO)
- Großgewerbegebiete wie Industriegebiete i. S. § 9)

Bestehen für ein Grundstück unterschiedliche Festsetzungen über die in Abs. 1 aufgeführten Gebiete, werden die Grundstücksteile entsprechend berücksichtigt.

Soweit keine Nutzungsart festgesetzt ist, werden die erschlossenen Grundstücke entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung nach Maßgabe der in den §§ 2 ff. der BauNVO angegebenen Merkmale berücksichtigt. Ist dies nicht möglich, werden die in Abs. 1 Nr. 3 geregelten Vomhundertsätze angewendet.

(3) Zur Berücksichtigung des Maßes der Nutzung bei der Ermittlung der anzuwendenden Vomhundertsätze ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde zu legen, die in einem Bebauungsplan für das einzelne Grundstück bzw. für die sich nach Abs. 2 Satz 3 ergebenden Teile des Grundstücks festgesetzt ist.

Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung sind Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche liegen. Dach- und Staffelgeschosse sind auch dann keine Vollgeschosse, wenn sie nach den baurechtlichen Bestimmungen auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Jedes Gebäude hat mindestens ein Vollgeschoß.

Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8; Bruchteile werden auf die nächstfolgende ganze Zahl aufgerundet.

Für Grundstücke, für die planungsrechtliche Festsetzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. über die zulässige Baumassenzahl nicht bestehen, werden die anzuwendenden Vomhundertsätze wie folgt ermittelt:

#### 1. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan

a) eine Hauptgesims- bzw. Traufhöhe, First- oder Gebäudehöhe festgesetzt ist, werden je 3,20 m Höhe als ein Vollgeschoß gezählt; eine verbleibende Resthöhe zählt als ein weiteres Vollgeschoß, wenn sie größer ist als 1,60 m;

b) eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung,

c) eine Bebauung mit Garagen, Einrichtungen der Strom-, Gas- bzw. Wasserversorgung und Fernmeldeeinrichtungen,

d) eine Nutzung für sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen in einer Ebene stattfinden soll, oder

e) eine ausschließliche Nutzung als Kirche

festgesetzt ist, wird der Vomhundertsatz für ein Vollgeschoß angewendet. Entsprechendes gilt bei Grundstücken mit vergleichbarer Nutzung in Gebieten ohne diese Festsetzungen.

2. Soweit Nr. 1. Nicht anzuwenden ist, wird bei

a) bebauten Grundstücken die höchste Zeit der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse zugrunde gelegt. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Gebäudes nicht feststellbar, werden je 3,20 m Höhe als ein Vollgeschoß gezählt, eine verbleibende Resthöhe zählt als ein weiteres Vollgeschoß, wenn sie größer ist als 1,60 m. Bauliche Anlagen mit außergewöhnlicher Höhe (z. B. Schornsteine, Türme) als Bestandteil eines Hauptgebäudes bleiben außer Betracht;

b) un bebauten aber bebaubaren Grundstücken der Durchschnittswert der gemäß Buchstabe a) für die erschlossenen bebauten Grundstücke ermittelten Zahlen der Vollgeschosse, mindestens ein Vollgeschoß, zugrunde gelegt, soweit er nach § 34 BauGB zulässig ist. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes bleiben etwa errechnete Bruchteile eines Vollgeschosses unberücksichtigt.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

**(§§ 127 Abs. 3 und 132 Nr. 3 BauGB)**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann ohne Rücksicht auf die nachstehende Reihenfolge selbständig erhoben werden für



1. den Erwerb der Flächen,
2. die Freilegung der Flächen,
3. die Herstellung der Fahrbahnen,
4. die Herstellung der Gehwegflächen (einschließlich Bordstein und Fundament),
5. die Herstellung der Entwässerungsanlagen,
6. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
7. die Herstellung der Parkflächen, soweit sie Bestandteile der in § 2 Abs. 1 Nr. 2 bis Nr. 7 genannten Anlagen sind,
8. die Herstellung der Grünanlagen, soweit sie Bestandteile der in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 7 genannten Anlagen sind,
9. die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, soweit sie Bestandteile der in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 7 genannten Anlagen sind,
10. die Herstellung der Radwege einschließlich Sicherheitsstreifen,
11. die Herstellung der kombinierten Geh- und Radwege einschließlich Sicherheitsstreifen.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 132 Nr. 4 BauGB)**

(1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, Sammelstraßen, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und

Parkflächen im des § 2 Abs. 1 Nr. 8 sind endgültig hergestellt, wenn

1. die für den Ausbau tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen freigelegt sind,
2. die für den Ausbau tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen innerhalb der festgesetzten Breite im Eigentum der Stadt stehen,
3. sie über Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen verfügen und
4. sie in der festgesetzten Breite mit Ausnahme von technisch bedingten Unterschreitungen (z. B. Schacht- oder Kellerabdeckungen, Schaltschränke, Masten, Poller, Hauseingangsstufen usw.) nach Maßgabe des Abs. 2 befestigt bzw. die unbefestigten Erschließungsflächen (z. B. Straßenbegleitgrün) mindestens mit Rasen eingesät oder anderweitig bepflanzt sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm. Die festgesetzte Breite ergibt sich aus den Straßenbegrenzungslinien in den Bebauungsplänen, der entsprechenden Festlegung in der Zustimmung des Regierungspräsidenten oder im Falle des § 125 Abs. 2 Satz 2 BauGB aus den äußeren Umständen.

(2) Straßen mit einer Befestigung ohne räumliche Trennung der verschiedenen Verkehrsfunktionen, Fahrbahnen, Gehwege, Schutzstreifen, Parkflächen, Geh- und Radwege, Wege, Fußgängerstraßen und Plätze sind mit einer Decke aus Asphaltbeton, Splittmastixasphalt, Asphaltmastix, Gußasphalt, Kunst- oder Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Zementbeton, Zementbetonplatten auf einer Tragschicht und einer Frischschicht mit den dazugehörigen Einfassungen (z. B. Bordsteine) zu versehen.

(3) Die Entwässerungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn der Regen-/Mischwasserkanal in ausreichender Dimension mit der erforderlichen Anzahl von Regenabläufen vorhanden und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Beleuchtungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Erschließungsanlage durch eine ihrer Größe und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von programmäßigen Beleuchtungskörpern beleuchtet wird.

(4) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Grundflächen freigelegt und Eigentum der Stadt sind und wenn sie durch Bepflanzung oder durch Einsaat gärtnerisch gestaltet sowie als Erholungsflächen mit den erforderlichen Einrichtungen (z. B. Bänke, Spielgeräte) ausgestattet sind.

Zuwege zu und Gehwege in den Grünanlagen müssen mit Mineralgemisch, Kies,

Platten, Asphalt, Klinker, Pflaster, wassergebundener oder vergleichbarer Decke befestigt und mit den dazugehörigen Einfassungen versehen sein.

## **§ 10** **Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag** **(§ 133 Abs. 3 BauGB)**

(1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlich noch entstehenden Beitrages festsetzen.

(2) Die Vorausleistung wird einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

(3) Vorausleistungspflichtig ist die Person, in deren Eigentum sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides befindet. Mehrere Personen haften gesamtschuldnerisch. Bei Wohnungs- und Teileigentum ist die jeweilige Vorausleistungspflicht auf den einzelnen Miteigentumsanteil beschränkt. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, treten an die Stelle der vorstehend aufgeführten Personen die Erbbauberechtigten.

## **§ 11** **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt kann vor Entstehung der Beitragspflicht Vereinbarungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages treffen. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

## **§ 12** **Zuständigkeiten**

Über die Abrechnung eines bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage, die einheitliche Abrechnung mehrerer Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, sowie über die Durchführung der Kostenspaltung entscheidet der Oberstadtdirektor bzw. einer seiner Vertreter.

## **§ 13** **Inkrafttreten**

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

---

Erschließungsbeitragssatzung vom 27.12.1994, "Der Stadtbote" Nr. 63/94 vom 29. Dezember 1994