



**SATZUNG**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**in der Stadt Wetzlar vom 08.03.1990**

*Stand: Änderungssatzung vom 16.06.1992 (Satzung zur Änderung abgabenrechtlicher Satzungen der Stadt Wetzlar)*

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. I, S. 419) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar in ihrer Sitzung am 08.03.1990 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Erheben von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Wetzlar Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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, Wege und Plätze

	Bis zu einer Straßenkronenbreite von	Bei einer Höchstbreite für		
		Fahrbahn	Gehwege (oder Schrammborde für Bankett) Meter	
	Meter	Meter	Meter	
1.11	in Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2	8	7	1
1.12	In Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3	10	7	3
	bei beiderseitiger Bebaubarkeit bei einseitiger Bebaubarkeit	9	6,50	2,50
1.13	In Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter 1.12 fallen, in Dorfgebieten, Wohngebieten, Mischgebieten			
	-mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8			
	bei beiderseitiger Bebaubarkeit	16	10,50	5,50
	bei einseitiger Bebaubarkeit	13	8,50	4,50
	-mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0			
	bei beiderseitiger Bebaubarkeit	18	11,50	6,50
	bei einseitiger Bebaubarkeit	14,50	9,25	5,25
	-mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6			
		20	13,50	6,50
	-mit einer Geschossflächenzahl über 1,6			
		23	16	7
1.14	In Kerngebieten, Gewerbegebieten, Sondergebieten mit einer Geschossflächenzahl			
	bis 1,0	20	13,50	6,50
	über 1,0 bis 1,6	23	16,50	6,50
	über 1,6 bis 2,0	25	18,50	6,50
	über 2,0	27	20,50	6,50
1.15	In Industriegebieten mit einer Baumassenzahl			
	bis 3,0	23	16,50	6,50
	über 3,0 bis 6,0	25	18,50	6,50
	über 6,0	27	20,50	6,50
1.2	Für Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB)	27	22	5

- 1.3 für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m
  - 1.4 für die Fahrbahn eines erforderlichen Wendehammers in Erschließungsanlagen, die als Sackgasse enden, bis zum Dreifachen der Höchstbreite der Fahrbahn;
  - 1.5 für Parkflächen
  - 1.51 die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1.1 - 1.4 sind, bis zu einer Breite von 5 m
  - 1.52 soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1.1 - 1.4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
  - 1.6 für Grünanlagen
  - 1.61 die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1.1 - 1.4 sind, bis zu einer Breite von 4 m
  - 1.62 soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1.1 - 1.4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
  - 1.7 für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 Ziffer 1.11 bis 1.15 für dieselbe Erschließungsanlage unterschiedliche Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.
  - (3) Liegt die Straßenbaulast für die Fahrbahn nicht bei der Stadt (z. B. Ortsdurchfahrt von klassifizierten Straßen) so ist beitragsfähig der Erschließungsaufwand für die Bürgersteige in einer Gesamthöchstbreite entsprechend den Regelungen in Ziffer 1.11 - 1.15. Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
  - (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere Kosten für
    - 4.1 den Erwerb der Grundflächen, einschließlich der Entschädigung für die Beseitigung von Aufbauten, Einfriedungen und Aufwuchs sowie für die Erstellung von Ersatzbauten und -einfriedungen,
    - 4.2 die Freilegung der Grundflächen,

- 4.3 die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - 4.4 die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - 4.5 die Radfahrwege,
  - 4.6 die Bürgersteige und die Sammelfuß- bzw. Wohnwege einschließlich der Tiefborde zu den erschlossenen Grundstücken,
  - 4.7 die Beleuchtungseinrichtungen für die Erschließungsanlage,
  - 4.8 die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB
  - 4.9 der Anschluss der Erschließungsanlagen an andere Erschließungsanlagen,
  - 4.10 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen (§ 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
  - 4.11 die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, soweit sie zur Sicherung der Erschließungsanlage notwendig sind.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (6) Für Parkflächen und Grünanlagen gelten die Abs. 4 u. 5 sinngemäß .
- (7) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern. Die Kosten für den verstärkten Unterbau und für Bordsteinabsenkungen auf Bürgersteigen für Grundstückszufahrten sind von den jeweiligen Eigentümern der angrenzenden Grundstücke besonders zu erstatten.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der Aufwand wird grundsätzlich für die einzelne Erschließungsanlage berechnet.  
Die Stadt kann abweichend von Satz 1 im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeiten den Aufwand berechnen
  - 2.1 für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage,
  - 2.2 für mehrere Erschließungsanlagen insgesamt, die für die Erschließung der dortigen Grundstücke eine Einheit bilden,
  - 2.3 für mehrere zusammenhängend hergerichtete Erschließungsanlagen oder Abschnitte gemäß Ziffer 2.1, die nach ihrer Bedeutung für den allgemeinen Verkehr und den Anliegerverkehr gleichrangig sind.
- (3) Die Beschlüsse zu Abs. 2.1 werden vom Magistrat, die zu 2.2 und 2.3 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Sie sind öffentlich bekanntzumachen.
- (4) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1.2), selbständige Parkflächen und Grünanlagen (§ 2 Abs. 1.5 und 1.6) und Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1.7) werden entsprechend den Grundsätzen des § 9 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen zugerechnet, zu denen sie von der Erschließung her gehören. 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 vom Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## **§ 6 Kostenspaltung**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

- 1.1 den Grunderwerb,
- 1.2 die Freilegung
- 1.3 die Fahrbahn,
- 1.4 die Radfahrwege,
- 1.5 die Bürgersteige,
- 1.6 die Parkflächen,
- 1.7 die Grünanlagen
- 1.8 die Immissionsschutzanlagen,
- 1.9 die Beleuchtungsanlagen,
- 1.10 die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

- (2) Liegt die Fahrbahn nicht in der Baulast der Stadt, so gehören die Randsteine zur Ausstattung der Gehwege bzw. Schrammborde. Gleiches gilt auch für Aufwendungen nach § 2 Abs. 4.11.
- (3) Über die Anwendung der Kostenspaltung beschließt der Magistrat.

## **§ 7 Entstehung der Beitragspflicht**

- (1) Die Beitragspflicht entsteht unbeschadet Abs. 2 mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage. Der Zeitpunkt wird vom Magistrat festgestellt und öffentlich bekanntgemacht.
- (2) Im Falle der Kostenspaltung (§ 6) entsteht die Beitragspflicht für den benutzbaren Teil mit der öffentlichen Bekanntmachung des Kostenspaltungsbeschlusses.
- (3) Im Falle des § 2 Abs. 7 entsteht die Erstattungspflicht mit dem Abschluss der Arbeiten und dem Vorliegen der etwaigen Unternehmerrechnung bei der Stadt.

## § 8

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - 1.1 Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - 1.2 beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - 1.3 Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;
  - 1.4 betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
  - 2.1 Plätze entsprechend Abs. 1.1, 1.3 und 1.4 ausgebaut sind;
  - 2.2 Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1.2, 1.3 und 1.4 ausgebaut sind;
  - 2.3 selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1.52) entsprechend Abs. 1.1, 1.3 und 1.4 ausgebaut sind;
  - 2.4 selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1.62) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Stadt kann im Einzelfall - soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt - einzelne Bestandteile (insbesondere Teileinrichtungen) ganz wegfallen lassen oder die Herstellungsmerkmale abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 festsetzen (z. B. Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Straßen), wenn einerseits dabei die Erfordernisse des Verkehrs und die allgemeine Verkehrssicherheit ausreichend gewahrt bleiben und andererseits ein Festhalten an den Regelungen der Abs. 1 und 2 deshalb unnötig erscheint oder sonst gar zu einer nicht mehr vertretbaren finanziellen Belastung der Stadt und der Beitragspflichtigen führen kann. Zuständig für den im Rahmen der Grenzen des Satzes 1 zu fassenden Beschluss ist die Stadtverordnetenversammlung.
- (4) Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1.7) werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 9

### Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen (Abs. 2) verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. 3) und nach Art (Abs. 4) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
- 2.1 bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
- 2.2 wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Verkehrsanlage oder von der der Verkehrsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Verkehrsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (3) 3.1 Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |   |      |
|---|------|
| 3.11 bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1    |
| 3.12 bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,25 |
| 3.13 bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,5  |
| 3.14 bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
| 3.15 bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 2    |
- 3.2 Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.



- 3.3 Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- 3.4 Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- 3.5 Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.
- 3.6 In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
  - 3.61 bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - 3.62 bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenenGeschosse maßgebend.
- 3.7 Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- 3.8 Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 3.11 bis 3.15 genannten Nutzfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.
- (4) 4.1 Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.
- 4.2 Dies gilt nicht
  - 4.21 für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten;
  - 4.22 wenn und soweit die Verkehrsanlage als Einheit (§ 3 Abs. 2.2 und 2.3) abgerechnet werden;
  - 4.23 wenn ein Beitrag nur für eine Verkehrsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;

- 4.24 soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht;
- 4.25 für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad;
- 4.26 für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

## **§ 10 Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig.
- (3) Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird der auf das Grundstück errechnete Beitrag vom Wohnungs- bzw. Teileigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil erhoben.
- (4) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.

## **§ 11 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag**

Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag nach § 133 Abs. 3 BauGB werden in Höhe von 60% des voraussichtlich entstehenden beitragsfähigen Erschließungsaufwandes erhoben. Der voraussichtlich entstehende beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst sowohl die für den Zwischenausbau angefallenen als auch die bis zur endgültigen Fertigstellung entstehenden Kosten; der bereits im Wege der Kostenspaltung (§ 6) für Teileinrichtungen abgerechnete Aufwand bleibt unberücksichtigt.

## **§ 12 Fälligkeit**

- (1) Alle nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Anforderungsbescheides fällig. 1 a)
- (2) Der Erstattungsanspruch nach § 2 Abs. 3 wird mit dem Zugang der Erstattungsanforderung fällig.
- (3) Für Zahlungserleichterungen und Erlass gelten die allgemeinen Vorschriften, insbesondere § 135 BauGB.

**§ 13**  
**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt kann insbesondere in neuen Baugebieten vor Entstehen der Beitragspflicht nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB Verträge über die Ablösung des Erschließungsbeitrages im ganzen schließen. Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages. Ein Recht auf Ablösung besteht nicht.

**§ 14**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend ab 1. Januar 1990 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Wetzlar vom 18.12.1981 außer Kraft.

Wetzlar, den 08.03.1990

Der Magistrat der Stadt Wetzlar  
gez. F r o n e b e r g  
Oberbürgermeister

---

Veröffentlicht in der Wetzlarer Neuen Zeitung vom 20.04.1990, berichtigt am 28.04.1990 (Urfassung)

1a) geändert durch Satzung zur Änderung abgabenrechtlicher Satzungen der Stadt Wetzlar vom 16.06.1992, veröffentlicht in der WNZ am 30.06.1992