



## Erschließungsbeitragssatzung

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold in der Sitzung am 15.12.2003 folgende

### Erschließungsbeitragssatzung

beschlossen:

#### § 1 Erheben von Beiträgen

Zur Deckung des Aufwands für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Beiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

#### § 2 Umfang des Aufwands

Beitragsfähig ist der Aufwand für die in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen in folgendem Umfang:

1. Für öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in:

- |   |                         |       |
|---|-------------------------|-------|
| a) Wochenendhaus- und<br>Kleingartengebieten                              | bis zu einer Breite von | 7 m,  |
| b) Kleinsiedlungsgebieten   | „                       | 10 m, |
| c) Wohngebieten, Ferienhaus-,<br>Campingplatz- Dorf- und<br>Mischgebieten | „                       | 20 m, |
| d) Kern-, Gewerbe-, Industrie-<br>und sonstigen Sondergebieten            | „                       | 25 m, |
| 2. für Fuß- und Wohnwege (§ 127, Abs. 2, Nr. 2 BauGB)                     |                         | 6 m,  |
| 3. für Sammelstraßen ( § 127, Abs. 2, Nr. 3 BauGB)                        |                         | 25 m, |
| 4. für unselbständige Parkflächen und Grünanlagen jeweils                 |                         | 6 m,  |
| 5. für Parkflächen und Grünanlagen ( §127, Abs. 2, Nr. 4 BauGB)           |                         |       |
- jeweils bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.

Werden durch Erschließungsanlagen Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzbarkeit erschlossen, gilt die größte Breite.

Enden Erschließungsanlagen in einem Wendehammer, vergrößern sich die angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 10m; gleiches gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzung mit anderen Erschließungsanlagen.

### **§ 3 Beitragsfähiger Aufwand**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt.
- (2) Der Magistrat kann abweichend von Abs. 1 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermittelt wird.

### **§ 4 Anteil der Stadt**

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

### **§ 5 Verteilung**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Soweit eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Geschossflächen vorgenommen.

### **§ 6 Grundstücksfläche**

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne des § 5 gilt grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks.
- (2) Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt; gehen Grundstücke vom unbeplanten Innenbereich in den Außenbereich über, wird die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50m dazu verlaufenden Linie berücksichtigt. Grenzen Grundstücke nicht unmittelbar an die Erschließungsanlage an oder sind sie nur mit einem dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden, so wird die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 50m dazu verlaufenden Linie zugrunde gelegt; Grundstücksteile, die sich lediglich als wegemäßige Verbindung zwischen Grundstück und Erschließungsanlage darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt, wenn sie an der breitesten Stelle 15m nicht überschreiten.
- (3) Überschreitet die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung des Grundstücks die in Abs. 2 genannten Abstände, ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen, was auch dann gilt, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50m beginnt.

### **§ 7 Geschossfläche in beplanten Gebieten**

- (1) In beplanten Gebieten bestimmt sich die Geschossfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl (GFZ). Hat ein neuer Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Geschossfläche zugrunde zu legen.

- (2) Ist statt der Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen.
- (3) Ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit in anderer Weise bestimmt, ist die Geschossfläche nach den für das Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften zu ermitteln.
- (4) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan
- |  |      |      |
|--|------|------|
| a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung einer GFZ oder anderer Werte, anhand derer die Geschossfläche festgestellt werden könnte, vorsieht,             | gilt | 0,8  |
| b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder eine im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordnete Bebauung zulässt,                               | gilt | 0,8  |
| c) nur Friedhöfe gestattet,  | gilt | 0,5  |
| d) nur Garagen oder Stellplätze erlaubt,   | gilt | 0,5  |
| e) nur Freibäder, Sportplätze oder sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, | gilt | 0,25 |
- als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.
- (5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Geschosszahlen oder Baumassenzahlen zugelassen, ist die Geschossfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (6) In Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie in Sondergebieten nach § 11 BauNVO werden die ermittelten Geschossflächen um 25 v.H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch die Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden.

## § 8

### Geschossfläche bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 7 für die Ermittlung der GFZ entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 9 anzuwenden.

## § 9

### Geschossfläche im unbeplanten Innenbereich

- (1) Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Geschossfläche nach folgenden Geschossflächenzahlen:
- |  |     |
|--|-----|
| Wochenendhaus-,<br>Kleingartenbetriebe | 0,2 |
| Kleinsiedlungsgebiete                  | 0,4 |

Campingplatzgebiete		0,5
Wohn, Misch, Dorf- und Ferienhausgebiete bei		
einem zulässigen Vollgeschoss		0,5
zwei zulässigen Vollgeschossen		0,8
drei zulässigen Vollgeschossen		1,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen		1,1
sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen		1,2
Kern- und Gewerbegebiete bei		
einem zulässigen Vollgeschoss		1,0
zwei zulässigen Vollgeschossen		1,6
drei zulässigen Vollgeschossen		2,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen		2,2
sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen		2,4
Industrie- und sonstige Sondergebiete		2,4

Wird die Geschossfläche überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene zugrunde zu legen.

Hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse ist darauf zu abzustellen, was nach § 34 BauGB zulässig ist.

(2) Bei Grundstücken, die

- |   |  |  |      |      |
|---|--|--|------|------|
| a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z.B. Festplätze oder Ähnliches),    |  |  | gilt | 0,2  |
| b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, |  |  | gilt | 0,8  |
| c) als Friedhof genutzt werden,   |  |  | gilt | 0,5  |
| d) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut, als Stellplatz oder in ähnlicher Art und Weise genutzt werden können,                    |  |  | gilt | 0,5  |
| e) als Freibad oder Sportplatz genutzt werden,  |  |  | gilt | 0,25 |
- als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(3) Kann eine Zuordnung zu einem der in Abs. 1 genannten Baugebietstypen (z.B. wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung) nicht vorgenommen werden (diffuse Nutzung), wird bei bebauten Grundstücken auf die vorhandene Geschossfläche und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken darauf abgestellt, was nach § 34 BauGB zulässig ist. Im Übrigen gilt Abs. 2 entsprechend.

(4) In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen im Wesentlichen gleichartigen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2, als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung oder als Sondergebiete i.S.d. § 11 BauNVO anzusehen sind, werden die Geschossflächen um 25 v.H. erhöht, wenn im Anrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzung erschlossen werden.

(5) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i.S.v. Abs. 4 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Abs. 4 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.

## **§ 10 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Bei durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücken werden die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Berechnungsflächen für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt.

Dies gilt nur, wenn mindestens zwei Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen und

- a) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder
  - b) eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder
  - c) nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erstmals hergestellt werden.
- (2) Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe, Industrie, Kern- und Sondergebieten i.S.d. § 11 BauNVO sowie für Grundstücke in unbepflanzten Gebieten, die überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

## **§ 11 Kostenspaltung**

Der Magistrat kann bestimmen, dass der Beitrag für einzelne Teile, nämlich

Grunderwerb,  
Freilegung,  
Fahrbahn,  
Radwege,  
Gehwege,  
Parkflächen,  
Grünanlagen,  
Beleuchtungs- oder  
Entwässerungseinrichtungen

selbständig erhoben wird.

## **§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung**

- (1) Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, Fahrbahn und beidseitige

Gehwege mit jeweils Unterbau und Decke (diese kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen), Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen aufweisen; bei Verkehrsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB tritt an die Stelle von Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen die nicht befahrbare Verkehrsfläche.

- (2) Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und erstere i.S.d. Abs. 1 befestigt, mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen versehen bzw. letztere gärtnerisch gestaltet sind.

- (3) Die Stadt kann durch Abweichungssatzung bestimmen, dass einzelne Teileinrichtungen ganz oder teilweise wegfallen bzw. die Herstellung abweichend von den Bestimmungen der Art. 1 und 2 geringwertiger oder andersartig (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) vorgenommen wird.

### **§ 13 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch eigene Satzung geregelt.

### **§ 14 Vorausleistungen**

Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags erhoben werden.

### **§ 15 Ablösung**

Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 16 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 1.1.2004 in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 26.9.1988 außer Kraft.

Langenselbold, den 18.12.2003

Der Magistrat

(Siegel)

(Bürgermeister)