

Erschließungsbeitragssatzung

Aufgrund des § 132 des Bundesgesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.1991 (GVBl. I S. 333), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mühlheim am Main am 07.11.1991 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erheben von Beiträgen

Zur Deckung des Aufwands für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Beiträge nach Maßgabe des §§ 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 bestimmt Straßen, Wege und Plätze in: | | |
| a) Wochenendhaus- und Kleingartengebieten | bis zu einer Breite von | 7 m |
| b) Kleinsiedlungsgebieten | „ | 10 m |
| c) Reinen und allgemeinen Wohngebieten, Ferienhaus-, Campingplatz-, Dorf- und Mischgebieten | „ | 20 m |
| d) besondere Wohngebiete | „ | 22 m |
| e) Kern, Gewerbe-, Industrie- und sonstige 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 |

18.04

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 Grundstücken.

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

Enden Erschließungsanlagen mit einem Wendehammer, vergrößern sich die angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 10 m; 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

Beitragsfähiger Aufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluss des Magistrats der Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen insgesamt ermittelt, bilden die von dem Abschnitt bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung

Der beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird eine Verteilung nach den Geschossflächen vorgenommen.

§ 7 Grundstücksfläche

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne von § 6 gilt:
- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans grundsätzlich die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige (Erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzungsfestsetzung bezieht,
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
 - 1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m,
 - 2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienen Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der /den der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite(n) bis zu einer Tiefe von 50 m; Grundstücksteile, die sich lediglich als wegemäßige Verbindung zum eigentlichen Grundstück darstellen, bleiben bei der Berechnung der Grundstückstiefen unberücksichtigt, wenn sie an der breitesten Stelle 15,0 m nicht überschreiten.
- (2) In den Fällen der Buchstaben a) und b) ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger (erschließungsbeitragsrechtlich relevanter) Nutzung des Grundstücks 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 50 m beginnt.
- (3) Ist ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen an jeder dieser Erschließungsanlagen selbstständig und ungefähr gleichgewichtig bebaubar, so dass es sich um zwei vollständig unabhängige Grundstücke handelt, so erstreckt sich die Erschließungswirkung der Erschließungsanlage jeweils nur auf die entsprechenden Teilfläche des Grund-

18.04

stücks, die durch die Mittellinie zwischen den Erschließungsanlagen gebildet wird.

§ 8

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 Geschossflächenzahl 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 ein Bebauungsplan
 - a) Gemeindebedarfsflächen ohne Festsetzung einer GFZ oder anderer Werte, anhand derer die Geschossfläche festgestellt werden können, 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, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet gilt 0,5
 - d) nur Garagen oder Stellplätze erlaubt gilt 0,3

als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

- (5) Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar (z.B. Sporthalle, Lagerschuppen) oder ist die Geschosshöhe größer als 3,50 m, ist zur Ermittlung der GFZ zunächst auf die Baumasse abzustellen.

- (6) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Geschosszahlen oder Baumassenzahlen zugelassen, ist die Geschossfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (7) In Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten (§ 11 BauNVO) werden die ermittelten Geschossflächen um 30 v.H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden.

§ 9

Geschossfläche bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Bau GB

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 8 für die Ermittlung der GFZ entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 10 anzuwenden.

§ 10

Geschossfläche in unbeplanten Gebieten

- (1) Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Geschossfläche nach folgenden Geschossflächenzahlen:

Wochenendhaus	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 Sondergebiete	2,4

18.04

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

Hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse ist darauf abzustellen, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstücks überwiegend vorhandenen Geschosszahl zulässig ist.

- (2) 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 bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstücks vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.
- (3) 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 30 v.H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden.
- (4) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i.S.v. Abs. 3 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Abs. 3 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. Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke, die aufgrund der in der näheren vorhandenen Nutzung überwiegend (mit mehr als der Hälfte der zulässigen Geschossfläche) gewerblich, industriell oder so genutzt werden dürfen, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.
- (5) Die Vorschriften des § 8 Abs. 2, 4 b) und d), 5 und 6 finden entsprechende Anwendung.

§ 11

Mehrfach erschlossene Grundstücke

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

Dies gilt nur, wenn mindestens zwei Erschließungsanlagen voll in der Baulast 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 unbeplanten Gebieten, die überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden oder werden dürfen, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig.
- (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.

§ 12

Kostenspaltung

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

Grunderwerb,
Freilegung,
Fahrbahn,
Radwege,
Gehwege,
Parkflächen,
Grünanlagen,

18.04

Beleuchtungseinrichtungen oder
Entwässerungseinrichtungen

selbstständig erhoben wird.

§ 13

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 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 der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen die nicht befahrbare Verkehrsfläche.
- (2) Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt 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 weggefallen bzw. die Herstellung abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 geringwertiger oder andersartig (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) vorgenommen wird.

§ 14

Immissionsschutzanlagen

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

§ 15

Vorausleistungen

Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags erhoben werden.

§ 16
Ablösung

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlichen entstehenden Betrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 17
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.1992 in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 12.06.1987 außer Kraft.

Mühlheim am Main, den 11. November 1991

Der Magistrat
der Stadt Mühlheim am Main

Lehr, Erster Stadtrat

(Veröffentlicht in der „Offenbach-Post vom 06.12.1991)
(1. Änderung Stadtverordnetenbeschluss vom 30.06.1994, in Kraft seit 01.01.1995)