



Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl S. 167), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in der Sitzung am 12.06.2018 folgende

Erschließungsbeitragssatzung (EBS)

beschlossen:

§ 1

Erheben von Erschließungsbeiträgen

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

§ 2

Art und Umfang des Erschließungsaufwands

(1) 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 Kleingartengebieten bis zu einer Breite von 7 m,

b) Kleinsiedlungsgebieten bis zu einer Breite von 10 m,

c) Wohngebieten, Ferienhaus-, Campingplatz-, Dorf- und Mischgebieten bis zu einer Breite von 20 m,

d) Kern-, Gewerbe- Industrie- und sonstigen Sondergebieten bis zu einer Breite von 25 m,

2. für Fuß- und Wohnwege bis zu einer Breite von 6 m,
(§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3. für Sammelstraßen bis zu einer Breite von 25 m,
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

4. für unselbständige Parkflächen und Grünanlagen jeweils bis zu einer Breite von 6 m,

5. für Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) jeweils bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.

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

(3) 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.

(4) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, in dem die Fläche der Anlage durch die Länge ihrer Achse geteilt wird. Ergeben sich nach Absatz 1 Nummer 1 und 2 verschiedenen Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größte Höchstbreite beitragsfähig. Ist ein Wendehammer Bestandteil der Erschließungsanlage, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1 und 2 festgesetzten Maße für den Bereich des Wendehammers bis zum Zweifachen.

- Art und Umfang von Fußgängergeschäftsstraßen werden durch Einzelsatzung geregelt.
- Unberührt bleiben Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Beitragsfähiger Aufwand

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt.

(2) Der Magistrat kann abweichend von Abs. 1 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für bestimmte 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

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 erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach deren Flächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach der Veranlagungsfläche vorgenommen. Die Veranlagungsfläche ergibt sich durch Vervielfachen der Grundstücks-fläche (§ 7) mit dem Nutzungsfaktor (§§ 8 bis 10).

§ 7

Grundstücksfläche

(1) Als Grundstücksfläche im Sinne des § 6 gilt grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks.

(2) Im Außenbereich gelegene Grundstücksteile 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 25 m dazu verlaufenden Linie berücksichtigt.

Bei einem Grundstück, das vom unbeplanten Innenbereich in den Außenbereich übergeht, wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 25 m berücksichtigt, ausgehend von derjenigen Grundstücksseite, die - aus der Sicht des Innenbereichs - dem Außenbereich zugewandt ist. Bei einem Grundstück, das nicht unmittelbar an die Erschließungsanlage angrenzt oder nur mit einem dem Grundstück dienenden Weg mit der Erschließungsanlage verbunden ist, wird die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 25 m dazu verlaufenden Linie berücksichtigt.

Ein Grundstücksteil, der sich lediglich als wegemäßige Verbindung zum eigentlichen Grundstück darstellt, bleibt bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt, wenn es an der breitesten Stelle 15 m nicht überschreitet.

(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 25 m beginnt.

(4) 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 Erschließungsanlagen jeweils nur auf die entsprechende Teilfläche des Grundstücks, die durch die Mittellinie zwischen den Erschließungsanlagen gebildet wird.

§ 8

Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

(1) Der Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten bestimmt sich nach der Zahl der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse. Hat ein neuer Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe oder Baumassenzahl zugrunde zu legen.

Der Nutzungsfaktor beträgt:

- a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,00,
- b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,50,
- c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 2,00,
- d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit 2,50.

Bei jedem weiteren Vollgeschoss

erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,50.

(2) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,75 (= angenommene Geschosshöhe von 2,75 m) wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. v. § 11 BauNVO erfolgt die Teilung in Abweichung zu Satz 1 durch 3,5.

(3) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Das Ergebnis gilt als Zahl der Vollgeschosse.

(4) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse oder anderer Werte, anhand derer die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 2 und 3 festgestellt werden könnte, vorsieht, gilt ein Nutzungsfaktor von 1,50,

b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festsetzt oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, gilt 1,0,

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 zulässt, gilt 0,5

e) Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten festsetzt, gilt 0,25,

f) Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude mit religiöser Zweckbestimmung festsetzt, gilt 1,50 als Nutzungsfaktor, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschossezahlen, Gebäudehöhen (Traufhöhen) oder Baumassenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln nach dem höchsten festgesetzten Wert für die gesamte Grundstücksfläche im beplanten Gebiet zu ermitteln.

(6) Enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse oder der Gebäudehöhe (Traufhöhe) oder der Baumassenzahlen, anhand derer sich der Nutzungsfaktor ermitteln lässt, gelten die Vorschriften für den unbeplanten Innenbereich nach § 10 entsprechend.

(7) In Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie in Sondergebieten nach § 11 BauNVO werden die ermittelten Veranlagungsflächen um 50 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden. Die Veranlagungsflächen werden erhöht, da eine trennende Wirkung zwischen Wohnen und Gewerbe erfolgen soll.

§ 9

Nutzungsfaktor bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 8 für die Ermittlung des Nutzungsfaktors entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 10 anzuwenden.

§ 10

Nutzungsfaktor im unbeplanten Innenbereich

(1) Im unbeplanten Innenbereich wird zur Bestimmung des Nutzungsfaktors auf die Höchstzahl der tatsächlich zulässigen Vollgeschosse abgestellt.

(2) Bei Grundstücken, die

a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z. B. Festplatz u. ä.), gilt 0,5,

b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, gilt 1,0,

c) als Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gilt 0,5,

d) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut, als Stellplatz oder in ähnlicher Weise genutzt werden können, gilt 0,5,

e) nur als Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten genutzt werden können, gilt 0,25,

f) mit Kirchengebäuden oder ähnlichen Gebäuden mit religiöser Zweckbestimmung bebaut sind, gilt 1,50 als Nutzungsfaktor, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(3) Ist im Bauwerk kein Vollgeschoss vorhanden, gilt als Zahl der Vollgeschosse die tatsächliche Gebäudehöhe (Traufhöhe), geteilt durch 2,2, für insgesamt gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke; durch 2,75 für alle in anderer Weise baulich genutzte Grundstücke. Bruchzahlen werden hierbei kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

(4) Die in § 8 Abs. 1 festgesetzten Nutzungsfaktoren je Vollgeschoss gelten entsprechend.

(5) 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 Veranlagungsflächen um 50 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden. Die Veranlagungsflächen werden erhöht, da eine trennende Wirkung zwischen Wohnen und Gewerbe erfolgen soll.

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

§ 11

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 In-Kraft-Treten 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 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.

§ 12

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.

§ 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, 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 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 wegfallen 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 voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 17

Öffentliche Last

Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück – bei Bestehen eines solchen – auf dem Erbbaurecht bzw. auf dem Wohnungs- und Teileigentum.

§ 18

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 24.03.2011 außer Kraft.

Bad Vilbel, den 13.06.2018

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL

gez.

Dr. Stöhr

Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung im Bad Vilbeler Anzeiger vom 28.06.2018