

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen für die Stadt Neu-Isenburg

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. , S. 66), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in ihrer Sitzung am 15.06.1988 folgende Satzung - zuletzt geändert durch Erste Nachtragssatzung vom 04.11.1998 - beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Neu-Isenburg Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die in § 127 Abs. 2 BauGB genannten Erschließungsanlagen in folgendem Umfang:

I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in:

bis zu einer Straßenbreite (Fahnen, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen)

- | | | | |
|----|---|-----|----------------------|
| 1. | Wochenendhausgebieten, Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO | von | 7,0 m |
| 2. | Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit | von | 10,0 m
von 8,5 m |
| 3. | Dorfgebieten, Wohngebieten, Mischgebieten | | |
| a) | mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,8 bei einseitiger Bebaubarkeit | von | 14,0 m
von 10,5 m |
| b) | mit einer Geschosßflächenzahl über 0,8 bis 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit | von | 18,0 m
von 12,5 m |
| c) | mit einer Geschosßflächenzahl bis 1,1 | von | 20,0 m |
| d) | mit einer Geschosßflächenzahl bis 1,2 | von | 23,0 m |

4. In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO
 - a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 von 20,0 m
 - b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6 von 23,0 m
 - c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 bis 2,0 von 25,0 m
 - d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 von 27,0 m
5. Industriegebieten
 - a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 von 23,0 m
 - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 von 25,0 m
 - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 von 27,0 m
- II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 6,0 m
- III. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen von 27,0 m
- IV. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer I und III sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und III genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
- V. für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer I bis III sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I bis III 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.

Werden durch eine Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzbarkeit erschlossen, so gilt die größere Breite.

Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 10,0 m.

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - b) die erstmalige Herstellung der Fahrbahn einschließlich des Unterbaus und der Befestigung der Oberfläche, der Rinnen und Randsteine, der Radwege, der Gehwege, der Beleuchtungseinrichtungen, der Entwässerungseinrichtungen, der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - c) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - d) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch
- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, wobei zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen im Fall einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4, 2. Halbsatz, auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gehört;
 - b) die Kosten für die Teile der Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt.
- (2) Abweichend hiervon erfolgt jedoch die Ermittlung des Erschließungsaufwandes für die Entwässerung und Beleuchtung nach Einheitssätzen.
- (3) Die Höhe der Einheitssätze wird wie folgt festgesetzt:
 - 1. Für die Entwässerung (ohne Anschlüsse und Einläufe) auf jeden Meter Länge der Erschließungsanlage im Abrechnungsgebiet 120,00 €.
 - 2. Für Beleuchtung der Erschließungsanlagen für jede aufgestellte und auf das Abrechnungsgebiet entfallende Lampe 2.850,00 €.
- (4) Die Stadt Neu-Isenburg kann abweichend von Abs. 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt Neu-Isenburg am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Neu-Isenburg trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluß des Magistrats der Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt Neu-Isenburg (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Geschoßflächen vorgenommen.

§ 7

Ermittlung der Grundstücksfläche

(1) Als Grundstücksfläche im Sinne von § 6 gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben grundsätzlich unberücksichtigt;
- 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 dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum eigentlichen Grundstück herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe 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 relevante) 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 selbständig und ungefähr gleichgewichtig bebaubar, so daß von zwei unabhängigen Grundstücken auszugehen ist, 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

Ermittlung der Geschoßflächenzahl in beplanten Gebieten

- (1) Bei Grundstücken in beplanten Gebieten bestimmt sich die Geschoßflächenzahl nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall überschritten, so ist die Geschoßflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.
- (2) Ist statt der Geschoßflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, so ist sie zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl durch 3,5 zu teilen.
- (3) Ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit in anderer Weise festgesetzt, so ist die Geschoßflächenzahl nach den für das Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften zu ermitteln.
- (4) Für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeindebedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoßflächenzahl oder anderer Werte anhand derer die Geschoßflächen ermittelt werden könnten, ausgewiesen sind, gilt 0,8 als Geschoßflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Läßt diese Ausweisung nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen zu, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, so gilt 0,5 als Geschoßflächenzahl, womit ebenfalls die Nutzungsart berücksichtigt ist.
- (5) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, gilt 0,8 als Geschoßflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Bei tatsächlich höherer Ausnutzung gilt Abs. 1 Satz 2 entsprechend.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, werden mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 angesetzt.
- (7) Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar (z.B. Sporthalle, Lagerschuppen) oder ist die Geschoßhöhe größer als 3,50 m, so ist zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl zunächst auf die Baumasse abzustellen.

- (8) Sind auf einem Grundstück unterschiedliche Geschößflächenzahlen, Geschößzahlen oder Baumassenzahlen zulässig, so ist die Geschößfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (9) In Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten (§ 11 BauNVO) werden die ermittelten Geschößflächen um 20 v.H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden.
- (10) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand i.S.d. § 33 BauGB erreicht hat.

§ 9

Ermittlung der Geschößflächenzahl bei Festsetzungen

durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

In Gebieten, in denen eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB trifft, gelten die Regelungen des § 8 für die Ermittlung der Geschößflächenzahl entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 9 anzuwenden.

§ 10

Ermittlung der Geschößflächenzahl in unbeplanten Gebieten

- (1) Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden oder nicht i.S.d. § 6 Abs. 10 in der Aufstellung begriffen, so ist die nach § 17 BauNVO für das jeweilige Baugebiet zutreffende Höchstgeschößflächenzahl maßgebend, wobei hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse darauf abzustellen ist, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschößzahl zulässig ist. Wird die hiernach zulässige bauliche Nutzung im Einzelfall überschritten, so ist die Geschößflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.
- (2) Bei diffuser Nutzung wird die Geschößflächenzahl bei bebauten Grundstücken nach der genehmigten oder vorhandenen Bebauung und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken danach ermittelt, was nach § 34 BauGB 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 oder als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung anzusehen sind, werden die Geschößflächen um 20 v.H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden.

- (4) In anderen als Kern-, Gewerbe- und Industrie- und Sondergebieten i.S. von 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 Umgebung vorhandenen Nutzung überwiegend (mit mehr als der Hälfte der zulässigen Geschoßflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden dürfen, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.

- (5) Die Bestimmungen des in § 8 Abs. 2, 4 bis 7 finden entsprechende Anwendung.

§ 11

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die durch zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135° erschlossen werden (Eckgrundstücke), wird der sich nach § 6 ergebende Beitrag in der Höhe erhoben, die dem Verhältnis der Grundstücksbreite an der jeweils abzurechnenden Erschließungsanlage zu der Summe der Grundstücksbreiten an allen Erschließungsanlagen entspricht.

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

- a) nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
 - b) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder
 - c) eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann.
- (2) Abs. 1 findet entsprechend Anwendung für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen mit einem Abstand von nicht mehr als 30 m liegen.
§ 7 Abs. 3 bleibt unberührt.
- (3) 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.

§ 12

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehweganlage,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall.

§ 13

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Neu-Isenburg sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteil und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
 - d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt Neu-Isenburg sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
 - a) selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. IV b dieser Satzung) entsprechend Abs. 1 Buchst. a, c und d ausgebaut sind;
 - b) selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. V b dieser Satzung) gärtnerisch gestaltet sind.

- (3) Die Stadt Neu-Isenburg kann im Einzelfall - soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt - einzelne Bestandteile (insbesondere Teileinrichtungen) ganz wegfallen lassen bzw. die Herstellungsmerkmale dieser Bestandteile abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 geringwertiger festsetzen, 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 Neu-Isenburg und der Beitragspflichtigen führen kann. Zuständig für den im Rahmen der Grenzen des Satzes 1 zu fassenden Beschluß ist die Stadtverordnetenversammlung.

§ 14

Immissionsschutzanlagen

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

§ 15

Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 16

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Ablösungsbetrag nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 17**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen für die Stadt Neu-Isenburg vom 03. April 1979 außer Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Neu-Isenburg, den 29. Juli 1988

DER MAGISTRAT