

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. I. S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I S. 179), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 13. September 1979 folgende Satzung beschlossen:

**Satzung der Stadt Idstein
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)**

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
2. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) bis zu 27 m Breite;
3. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 2 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 2 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; § 6 Abs. 5 findet Anwendung;
4. für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 2 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 2 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; § 6 Abs. 5 findet Anwendung;
5. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 5 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 5 findet Anwendung;

6. für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege,
 - f) die Gehwege,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendepplatzes auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird mit Ausnahme der Bestimmungen des Abs. 4 nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 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.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 3 b), für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 4 b), für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 5) und Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet der Parkflächen oder Grünanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen und Grünanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.
- (4) Der Anteil an den Kosten für die Entwässerung der Erschließungsanlagen - ohne Straßeneinläufe und deren Anschlußleitungen - wird als Einheitssatz in Höhe von 25 % des zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Entwässerungsanlage geltenden Beitragssatzes der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Anschluß an die öffentlichen Entwässe-

rungsanlagen der Stadt Idstein (Kanalbeitragssatzung der Stadt Idstein) berechnet und je qm Grundstücksfläche dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand zugerechnet.

§ 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 von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. 3 bis 7) und Art (Abs. 8) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
- b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage 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 Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

- | | |
|---|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,0 |

(4) 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 Geschosßzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

Ist im Einzelfall eine größere Geschosßzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(5) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

(6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für ein Bebauungsplan weder die Geschosßzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

(7) Ist eine Geschosßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschosß gerechnet.

(8) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) 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 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

(9) Bei Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist in die Verteilung des Erschließungsaufwandes nur eine Teilfläche einzubeziehen, die sich aus dem Verhältnis der Breite des Grundstückes (Frontmeter) entlang der abzurechnenden Erschließungsanlage zu der Summe aller Breiten dieses Grundstückes entlang aller in Betracht kommenden Erschließungsanlagen ergibt, für die Erschließungsbeiträge noch zu leisten oder schon geleistet worden sind oder Beiträge für ihre erstmalige Herstellung nach bisherigem Recht geleistet wurden oder gefordert werden könnten.

Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten;
- b) wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG) abgerechnet werden;
- c) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;
- d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht;
- e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°;
- f) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen;
- g) für Grundstücke zwischen zwei oder mehreren Erschließungsanlagen, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen mehr als 50 m beträgt.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
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 Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile 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, betriebsfertig;
- d) Beleuchtungseinrichtungen, betriebsfertig;
- e) notwendige Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c), d), und e) ausgebaut sind;
- b) Wege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c), d) und e) ausgebaut sind;
- c) selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 b dieser Satzung) entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c), d) und e) ausgebaut sind;
- d) selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b dieser Satzung) gärtnerisch gestaltet sind;
- e) Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 dieser Satzung) ihrem Zweck entsprechend gestaltet und mit den ihrem Zweck entsprechenden Spielgeräten versehen sind;
an die Stelle von Spielgeräten können auch Spielanlagen oder eine Verbindung von Spielgeräten und Spielanlagen treten;

f) Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 dieser Satzung) ihrem Zweck entsprechend funktionsfähig hergestellt sind.

(3) Die Stadtverordnetenversammlung kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen.

§ 9

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11

Mehraufwand für einzelne Grundstücke

Soweit für die bauliche oder gewerbliche Nutzung eines Grundstückes ein über den üblichen Aufwand an der Herstellung der gesamten Erschließungsanlage hinausgehender Erschließungsaufwand erforderlich ist (z. B. verstärkte Zufahrt über den Bürgersteig), ist vom Beitragspflichtigen jenes Grundstückes dieser Mehraufwand in vollem Umfang der Stadt zusätzlich zu erstatten.

§ 12

Aufhebung von Satzungen

Die Satzungen über Erschließungsbeiträge der Stadt Idstein vom 9. September 1976 und der ehemaligen Gemeinde Oberauroff vom 3. September 1970 treten außer Kraft.

§ 13

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Idstein, den 10. Oktober 1979

Der Magistrat
der Stadt Idstein

gez.

H. Müller
Bürgermeister (L.S.)