

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. I. S. 11) i. d. F. vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim in ihrer Sitzung am 26.11.1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

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

1.1 Wochenendhausgebieten,
Sondergebieten gem. § 10 BauNVO
bis zu einer Straßenbreite

7,0 m

2. in allen anderen Gebieten

a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu
einer Straßenbreite

18,0 m

b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu
einer Straßenbreite

13,0 m

3. für Fuß- und Wohnwege
(§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6,0 m

4. für Sammelstraßen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

25,0 m

5. für Parkflächen

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
 - (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
 - (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach dem Verhältnis ihrer Berechnungsflächen verteilt.
- (2) Die Berechnungsfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Grundstücksfläche und der zulässigen Geschoßfläche.

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

- (3) Die zulässige Geschoßfläche des einzelnen Grundstücks ergibt sich durch die Vielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl.

§ 5 a

Ermittlung der Grundstücksfläche

- (1) Als Grundstücksfläche i. S. von § 5 Abs. 2 und 3 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. von § 5 Abs. 2 und 3 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt.
- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

§ 5 b

Ermittlung der Geschoßflächenzahl in beplanten Gebieten

- (1) 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.

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

- (3) Ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit in anderer Weise festgesetzt, so ist die Geschoßflächenzahl nach den für das Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften umzurechnen.
- (4) Läßt sich die Geschoßflächenzahl nicht nach Abs. 3 ermitteln, so ist sie bei bebauten Grundstücken anhand der tatsächlichen Bebauung festzustellen, bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken ist zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl auf die überwiegende Geschoßfläche in der näheren Umgebung abzustellen.
- (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. Das gleiche gilt für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoßflächenzahl oder anderer Werte, anhand deren die Geschoßflächenzahl ermittelt werden könnte, ausgewiesen sind; bei tatsächlich höherer Ausnutzung gilt Abs. 1 Satz 2 entsprechend. 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.
- (6) Grundstücke, auf denen nur 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 auf die Baumasse abzustellen.
- (8) Sind auf einem Grundstück unterschiedliche Geschoßflächenzahlen, Geschoßzahlen bzw. Baumassenzahlen zulässig bzw. im Falle des Abs. 4 bei bebauten Grundstücken vorhanden, so ist von dem jeweils höchsten Wert auszugehen.
- (9) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand i. S. d. § 33 BauGB erreicht hat.

§ 5 c

Ermittlung der Geschoßflächenzahl in unbeplanten Gebieten

- (1) Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden oder nicht im Sinne der § 5 b Abs. 9 in der Aufstellung begriffen, so wird die Geschoßflächenzahl zugrunde gelegt, die im unmittelbar angrenzenden beplanten Gebiet bei der überwiegenden Anzahl der

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

Grundstücke als zulässige bauliche Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist.

- (2) Wird die nach Abs. 1 zugrunde zu legende Geschosflächenzahl durch die tatsächliche Bebauung überschritten, so ist die Geschosflächenzahl zugrunde zu legen, die für die tatsächliche Bebauung ermittelt wird.
- (3) Grenzen die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nicht unmittelbar an ein beplantes Gebiet, so ist die Geschosflächenzahl nach der entsprechend des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Bebauung zu ermitteln. Wird die hiernach zugrunde zu legende Geschosflächenzahl durch die tatsächliche Bebauung überschritten, ist nach Abs. 2 zu verfahren.

§ 5 d

Mehrfache Erschließung

Werden Grundstücke von mehreren Erschließungsanlagen erschlossen und wird der Erschließungsaufwand für diese Anlagen nicht insgesamt ermittelt, so ist das Grundstück für alle Erschließungsanlagen voll beitragspflichtig, deren Abrechnungsgebiet es zugeordnet ist.

§ 6

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radweg,
5. Gehweg,
6. unselbständige Parkfläche,
7. unselbständige Grünanlage,
8. Entwässerungseinrichtung,
9. Beleuchtungseinrichtung,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtung verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

§ 9

Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelten Erschließungsbeitragssatzes.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Rüsselsheim, den 17. Dezember 1992

DER MAGISTRAT DER
STADT RÜSSELSHEIM

gez.: Winterstein
Oberbürgermeister