Satzung
über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberaula in ihrer Sitzung am 16. Mai 1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erheben von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde 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:

1. Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von 7,0m
2. Kleinsiedlungsgebieten „ 10,0 m
   bei einseitiger Bebaubarkeit „ 8,5 m
3. Dorfgebieten, Wohngebieten, Mischgebieten
   a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,8 „ 14,0 m
      bei einseitiger Bebaubarkeit „ 10,5 m
   b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 bis 1,0 „ 18,0 m
      bei einseitiger Bebaubarkeit „ 12,5 m
   c) mit einer Geschoßflächenzahl „ bis 1,1 20,0 m
   d) mit einer Geschoßflächenzahl „ bis 1,2 23,0 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO
   a) mit einer Geschoßflächenzahl „ bis 1,0 20,0 m
   b) mit einer Geschoßflächenzahl „ über 1,0 bis 1,6 23,0 m
   c) mit einer Geschoßflächenzahl „ über 1,6 bis 2,0 25,0 m
   d) mit einer Geschoßflächenzahl „ über 2,0 27,0 m
5. Industriegebieten
   a) mit einer Baumassenzahl „ bis 3,0 23,0 m
   b) mit einer Baumassenzahl „ über 3,0 bis 6,0 25,0 m
   c) mit einer Baumassenzahl „ über 6,0 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 bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von 27,0 m,

IV. für Parkflächen,

a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziff. I und III sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 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 Erschließungsanlagen im Sinne von Ziff. I. bis III. sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I bis 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.

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 Falle 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 Ortsdurchfahrt 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) Der Gemeindevorstand kann abweichend von Abs. 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln.

§ 4
Anteil der Gemeinde
am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 20 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5
Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluß des Gemeindevorstands 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 Gemeinde (§ 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/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 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 relevanter) Nutzung des Grundstückes 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 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

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.

(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 Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoßflächenzahl oder anderer Werte, anhand derer die Geschoßflächenzahl ermittelt werden könnte, 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 0,3 angesetzt, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(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 oder Baumassenzahlen zulässig, so ist die Geschoßfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.

(9) In Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten (§ 11 BauNVO) werden die ermittelten Geschoßflächen um 25 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 Geschoßflächenzahl in unbeplanten Gebieten

(1) Ist ein Bebauungsplan weder vorhanden noch i. S. d. § 8 Abs. 10 in der Aufstellung begriffen, so ist die nach § 17 BauNVO für das jeweilige Baugebiet zutreffende Höchstgeschoßflächenzahl maßgebend, wobei hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse darauf abzustellen ist, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschoßzahl zulässig ist. Wird die hiernach zulässige bauliche Nutzung im Einzelfall überschritten, so ist die Geschoßflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.

(2) Bei diffuser Nutzung wird die Geschoßflächenzahl 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 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 Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO anzusehen sind, werden die Geschoßflächen um 25 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 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 § 8 Absätze 2, 4 bis 7 finden entsprechende Anwendung.

§ 10

Eckgrundstücke

(1) Für Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, 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 Gemeinde 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 ist.

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

§ 11

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für
den Grunderwerb,
die Freilegung,
die Fahrbahn,
die Radwege,
die Gehweganlage,
die Parkflächen,

die Grünanlagen,
die Beleuchtungsanlagen sowie
die Entwässerungsanlagen
selbständig erhoben werden.
Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Gemeindevorstand im Einzelfall.

§ 12
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 Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit den 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) ein- oder beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
   c) Entwässerungseinrichtungen;
   d) Beleuchtungseinrichtungen.

(2) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
   a) Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. III b) entsprechend Abs. 1 Buchst. a, c und d ausgebaut und
   b) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. IV b) gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Die Gemeinde kann im Einzelfall – soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt – 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.

§ 13
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.

§ 14
Vorausleistungen

Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 15
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.

§ 16
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 18. Dez. 1978 außer Kraft.

Oberaula, 25. Mai 1988

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Oberaula

gez. Schnücker, Bürgermeister