

Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Oberursel (Taunus)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 22 53) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), geändert durch Gesetz vom 06.03.1985 (GVBl. I S. 57), hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.02.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erheben von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches und nach den Bestimmungen dieser Satzung (§ 132 BauGB).

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1.1	für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in	bis zu einer Straßenbreite von
1.1.1	Wochenendhausgebieten	7,0 m
1.1.2	Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
1.1.3	Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Mischgebieten	
	bis zu 2 zulässigen Vollgeschossen bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
	bis zu 3 zulässigen Vollgeschossen bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
	bis zu 5 zulässigen Vollgeschossen bei 6 und mehr zulässigen Vollgeschossen	20,0 m 23,0 m
1.1.4	Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
	bis zu 1 zulässigen Vollgeschoß	20,0 m
	bis zu 2 zulässigen Vollgeschossen	23,0 m
	bis zu 3 zulässigen Vollgeschossen	25,0 m
	über 3 zulässigen Vollgeschossen	27,0 m
1.1.5	Industriegebieten	
	mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
	mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0	25,0 m
	mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m

1.2 für öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kfz nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fuß- und Wohnwege)

6,0 m

- 1.3 für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen 27,0 m
 - 1.4 für Parkplatzflächen,
 - 1.4.1 die Bestandteil der Verkehrsanlage im Sinne von 1.1 und 1.3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - 1.4.2 soweit sie nicht Bestandteil der in 1.1. und 1.3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Parkplatzgröße von 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen
 - 1.5 für Grünanlagen,
 - 1.5.1 die Bestandteil der Verkehrsanlage im Sinne von 1.1 bis 1.3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - 1.5.2 soweit sie nicht Bestandteil der in 1.1 bis 1.3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Größe der Grünanlagen von 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen
 - 1.6 für Immissionsschutzanlagen entsprechend den Festsetzungen einer ergänzenden Satzung nach § 13 dieser Satzung.
2. Erschließt die Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite.
 3. Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die bei 1.1 und 1.3 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.
 4. Die bei 1.1 und 1.3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Verkehrsinseln, Schrammborde und Sicherheitsstreifen.

§ 3 Umfang des Erschließungsaufwandes

1. Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für:
 - 1.1 den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - 1.2 die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - 1.3 die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
 - 1.4 die erstmalige Herstellung von Rinnen, Randsteinen sowie Schrammborden,

- 1.5 die erstmalige Herstellung von Geh-, Rad- und Mopedwegen,
 - 1.6 die erstmalige Herstellung von Parkplatzflächen und Grünanlagen als Bestandteile der Straße,
 - 1.7 die erstmalige Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - 1.8 die erstmalige Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - 1.9 die erstmalige Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - 1.10 die erstmalige Herstellung von Anschlüssen an andere Erschließungsanlagen,
 - 1.11 die erstmalige Herstellung von Parkplatzflächen und Grünanlagen innerhalb der Baugebiete,
 - 1.12 die erstmalige Herstellung von öffentlichen mit Kfz nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete,
 - 1.13 die erstmalige Herstellung von Immissionsschutzanlagen entsprechend den Festsetzungen einer ergänzenden Satzung nach § 13 dieser Satzung,
 - 1.14 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
2. Der Erschließungsaufwand umfaßt auch 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 zweiter Halbsatz BauGB auch der Wert nach § 68 I Nr. 4 BauGB gehört.
 3. 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, jedoch nicht über die in § 2 vorgesehenen Gesamtbreiten hinaus.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann der Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden (Abschnittsbildung). Er kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermittelt werden.

Die Entscheidung über Abschnittsbildung sowie über die Abrechnung als Erschließungseinheit trifft der Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus).

3. 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.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

§ 7

Ermittlung der Grundstücksfläche

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 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.

§ 8

Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

1. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
 - 1.1 bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 1,0
 - 1.2 bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
 - 1.3 bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50

- | | | |
|-----|--|------|
| 1.4 | bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 1.5 | bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,0 |
2. 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 Geschößzahl die Baumassenzahl : 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
 3. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
 4. Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
 5. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschößzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
 - 5.1 bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 - 5.2 bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken, die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
 6. Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschöß gerechnet.

§ 9

Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung

Werden in einem Abrechnungsgebiet 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 § 8 Ziff. 1.1 bis 1.5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

§ 10

Eckgrundstücke

1. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.
2. Dies gilt nicht
 - 2.1 für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
 - 2.2 wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) abgerechnet werden,

- 2.3 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,
- 2.4 soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- 2.5 für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°,
- 2.6 für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

§ 11 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann selbständig erhoben werden für

1. den Grunderwerb sowie den Wert der von der Stadt bereitgestellten Grundstücksflächen,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn mit Rinnen und Randsteinen einschließlich des Anschlusses an andere Erschließungsanlagen,
4. die Gehwege bzw. Schrammborde einschließlich der Zufahrten,
5. die Parkplatzflächen einschließlich der Haltebuchten für öffentliche Verkehrsmittel,
6. die Rad- und Mopedwege,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungseinrichtungen,
10. die Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
11. die öffentlichen mit Kfz nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete,
12. die Immissionsschutzanlagen entsprechend den Festsetzungen einer ergänzenden Satzung nach § 13 dieser Satzung, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung

1. Die Erschließungsanlagen 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:

- 1.1 Fahrbahnen mit Unterbau und Oberbau; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Verbundpflaster oder Platten bestehen,
 - 1.2 beiderseitige Gehwege und Radwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Verbundpflaster, Teer oder Asphalt bestehen,
 - 1.3 die öffentlichen mit Kfz nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete können aus Platten, Pflaster, Verbundpflaster, Teer oder Asphalt bestehen,
 - 1.4 die Entwässerungseinrichtungen müssen aus dem Straßenkanal, den Straßenabläufen mit Anschlüssen und aus einer Rinnenbefestigung aus Pflaster, Asphalt, Platten oder Beton bestehen.
 - 1.5 Die Beleuchtungseinrichtungen müssen betriebsfertig hergestellt sein.
2. Für Parkplatzflächen gelten die Bestimmungen für Fahrbahnen, Entwässerung und Beleuchtung entsprechend.
 3. Grünanlagen müssen gärtnerisch gestaltet sein und, soweit erforderlich, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen enthalten. Gehwege in Grünanlagen müssen mit einem Kiesbelag oder entsprechend Ziffer 1.2 befestigt sein.
 4. Der Magistrat kann im Einzelfall - soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt - die Bestandteile der Erschließungsanlagen (insbesondere Teileinrichtungen) und deren Herstellungsmerkmale abweichend von den Bestimmungen der Absätze 1. bis 4. festlegen, wenn die Erfordernisse des Verkehrs und der allgemeinen Verkehrssicherheit dies zulassen und ein Festhalten an den Regelungen der Absätze 1. bis 4. unnötig erscheint oder sonst zu einer nicht mehr vertretbaren Belastung der Stadt und der Beitragspflichtigen führen kann.

§ 13 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 14 Vorausleistungen

Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 15 Ablösung

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag ist nach denjenigen Kosten zu ermitteln, die im Zeitpunkt der Ablösung für vergleichbare Erschließungsanlagen aufzuwenden sind. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 16 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am 01.04.1988 in Kraft.

Oberursel (Taunus), den 26.02.1988

Der Magistrat

Harders
Bürgermeister