

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Weinbach in der Sitzung am 20.02.2003 folgende

### **Erschliessungsbeitragssatzung (EBS)**

beschlossen:

#### **§ 1 Erheben von Beiträgen**

Zur Deckung des Aufwands zur Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge nach Maßgaben der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

#### **§ 2 Umfang des Aufwands**

Beitragsfähig ist der Aufwand für die in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen in folgendem Umfang:

Für öffentliche zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in:

1. a) Wochenendhaus- und Kleingartengebieten bis zu einer Breite von 7 m
- b) Kleinsiedlungsgebieten bis zu einer Breite von 10 m
- c) Wohngebieten, Ferienhaus -, Campingplatz -,  
        Dorf – und Mischgebieten bis zu einer Breite von 20 m
- d) Kern -, Gewerbe -, Industrie -, und sonstigen  
        Sondergebieten bis zu einer Breite von 25 m
2. für Fuß – und Wohnwege bis zu einer Breite von 6 m  
    (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. für Sammelstraßen bis zu einer Breite von 25 m  
    (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
4. für unselbständige Parkflächen und Grünanlagen  
    jeweils bis zu einer Breite von 6 m
5. für Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) jeweils bis zu  
    15% aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen

Werden durch Erschließungsanlagen Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzbarkeit erschlossen, gilt die größte Breite.

Enden Erschließungsanlagen mit einem Wendehammer, vergrößern sich die Maße der angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Aderthalbfache, mindestens aber um 10 m; Gleiches gilt für den Bereich der Einmündungen in andere bzw. Kreuzung mit anderen Erschließungsanlagen.

#### **§ 3 Beitragsfähiger Aufwand**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt:
- (2) Der Gemeindevorstand kann abweichend von Abs. 1 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermittelt wird.

#### **§ 4 Anteil der Gemeinde**

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Aufwands, soweit nicht § 16 etwas anders bestimmt.

#### **§ 5 Verteilung**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Soweit eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Geschossflächen vorgenommen.

## § 6 Grundstücksfläche

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne de § 5 gilt grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks.
- (2) Im Außenbereich gelegene Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt; gehen Grundstücke vom unbeplanten Innenbereich in den Außenbereich über, wird die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie berücksichtigt. Grenzen Grundstücke nicht unmittelbar an die Erschließungsanlage an oder sind sie nur mit einem dem Grundstück dienendem Weg mit dieser verbunden, so wird die Fläche zwischen Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie zugrunde gelegt; Grundstücksteile, die sich lediglich als wegemäßige Verbindung zwischen Grundstück und Erschließungsanlage darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt, wenn sie an der breitesten Stelle 15 m nicht überschreiten.
- (3) Überschreitet die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtlich relevant) Nutzung des Grundstücks die in Abs. 2 genannten Abstände, ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen, was auch dann gilt, wenn die Bebauung, gewerblich oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

## § 7 Geschossfläche in beplanten Gebieten

- (1) In beplanten Gebieten bestimmt sich durch die Geschossfläche nach den Festsetzungen de Bebauungsplans durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl (GFZ). Hat ein neuer Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 des BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Geschossfläche zugrunde zu legen.
- (2) Ist statt der Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, ist die zur Ermittlung der Geschossflächenzahl durch 3,5 zu teilen.
- (3) Ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit in anderer Weise bestimmt, ist die Geschossfläche nach den für das Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften zu ermitteln.
- (4) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan
  - a) Gemeindebedarfsflächen ohne Festsetzung einer GFZ oder anderer Werte, anhand derer die Geschossfläche festgestellt werden könnte, vorsieht, **gilt 0,8**
  - b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder eine im Verhältnis zu gewerblichen Nutzung untergeordnete Bebauung zulässt, **gilt 0,8**
  - c) nur Friedhöfe gestattet, **gilt 0,5**
  - d) nur Garagen oder Stellplätze erlaubt, **gilt 0,5**
  - e) nur Freibäder, Sportplätze oder sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, **gilt 0,25**  
als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.
- (5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Geschoszzahlen oder Baumassenzahlen zugelassen, ist die Geschossfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (6) In Gewerbe -, Industrie -, und Kerngebieten sowie in Sondergebieten nach § 11 BauNVO werden die ermittelten Geschossflächen um 30 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden.

## § 8 Geschossfläche bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 7 für die Ermittlung der GFZ entsprechend, ansonsten sind die Vorschriften des § 9 anzuwenden.

## § 9 Geschossfläche im unbeplanten Innenbereich

(1) Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Geschossfläche nach folgenden

Geschossflächenzahlen:

Wochenendhaus -, Kleingartengebieten	0,2
Kleinsiedlungsgebiete	0,4
Campingplatzgebiete	0,5
Wohn -, Misch -, Dorf -, Ferienhausgebiete bei einem zulässigen Vollgeschoss	0,5
zwei zulässigen Vollgeschossen	0,8
drei zulässigen Vollgeschossen	1,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen	1,1
sechs oder mehr zulässigen Vollgeschossen	1,2
Kern -, und Gewerbegebiete bei einem zulässigen Vollgeschoss	1,0
zwei zulässigen Vollgeschossen	1,6
drei zulässigen Vollgeschossen	2,0
vier und fünf zulässigen Vollgeschossen	2,2
sechs oder mehr zulässigen Vollgeschossen	2,4
Industrie -, und sonstige Sondergebiete	2,4

Wird die Geschossfläche überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene zugrunde zu legen. Hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse ist drauf abzustellen, was nach § 34 BauGB zulässig ist.

(2) Bei Grundstücken, die

- a) als Gemeindebedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe unterbaut sind (z.B. Festplätze und Ähnliches), **gilt 0,2**
  - b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, **gilt 0,8**
  - c) als Friedhof genutzt werden, **gilt 0,5**
  - d) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut, als Stellplatz oder in ähnlicher Art und Weise genutzt werden können, **gilt 0,5**
  - e) als Freibad oder Sportplatz genutzt werden, **gilt 0,25**
- als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzung berücksichtigt ist.

(3) Kann eine Zuordnung zu einem der in Abs. 1 genannten Baugebietstypen (z.B. wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung) nicht vorgenommen werden (diffuse Nutzung), wird bei bebauten Grundstücken auf die vorhandene Geschossfläche und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken darauf abgestellt, was nach § 34 BauGB zulässig ist. Im Übrigen gilt Abs. 2 entsprechend.

(4) 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, als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung oder Sondergebiete i. S. d. § 11 BauNVO anzusehen sind anzusehen sind, werden die Geschossflächen um 30 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzung erschlossen werden.

- (5) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i. S. v. Abs. 4 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Abs. 4 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies im Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.

### **§ 10 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Bei durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücken 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
  - c) nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erstmals hergestellt werden.
- (2) Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe-, Industrie- und 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, 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 Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

### **§ 11 Kostenspaltung**

der Gemeindevorstand kann bestimmen, dass der Beitrag für einzelne Teile, nach Grunderwerb, Freilegung, Fahrbahn, Radwege, Gehwege, Parkflächen, Grünanlagen, Beleuchtungs- oder Entwässerungseinrichtungen, selbständig erhoben wird.

### **§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung**

- (1) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihr Flächen Eigentum der Gemeinde sind, Fahrbahn und beidseitige Gehwege jeweils mit Unterbau und Decke (diese kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen), Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen aufweisen; bei Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB tritt an die Stelle von Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen nicht befahrbare Verkehrsfläche
- (2) Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und erstere i. S. d. Abs. 1 befestigt, mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen versehen bzw. letztere gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Gemeinde kann 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 Satzungen geregelt.

### **§ 14 Vorausleistungen**

Vorausleistungen können bis zu einer Höhe der voraussichtlichen Betrages erhoben werden.

### **§ 15 Ablösung**

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 16 Übergangsbestimmungen**

Für die in Anlage 1 aufgeführten bereits begonnen oder noch nicht abgerechneten Maßnahmen trägt die Gemeinde Weinbach, abweichend von der Regelung in § 4 dieser Satzung 30 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 30.10.1991 außer Kraft.

Weinbach, den 20. Februar 2003

### **Anlage 1 zur Erschließungsbeitragssatzung vom 20.02.2003**

Weinbach Heimest, Flur 107, Flurstücke 181-191, 194-202, 207-219, 221-231,  
Gemarkung Weinbach

Gräveneck, Am Aukopf, Flur 51, Flurstücke 122-126, 128-140, Gemarkung  
Gräveneck

Freienfels, Finkenweg, Flur 9, Flurstücke 5/23, 5/25, 6/4, 9/1, 58/2, 58/4-58/10, 60/2-  
60/8, 61/8-61/11, 63/10, 63/11, 63/13, 63/15-63/18, Gemarkung Freienfels

Blessenbach, Fürst-zu-Wied-Straße, Flur 4, Flurstück 197-202, 204-209, Gemarkung  
Blessenbach

Elkerhausen, Steinbruchweg/Auf dem Berg , Flur 21, Flurstücke 70-83, Flur 24,  
Flurstücke 239, 240, 242, 243, Gemarkung Elkerhausen

Edelsberg, Essershäuser Weg, Flur 1. Flurstücke 28/4, 28/10, Gemarkung Edelsberg