

## **ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dieburg in ihrer Sitzung am 05. Oktober 1995 folgende

### **ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG (EBS)**

beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Erheben von Beiträgen**

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Dieburg Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

#### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die in der Baulast der Stadt Dieburg stehenden Erschließungsanlagen in folgendem Umfang:

1. Für öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in:

a) Wochenendhaus- und Kleingartengebieten	bis zu einer Breite von	7 m
b) Kleinsiedlungsgebieten	”	10 m
c) reinen und allgemeinen Wohngebieten, Ferienhaus-, Campingplatz-, Dorf- und Mischgebieten	”	20 m
d) besonderen Wohngebieten	”	22 m
e) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten	”	25 m
  
2. Für Fuß- und Wohnwege  
( § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)                      bis zu einer Breite von                      6 m
  
3. Für Sammelstraßen  
( § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)                      ”    25 m
  
4. Für unselbständige Park-  
flächen und Grünanlagen  
jeweils    ”    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 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 10 m; gleiches gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### **§ 3**

#### **Beitragsfähiger Erschließungsaufwand**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt.
- (2) Der Magistrat 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 Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluß des Magistrats der Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen insgesamt ermittelt, bilden die von dem Abschnitt bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6**

#### **Verteilung**

Der nach § 3 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Geschoßflächen vorgenommen.

### **§ 7**

#### **Grundstücksflächen**

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne von § 6 gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans grundsätzlich die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzungsfestsetzung bezieht,
  - 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 Grundstückseite(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 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 gleichwertig 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

### Geschoßfläche in beplanten Gebieten

- (1) In beplanten Gebieten bestimmt sich die Geschoßfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl (GFZ). Hat ein neuer Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 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 sie 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 ein Bebauungsplan
  - a) Gemeinbedarfsflächen 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 zur gewerblichen Nutzung untergeordnete Bebauung zuläßt gilt 0,8,
- c) nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentl. nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, gilt 0,5,
- d) nur Garagen oder Stellplätze erlaubt, gilt 0,3,

als Geschoßflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(5)Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheit eine Bauwerkes nicht feststellbar(z.B. Sporthalle, Lagerschuppen) oder ist die Geschoßhöhe größer als 3,50 m, ist zur Ermittlung der GFZ zunächst auf die Baumasse abzustellen.

(6)Sind für ein Grundstück unterschiedliche Geschoßflächenzahlen, Geschoßzahlen oder Baumassenzahlen zugelassen, ist die Geschoßfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.

(7)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.

## § 9

### **Geschoßflächen 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 § 8 für die Ermittlung der GFZ entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 10 anzuwenden.

## § 10

### **Geschoßfläche im unbeplanten Innenbereich**

(1)Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Geschoßfläche nach folgenden Geschoßflächenzahlen:

Wochenendhaus-, Kleingartengebiete		0,2	
Kleinsiedlungsgebiete			0,4
Campingplatzgebiete		0,5	
Wohn-, Misch-, Dorf- und Feriengebiete bei			
einem	zulässigen Vollgeschoß	0,5	
zwei	zulässigen Vollgeschossen	0,8	
drei	”	1,0	
vier und fünf	”	1,1	
sechs und mehr	”	1,2	
Kern- und Gewerbegebieten bei			
einem	zulässigen Vollgeschoß	1,0	
zwei	zulässigen Vollgeschossen	1,6	

drei	”	2,0
vier und fünf	”	2,2
sechs und mehr	”	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 darauf abzustellen, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstücks überwiegend vorhandenen Geschoßzahl zulässig ist.

(2) 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 bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstückes vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.

(3) 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 als Sondergebiete 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. von 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 Vorschriften des § 8 Abs. 2, 4 b) und d), 5 und 6 finden entsprechende Anwendung.

## § 11 Eckgrundstücke

(1) Bei durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke 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 Stadt 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 gelten gemacht werden kann oder
- c) nach Inkrafttreten dieser Satzung erstmals hergestellt werden.

- (2)Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten im Sinne des § 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 Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

## **§ 12**

### **Kostenspaltung**

Der Magistrat kann bestimmen, daß der Beitrag für einzelne Teile, nämlich Grunderwerb, Freilegung, Fahrbahn, Radwege, Gehwege, Parkflächen, Grünanlagen, Beleuchtungs- oder Entwässerungseinrichtungen selbständig erhoben wird.

## **§ 13**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung**

- (1)Erschließungsanlagen i. S. des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, Fahrbahnen und beidseitige Gehwege mit jeweils 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. des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB tritt an die Stelle von Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen die nicht befahrbare Verkehrsfläche.
- (2)Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und erstere i. S. des Abs. 1 befestigt, mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen versehen bzw. letztere gärtnerisch gestaltet sind.
- (3)Die Stadtverordnetenversammlung 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.

## **§ 14**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung geregelt.

## **§ 15**

### **Vorausleistungen**

Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages erhoben werden.

**§ 16**  
**Ablösung**

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

**§ 17**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 04. Februar 1988 außer Kraft.