

SATZUNG

über das Erheben von Straßenbeiträgen

STRASSENBEITRAGSSATZUNG

Aufgrund der §§ 1 bis 5a, 11 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) vom 17.03.1970 (GVBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm in ihrer Sitzung am 26.09.2001 / 19.12.2001 folgende Straßenbeitragssatzung (StBS) beschlossen:

§ 1 Erheben von Beiträgen

Zur Deckung des Aufwands für den Um- oder Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen – nachfolgend Verkehrsanlagen genannt – erhebt die Stadt Beiträge nach Maßgabe des § 11 KAG in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

§ 2 Beitragsfähiger Aufwand

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten grundsätzlich für die gesamte Verkehrsanlage ermittelt.

(2) Der Magistrat kann abweichend von Abs. 1 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Verkehrsanlage ermittelt wird.

§ 3 Anteil der Stadt

(1) Die Stadt trägt 25 % des beitragsfähigen Aufwands, wenn die Verkehrsanlage überwiegend dem Anliegerverkehr, 50 %, wenn sie überwiegend dem innerörtlichen und 75 %, wenn sie überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient.

(2) Unterscheiden sich Teile einer Verkehrsanlage in ihrer Verkehrsbedeutung, gelten die Regelungen in Abs. 1 für diese einzelnen Teileinrichtungen jeweils entsprechend.

§ 4 Abrechnungsgebiet

wir ersatzlos gestrichen

§ 5 Kostenspaltung

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

§ 6 Entstehen der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen die durch die Verkehrsanlage erschlossenen Grundstücke, wenn für sie

- a) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und sie bebaut, gewerblich oder in sonstiger (straßenbeitragsrechtlich relevanter) Weise genutzt werden können oder
- b) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, sie aber nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und wie unter a) beschrieben genutzt werden können.

(2) Die Beitragspflicht entsteht mit der tatsächlichen Fertigstellung der beitragsfähigen Maßnahme. Die Stadt stellt den Zeitpunkt der Fertigstellung fest und macht diese Feststellung öffentlich bekannt.

(3) Sind Abschnitte oder Teile nutzbar, entsteht die Beitragspflicht mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Magistrats über die Abschnittsbildung bzw. Kostenspaltung, der den Zeitpunkt der Fertigstellung der Abschnitte oder Teile feststellt und die Abrechnung anordnet.

§ 7 Verteilung

Der umlagefähige Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Geschossflächen vorgenommen.

Werden auch Außenbereichsgrundstücke erschlossen, richtet sich die Verteilung nach der Geschossfläche, wobei die Geschossfläche der Außenbereichsgrundstücke nach deren tatsächlicher Nutzung bestimmt wird.

§ 8 Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche im Sinne des § 7 gilt grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks.

§ 9 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 der 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 0,5,
- c) nur Friedhöfe, gestattet, gilt 0,5,
- d) nur Garagen oder Stellplätze erlaubt, gilt 0,3
- e) nur Freibäder, Sportplätze, oder sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, gilt 0,5

als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(5) wird ersatzlos gestrichen

(5a) Können Grundstücke im Innenbereich nur landwirtschaftlich genutzt werden, bestimmt sich die Geschossfläche nach den Regelungen des § 12a

(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.

§ 10 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 § 9 für die Ermittlung der GFZ entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 11 anzuwenden.

§ 11 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 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 und 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 und 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 darauf abzustellen, was nach § 34 BauGB zulässig ist.

(1a) Bei Grundstücken, die

- a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z.B. Festplätze) und ähnliches) gilt 0,2,
- b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis 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 Nutzungsart berücksichtigt 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 Grundstücks vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist. Im übrigen gilt Abs. 1a entsprechend.

(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. 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 Vorschriften des § 9 Abs. 2, 4 b) und d), 5 und 6 finden entsprechende Anwendung.

§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Zur sachgerechten Abgeltung des Vorteils bei Grundstücken, die durch mehrere gleichartige Verkehrsanlagen erschlossen werden, sind die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Berechnungsflächen für jede Verkehrsanlage nur mit zwei Dritteln zugrunde zu legen. Dies gilt nur, wenn mindestens zwei Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen.

(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 dürfen, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.

§ 12a Geschossfläche im Außenbereich

(1) Bei im Außenbereich gelegenen Grundstücken bestimmt sich die Geschossfläche nach folgenden Geschossflächenzahlen:

Landwirtschaft (Äcker, Wiesen und Ähnliches)	0,005
Weidewirtschaft, Fischzucht, Imkerei, Baumschulen, Angeln zur Tierhaltung /z.B. Hühnerfarm, Mast)	0,03
Forstwirtschaft	0,003
Obst- und Weinbau	0,015
Gartenbau, Kleingärten und Kleintierzuchtanlagen	0,125
Garten- und Parkanlagen	0,125
Freibäder, Sport, Spiel-, Grill und Campingplätze, Biergärten und Ähnliches, Übungsplätze (z.B. Reitanlagen, Hundedressurplatz, Schießanlage, Kfz-Übungsgelände etc.)	0,25
Zoologische Gärten (Tierparks) und botanische Gärten	0,25
Spiel- und Vergnügungsparks	1,00
gewerbliche Nutzung (z.B. Abbau von Bodenschätzen, Kies- und Bodenabbau)	0,75
Ausflugsziele (z.B. Burgruinen, Kultur- und Naturdenkmäler, Ausgrabungsstätten)	0,125
Friedhöfe	0,5

(2) Sind Außenbereichsgrundstücke teilweise bebaut, bestimmt sich die Geschossfläche nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Geschossen, so auch für den ausgebauten Teil von Dach- und Kellergeschossen. Für die Restfläche (Grundstücksfläche abzüglich der Gebäudefläche) gelten die Vorgaben des Abs. 1.

§ 12b Geschossfläche in Sonderfällen

(1) Liegt ein Grundstück zum Teil im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, zum Teil im unbeplanten Innenbereich, so bestimmt sich die Geschossfläche für den beplanten Bereich nach § 9, für den Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach § 10 und für den unbeplanten Innenbereich nach § 11.

(2) Liegt ein Grundstück teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, teilweise im Außenbereich, so bestimmt sich die Geschossfläche für den beplanten Bereich nach § 9, für den Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach § 10 und für den Außenbereich nach § 12a.

(3) Liegt ein Grundstück teilweise im unbeplanten Innenbereich – der bei einer Tiefe von 50 m endet -, teilweise im Außenbereich, so bestimmt sich die Geschossfläche für den unbeplanten Innenbereich nach § 11 und für den Außenbereich nach § 12a.

§ 13 Vorausleistungen

Ab Beginn des Jahres, in dem mit der Baumaßnahme begonnen wird, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags verlangen.

§ 14 Ablösung

Vor Entstehen der Beitragspflicht kann der Beitrag im Ganzen abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 15 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

§ 16 Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Wenn das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers.

(2) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(3) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Heusenstamm, den 28.12.2001/ 06.12.2001

Der Magistrat

(Eckstein)
Bürgermeister