

## **Satzung**

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Bad Soden am Taunus**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung am 11.10.2006 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Erheben von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Bad Soden am Taunus 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

bis zu einer Straßenbreite von

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Sondergebieten<br>gemäß § 10 BauNVO   | 7,0 m            |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten<br>bei beiderseitiger Bebaubarkeit<br>bei einseitiger Bebaubarkeit                         | 10,0 m<br>8,5 m  |
| 3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten,<br>allgemeinen Wohngebieten,<br>Mischgebieten                                  |                  |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8<br>bei beiderseitiger Bebaubarkeit<br>bei einseitiger Bebaubarkeit          | 14,0 m<br>10,5 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0<br>bei beiderseitiger Bebaubarkeit<br>bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m<br>12,5 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,2  | 20,0 m           |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 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 von 27,0 m

IV. für Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziff. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II 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 und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II 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  
des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,  
der Rinnen und Randsteine sowie Schrammborden,  
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 Stadt Bad Soden am Taunus 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, 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 Breite 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 Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus 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 Stadt Bad Soden am Taunus am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt Bad Soden am Taunus trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## § 5

### Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluss des Magistrats der Stadt Bad Soden am Taunus 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 Stadt Bad Soden am Taunus (§ 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 50,0 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 50,0 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 Grundstücks 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 50,0 m beginnt.
- (3) Ist ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen an jeder dieser Erschließungsanlagen selbständig oder 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.
- (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 Geschosshöhe 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, Geschosshöhen 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 100 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 im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

## § 9

### **Ermittlung der Geschossflächenzahl in unbeplanten Gebieten**

- (1) Ist ein Bebauungsplan weder vorhanden noch im Sinne des § 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 Grundstücks überwiegend vorhandenen Geschosshöhe 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, 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 im Sinne des § 11 BauNVO anzusehen sind, werden die Geschossflächen um 100 v.H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden.
- (4) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten im Sinne 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 Bestimmungen des § 8 Absätze 2, 4 bis 7 finden entsprechende Anwendung.

## **§ 10**

### **Eckgrundstücke**

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 Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus im Einzelfall.

## § 12

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1-4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn sie
  1. mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind und
  2. ihre flächenhaften Teileinrichtungen den in Absatz 2 vorgeschriebenen Anforderungen entsprechen.
- (2) Die flächenhaften Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  1. die Fahrbahnen, Gehwege, Radwege auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder vergleichbarem Material befestigt sind,
  2. die unselbständigen und selbständigen Parkflächen auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten, Rasengittersteinen oder vergleichbarem Material befestigt sind,
  3. die unselbständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  4. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen im befestigten Bereich den Anforderungen nach Nr. 2 und im begrüntem Bereich den Anforderungen nach Nr. 3 entsprechen.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die endgültige Herstellung hängt bei allen Erschließungsanlagen zudem davon ab, dass die von der Erschließungsanlage beanspruchte Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt Bad Soden am Taunus steht.
- (5) Die Stadt Bad Soden am Taunus 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**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor der Entstehung einer sachlichen Erschließungsbeitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden.
- (2) Der Ablösungsbetrag nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages nach Maßgabe dieser Satzung. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 16**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2007 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 01. Juli 1989 außer Kraft.

Bad Soden am Taunus, 13.10.2006

Der Magistrat der Stadt  
Bad Soden am Taunus

Norbert Altenkamp  
Bürgermeister