

Satzung

über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Cornberg in ihrer Sitzung vom 14.05.1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erheben von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde 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 Absatz 2 BauGB genannten Erschließungsanlagen in folgendem Umfang:
 - I. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in
 1. Sondergebieten gemäß § 10 BauNNO
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 7,0 m
 2. Kleinsiedlungsgebieten
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 10,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 8,5 m
 3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten
Mischgebieten
 - a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 10,5 m

- b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von
bei einseitiger Bebaubarkeit 18,0 m
- bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 12,5 m
- c) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,1
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 20,0 m
- d) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,2
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 23,0 m

4. Kerngebieten und Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO

- a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 20,0 m
- b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 23,0 m
- c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 25,0 m
- d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 27,0 m

5. Industriegebieten

- a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 23,0 m
- b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 25,0 m
- c) mit einer Baumassenzahl über 6,0
bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege,
Schutz- und Randstreifen von 27,0 m,

- I. Für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren, Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 6,0 m
- II. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von 27,0 m,
- III. für Parkflächen
 - a) die Bestand der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziffer I. und II. sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 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,
- IV. für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Ziffer I. und II. sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,0 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 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 m.

2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Absatz 1 gehören insbesondere die Kosten für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
- die erstmalige Herstellung
 - der Fahrbahn einschließlich des Unterbaus und der Befestigung der Oberfläche,
 - der Rinnen und Randsteine,
 - der Radwege
 - der Gehwege
 - der Beleuchtungseinrichtungen,
 - der Entwässerungseinrichtungen,
 - der Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

- den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- 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, 2. Halbsatz, auch der Wert nach § 68 Absatz 1 Nr. 4 BauGB gehört;
- die Kosten für die Teile der Fahrbahnen der Ortsdurchfahrt von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die über die Breiten 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 Gemeindevorstand kann abweichend von Absatz 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 Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluss des Gemeindevorstands 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 Erschließungsanlagen bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 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,

- bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m,
- 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 15,0 m nicht überschreiten.

2) In den Fällen der Buchstaben a) und b) ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger (erschließungsbeitragsrechtlich relevanter) Nutzung des 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 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 deren die Geschossflächenzahl ermittelt werden könnte, ausgewiesen sind, gilt 0,8 als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Lässt diese Ausweisung nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen zu, die nach ihrer Zweckbestimmung im wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, so gilt 0,5 als Geschossflächenzahl, womit ebenfalls 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 Absatz 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 25 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 i. S. d. § 33 BauGB erreicht hat.

§ 9

Ermittlung der Geschossflächenzahl in unbeplanten Gebieten

- 1) Ist ein Bebauungsplan weder vorhanden noch i. S. d. § 8 Absatz 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 Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschosszahl 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 Absatz 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Absatz 2, als Industriegebiete mit einer nach § 9 Absatz 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. Absatz 3 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Absatz 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

- 1) Für Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, 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

- für eine der Erschließungsanlage bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder
 - eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder
 - nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erstmals hergestellt werden.
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 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 Absatz 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 Gehwegenanlagen,
- die Parkflächen,
- die Grünanlagen,
- die Beleuchtungsanlagen sowie
- die Entwässerungsanlagen

selbständig erhoben werden.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Gemeindevorstand im Einzelfall.

§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- 1) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Absatz 2 Nr.: 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) Beiderseitigen Gehwege mit Abgrenzungen gegen die Fahrbahn mit Unterbau und Decke, die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) Entwässerungseinrichtungen;
 - d) Beleuchtungseinrichtungen.
- 2) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB sind entgeltig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Parkflächen (§ 2 Absatz 1 Ziffer IV b) entsprechend Absatz 1 a) c) und d) ausgebaut und
 - b) Grünanlagen (§ 2 Absatz 1 Ziffer V b)) gärtnerisch gestaltet sind.
- 3) Die Gemeinde 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 Absätze 1 und 2 geringwertiger oder andersartiger (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

Der Ablösungsbetrag nach § 133 Absatz 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlichen entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.07.1987 in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 10.09.1985 außer Kraft.

Abweichungssatzung

Zu der Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Cornberg vom 05.06.1987 für die Erschließungsanlage „AM Hang“ (Neubaugebiet Denserland) im Ortsteil Cornberg

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) und in Ausführung des § 12 Absatz 3 der Satzung der Gemeinde Cornberg über das Erheben von Erschließungsbeiträgen vom 05.06.1987 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Cornberg in ihrer Sitzung am 28.04.1988 nachstehende Abweichungssatzung bezüglich der Erschließungsanlage „Am Hang“ (Neubaugebiet Denserland) im Ortsteil Cornberg beschlossen:

§ 1

Gemäß § 12 Absatz 3 der Erschließungsbeitragssatzung wird für die Erschließungsanlage „Am Hang“ im Neubaugebiet Denserland in Abweichung von § 12 Absatz 1 b) der Erschließungsbeitragssatzung für die Teileinrichtung „Gehweg“ bestimmt, dass von der Einmündung „Hauptstraße“ an in westlicher Richtung entlang des unbebaubaren Grundstücks Flur 2, Flurstück 3/23 (Gemarkung Cornberg) ein Gehweg nicht erforderlich ist. Gleiches gilt für den als Sammelstraße des Neubaugebietes neu ausgebauten Teil der „Hauptstraße“ entlang der Grundstücke Flur 2, Flurstück 2/8 und 2/11. Der Verzicht auf die beiderseitige Gehweganlage in diesem Bereich erfolgt nach dem Erschließungserfordernis und aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist mit der ausgeführten Gehweganlage gewährleistet.

Die Erschließungsanlage ist mit der Erfüllung der Herstellungsmerkmale in der Fassung der vorstehenden Änderung endgültig hergestellt.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Cornberg, den 29.04.1988
Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Cornberg
Bürgermeister

