



# **Erschließungsbeitragssatzung (EBS) der Gemeinde Wartenberg**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl I S. 786) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wartenberg in der Sitzung am 21.11.2013 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

## **§ 1 Erheben von Beiträgen**

Zur Deckung des Aufwands für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Wartenberg Beiträge nach Maßgabe 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 Wartenberg 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) Wohngebieten, Ferienhaus-, Campingplatz-, Dorf- und Mischgebieten " 20 m,
  - d) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten " 25 m,
2. für Fuß- und Wohnwege " 6 m,  
(§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- |   |   |       |
|---|---|-------|
| 3. für Sammelstraßen<br>(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)  | " | 25 m, |
| 4. für unselbständige Park-<br>flächen und Grünanlagen<br>jeweils   | " | 6 m,  |
| 5. für Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) jeweils bis zu<br>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. 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 Wartenberg trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Aufwands.

### § 5 Verteilung

Der beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Soweit eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach der Summe aus Grundstücksfläche (§ 6) und Geschossfläche (§§ 7 bis 9) vorgenommen.

### § 6 Grundstücksfläche

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne des § 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 Grundstü-

cke nicht unmittelbar an die Erschließungsanlage an oder sind sie nur mit einem dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden, so wird die Fläche zwischen der 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 relevante) 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, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

## § 7 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 (z.B. Vollgeschosszahl, Grundflächenzahl).
- (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 | 0,5, |
| b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder eine im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordnete Bebauung zulässt,  | gilt | 0,5, |
| c) nur Garagen oder Stellplätze erlaubt,  | gilt | 0,3, |
| d) nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze oder sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, | gilt | 0,2, |
| e) Dauerklein-, Schreber oder Freizeitgärten festsetzt  | gilt | 0,1, |
| f) Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude mit religiöser Zweckbestimmung festsetzt  | gilt | 0,5  |
- als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

- (5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Geschossezahlen 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 25 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-, Kleingartengebiete			0,15
Kleinsiedlungsgebiete			0,3
Campingplatzgebiete			0,4
Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebiete bei			
einem	zulässigen Vollgeschoss		0,3
zwei	zulässigen Vollgeschossen		0,5
drei	" "		0,8
vier und fünf	" "		1,0
sechs und mehr	" "		1,2
Kern- und Gewerbegebiete bei			
einem	zulässigen Vollgeschoss		0,8
zwei	zulässigen Vollgeschossen		1,2
drei	" "		1,6
vier und fünf	" "		1,8
sechs und mehr	" "		2,0
Industrie- und sonstige Sondergebiete			2,0

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.

- (2) Bei Grundstücken, die

- a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z. B. Festplätze und Ähnliches), gilt 0,1,
- b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, gilt 0,5,

- |  |      |      |
|--|------|------|
| c) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut, als Stellplatz oder in ähnlicher Art und Weise genutzt werden können, | gilt | 0,3, |
| d) als Friedhof, Freibad oder Sportplatz genutzt werden  | gilt | 0,2, |
| e) nur als Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten genutzt werden können  | gilt | 0,1, |
| f) mit Kirchengebäuden oder ähnlichen Gebäuden mit religiöser Zweckbestimmung bebaut sind                          | gilt | 0,5  |

als Geschossflächenzahl, womit auch die Nutzungsart 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 als Sondergebiete i. S. d. § 11 BauNVO anzusehen sind, werden die Geschossflächen um 0,25 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart 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 in 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 Wartenberg stehen und

- a) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor In-Kraft-Treten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder
  - b) eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann oder
  - c) nach dem In-Kraft-Treten 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 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, nämlich 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 ihre Flächen Eigentum der Gemeinde Wartenberg sind, Fahrbahn und ein- bzw. 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. d. § 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 Gemeinde Wartenberg 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 Satzung geregelt.

## **§ 14 Vorausleistungen**

Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags erhoben werden.

## **§ 15 Ablösung**

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

## § 16 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2014 in Kraft.

Wartenberg, den 22.11.2013  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wartenberg

..... (Siegel)  
Dickel  
(Bürgermeister)

Veröffentlicht in den Wartenberger Nachrichten am 27.11.2013.

LESEFASSUNG