

## **Satzungen über das Erheben von Straßenbeiträgen der Stadt Bad Soden am Taunus**

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.2.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. I S. 103, 164), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.1978 (GVBl. I S. 420) sowie der §§ 1 bis 5a, 11 und 14 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (HessKAG) vom 17.3.1970 (GVBl. I S. 225) in der Fassung der Änderung vom 4.9.1974 (GVBl. I S. 361, 372) und vom 21.12.1976 (GVBl. I S. 532) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung am 29.6.1979 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Erhebung von Straßenbeiträgen**

- (1) Zur Deckung des Aufwandes der Stadt für die Erweiterung sowie den Um- und Ausbau von öffentlichen Straßen erhebt die Stadt Straßenbeiträge nach Maßgabe des § 11 HessKAG in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung. Zu den Straßen im Sinne dieser Satzung gehören auch die öffentlichen Wege und Plätze.
- (2) Soweit die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff BauG erheben kann und muss, findet diese Satzung keine Anwendung.

### **§ 2**

#### **Umfang des Aufwandes**

- (1) Zum Aufwand gehören insbesondere die Kosten für
  - a) den Grunderwerb des für die Straße benötigten Grundgeländes sowie der Wert der von der Stadt für die Straßenbaumaßnahmen bereitgestellten eigenen Grundstücke im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  - b) die Freilegung der Flächen für die Straße,
  - c) den Straßenkörper (Fahrbahn, Gehwege) mit Unterbau und Oberflächenbefestigung sowie der notwendigen Erhöhungen und Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Fußgängerzonen mit entsprechendem Unterbau und Oberflächenbefestigung einschließlich Grünflächen, Blumenkübel und Sitzgruppen (Bänke),
  - e) die Rinnen sowie die Randsteine,

- f) die Radwege,
- g) die Schrammborde,
- h) die Beleuchtungsanlagen für die Straße, selbständige Gehwege und Fußgängerzonen,
- i) die Entwässerungseinrichtungen für die Sammlung und Wegleitung des Oberflächenwassers (Niederschlagswasser) der Straße, Fußwege und Fußgängerzonen,
- j) den Anschluss der Straße an andere Verkehrswege,
- k) die Parkflächen, insbesondere Standspuren und die Grünanlagen als Bestandteil der Straße sowie Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete,
- l) die Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- m) die Aufwendungen und Ersatzleistungen bei begründeten Ansprüchen von Straßenanliegern wegen Veränderung des Straßenniveaus,
- n) eine für den Regelfall ausreichend ausgebaute Zufahrt im öffentlichen Verkehrsraum für jedes Grundstück,
- o) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

(2) Beitragsfähig ist der Aufwand

I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

bis zu einer Straßenbreite von

1. Wochenendhausgebieten, Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 bei einseitiger Bebaubarkeit	14,0 m 10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit	18,0 m 12,5 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,0 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten gem. § 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

erschließt die Straße Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite,

- II. für die nicht zum Ausbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BbauG) 27,0 m
- III. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. I und Ziff. II sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller in Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen;
- IV. für Grünanlagen
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen;
- V. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
- VI. Art und Umfang von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

Der Aufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt, einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8,0 m.

- (3) Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Anlage an die Stadt abgetreten und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als

- (4) Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Aufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.
- (5) Die Aufwendungen der Stadt für zusätzliche weitere oder für stärker auszubauende Grundstückszufahrten im öffentlichen Verkehrsraum müssen vom Grundstückseigentümer in vollem Umfange getragen werden.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

Der beitragsfähige Aufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Anlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Anlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden und von ihrer Verkehrsbedeutung gleichrangig sind, insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Straße erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Straße oder einer Erschließungseinheit (Zusammenfassung mehrerer Straßen) abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Straße bzw. der Erdschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 5**

#### **Kostenspaltung**

Der Straßenbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehweganlage,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Schutzanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

Der Beschluss ist zu veröffentlichen.

## **§ 6**

### **Anteil der Stadt am Aufwand**

- (1) Die Stadt trägt folgende Anteile am Aufwand nach § 2 dieser Satzung:
  - a) 25 v.H., wenn die Straße überwiegend dem Anliegerverkehr,
  - b) 50 v.H., wenn die Straße überwiegend dem innerörtlichen Durchgangsverkehr,
  - c) 75 v.H., wenn die Straße überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr in der Regel dient.
- (2) Stehen nur einzelne Teileinrichtungen in der Baulast der Stadt (z.B. Bürgersteige an Ortsdurchfahrten von klassifizierten Straßen), so gelten die Regelungen in Abs. 1 für diese einzelnen Teileinrichtungen jeweils entsprechend.

## **§ 7**

### **Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht**

- (1) Der Beitragspflicht unterliegen die durch die Straße erschlossenen Grundstücke, wenn für sie
  - a) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut, gewerblich oder in sonstiger Weise genutzt werden dürfen oder
  - b) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, sie aber nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und baulich, gewerblich oder in sonstiger Weise genutzt werden dürfen.
- (2) Die Beitragspflicht entsteht mit der öffentlichen Bekanntmachung des Zeitpunktes der Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme (§ 11 Abs. 9 HessKAG). Der Magistrat stellt die Fertigstellung fest.
- (3) Im Falle der Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der öffentlichen Bekanntmachung des Kostenspaltungsbeschlusses des Magistrats (§ 11 Abs. 8 HessKAG).
- (4) Im Falle des § 2 Abs. 4 entsteht die Erstattungspflicht mit dem Abschluss dieser Arbeiten und dem Vorliegen der etwaigen Unternehmerrechnung bei der Stadt.
- (5) Sind Grundstücke im Sinne des Abs. 1 für sich allein noch nicht bebaubar, gewerblich oder in sonstiger Weise nutzbar (z.B. sog. „Handtuchgrundstücke“), dann entsteht die Beitragspflicht für diese Grundstücke mit der Vereinigung mit anderen Grundstücken zu bebaubaren, gewerblich oder in sonstiger Weise nutzbaren Grundstücken.

## **§ 8**

### **Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes**

Der nach § 3 ermittelte Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt. Soweit in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den mit der Geschossflächenzahl vervielfältigten Grundstücksflächen vorgenommen (Geschossfläche).

## **§ 9**

### **Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne von § 8 gilt
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben 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 höchstens 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 der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zum eigentlichen Grundstück herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (2) In den Fällen der Ziff. a) und b) ist bei darüber hinausgreifender baulicher, gewerblicher oder sonstiger 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 m beginnt.

## **§ 10**

### **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 umzurechnen.
- (4) Lässt sich die Geschossflächenzahl nicht nach Abs. 3 ermitteln, so ist sie bei bebauten Grundstücken anhand der tatsächlichen Bebauung festzustellen, bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken ist zur Ermittlung der Geschossflächenzahl auf die überwiegende Geschossfläche in der näheren Umgebung abzustellen.
- (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. Das gleiche gilt für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl oder anderer Werte, anhand derer die Geschossflächenzahl ermittelt werden könnte, ausgewiesen sind; bei tatsächlich höherer Ausnutzung gilt Abs. 1 Satz 2 entsprechend. 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.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, werden mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 angesetzt.
- (7) Ist eine Geschosszahl 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 zunächst auf die Baumasse abzustellen.
- (8) Sind auf einem Grundstück unterschiedliche Geschossflächenzahlen, Geschosszahlen bzw. Baumassenzahlen zulässig bzw. im Falle des Abs. 4 bei bebauten Grundstücken vorhanden, so ist von dem jeweils höchsten Wert auszugehen.
- (9) In Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten werden die ermittelten Geschossflächen, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden, wie folgt erhöht:
  - a) im Mischgebiet um 50 %
  - b) im Gewerbe- und Kerngebiet um 100 %
  - c) im Industriegebiet um 150 %
- (10) Eine Erhöhung im Sinne des Abs. 9 erfahren auch Grundstücke, die in einem anderen als den in Abs. 9 aufgeführten Gebieten liegen und überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.
- (11) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BBauG erreicht hat.

## **§ 11**

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

- (1) Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden oder nicht im Sinne des § 10 Abs. 11 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 BBauG unter Berücksichtigung der im Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandenen Geschosszahl zulässig ist. Wird die hiernach zulässige bauliche Ausnutzung überschritten, so ist die Geschossflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.
- (2) Lässt sich ein Baugebiet nicht einer der in der BauNVO genannten Baugebietstypen zuordnen (z.B. wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung), so wird die Geschossflächenzahl bei bebauten Grundstücken nach der tatsächlichen Bebauung und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken danach ermittelt, was nach § 34 BBauG bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Abrechnungsgebietes vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.
- (3) In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen, im wesentlichen gleichartigen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Mischgebiet mit einer nach § 6, als Kerngebiet mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiet mit einer nach § 8 Abs. 2 oder als Industriegebiet mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung anzusehen sind, werden die Geschossflächen im Sinne der § 10 Abs. 9 erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden.
- (4) In anderen als Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 3 sowie in Gebieten, die wegen ihrer unterschiedlichen (diffusen) Bebauung keiner der Gebietskategorien der BauNVO zugeordnet werden können, gilt die in Abs. 3 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden. Dies gilt auch für ungenutzte Grundstücke, die aufgrund der in der näheren Umgebung der Abrechnungsgebietes vorhandenen Nutzung überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden dürfen.

## **§ 12**

### **Eckgrundstücke**

- (1) Für Grundstücke, die durch zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135° erschlossen werden (Eckgrundstücke), werden die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Berechnungsflächen bei der Verteilung des Aufwandes für jede Erschließungsanlage voll und bei der Festsetzung des Beitrags für das einzelne Grundstück nur mit zwei Dritteln zugrundegelegt. Dies gilt nur, wenn beide Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen.
- (2) Abs. 1 findet entsprechende Anwendung für Grundstücke, die durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden sowie für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen mit einem Abstand von nicht mehr als 50 m liegen.

- (3) Diese Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie für Grundstücke in unbeplanten Gebieten, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden oder im Sinne des § 11 Abs. 4 Satz 2 genutzt werden dürfen. Sie finden ferner keine Anwendung bei Einbeziehung der Erschließungsanlagen in eine Erschließungseinheit.

## **§ 13**

### **Aufwand für einzelne Grundstücke**

Soweit ein über die geplante Herstellung der Anlage hinausgehender Aufwand erforderlich ist (z.B. verstärkte Zufahrt zu den Grundstücken, Verbreiterung des Gehweges u.ä.), ist der Mehraufwand von dem jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstückes im vollen Umfange der Stadt zu erstatten.

## **§ 14**

### **Vorausleistungen**

- (1) Ab Beginn des Jahres, in dem mit der Straßenbaumaßnahme oder im Falle der Kostenspaltung (§ 5) mit einer Teilbaumaßnahme begonnen wird, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags verlangen.
- (2) Im Falle des § 2 Abs. 4 kann die Stadt eine Vorausleistung in voller Höhe des Mehraufwandes verlangen.

## **§ 15**

### **Fälligkeit**

- (1) Alle nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Zustellung des Bescheides fällig.
- (2) Der Erstattungsanspruch nach § 2 Abs. 4 wird mit dem Zugang der Erstattungsanforderung fällig.

## § 16

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten damit die bisherigen Satzungen der früheren Stadt Bad Soden am Taunus vom 16.6.1972 mit dem 1. Nachtrag vom 25.9.1978 und der früheren Gemeinde Neuenhain vom 25.4.1975 mit dem 1. Nachtrag vom 24.11.1975 und dem 2. Nachtrag vom 25.9.1978 außer Kraft.

Bad Soden am Taunus, 2. Juli 1979

Der Magistrat der Stadt  
Bad Soden am Taunus

Hodann  
Bürgermeister

## **Bestätigung**

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorstehende Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen vom 2.7.1979 in der Bad Sodener Zeitung, Ausgabe Nr. 31 vom 1.8.1979, gemäß § 5 der Hauptsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 20.4.1977 in der Fassung vom 16.12.1977 öffentlich bekanntgemacht worden ist.

Bad Soden am Taunus, 23.8.1979

Althenn