

## SATZUNG

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Hattersheim am Main vom 17. April 1973**

geändert durch: I. Nachtrag vom 23. Februar 1976

#### **Inhaltsverzeichnis**

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Art der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 6 Kostenspaltung
- § 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 8 Vorausleistungen
- § 9 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 10 Mehraufwand für einzelne Grundstücke
- § 11 Inkrafttreten

## **SATZUNG**

### **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Hattersheim am Main**

öffentlich bekannt gemacht im

- Hattersheimer Stadtanzeiger am 27. April 1973
- Höchster Kreisblatt am 27. April 1973

geändert durch: I. Nachtrag vom 23. Februar 1976

Aufgrund der § 132 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103) hat die Stadtverordnetenversammlung am 13. April 1973 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 - Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2 - Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

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

	bis zu einer Straßenkronenbreite (Fahrbahn und Gehweg) von
1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3	
- bei beiderseitiger Bebaubarkeit	10,0 m
- bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter 2) fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7	
bei beidseitiger Bebaubarkeit	14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,0 bei beiderseitiger Bebaubarkeit	18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	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. In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten |        |
| 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 Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite.

**II. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen**  
(§ 127 Abs. 2 Ziff. 2 BBauG) 27,0 m

**III. für Parkflächen:**

- a) wenn sie Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer I und II sind, eine Quadratmeterfläche bis zur Größe des Produktes aus der Gesamtstraßenlänge multipliziert mit der Zahl 4, soweit keine Standspuren vorgesehen sind.
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer I bis II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der nach Abs. 3 sich ergebenden Geschossflächen.

**IV. Grünanlagen:**

- a) wenn sie Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer I und II sind, eine Quadratmeterfläche bis zur Größe des Produktes aus der Gesamtstraßenfrontlänge multipliziert mit der Zahl 4,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer I bis II sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Summe der nach Abs. 3 sich ergebenden Geschossflächen.

(2) Bei der Errechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sind innerhalb der in Absatz I angegebenen Höchstbreiten die tatsächlichen Aufwendungen für die Fahrbahnbreiten in folgendem Umfange einbeziehbar:

- |  |        |
|--|--------|
| a) in den Fällen I 1 und 2 (hier beiderseitige Bebaubarkeit) bis zu                                      | 7,0 m  |
| b) im Falle von I 2 (hier einseitige Bebaubarkeit) bis zu  | 6,5 m  |
| c) im Falle von I 3 a (hier einseitige Bebaubarkeit) bis zu  | 8,5 m  |
| d) in den Fällen I 3 a (hier beiderseitige Bebaubarkeit) und I 3 b (hier einseitige Bebaubarkeit) bis zu | 10,0 m |
| e) im Falle von I 3 b (hier beiderseitige Bebaubarkeit) bis zu   | 14,0 m |
| f) in den Fällen I 3 c und I 4 a bis zu  | 16,0 m |
| g) in den Fällen von I 3 d, I 4 b und I 6 a bis zu   | 19,0 m |
| h) in den Fällen von I 4 c und I 3 b bis zu  | 20,5 m |
| i) in den Fällen von I 4 d, I 5 c sowie im Falle II bis zu   | 22,0 m |

während für die Bürgersteige entsprechend folgende Gesamthöchstbreiten ansetzbar sind:

k) im Falle von I 1 bis zu	1,0 m
l) in den Fällen von I 2 (hier einseitige Bebaubarkeit) und I 3 a (hier einseitige Bebaubarkeit) bis zu	2,0 m
m) in den Fällen von I 3 b (hier einseitige Bebaubarkeit) bis zu	2,5 m
n) in den Fällen von I 2 (hier beiderseitige Bebaubarkeit) bis zu	3,0 m
o) in den Fällen von I 3 a (hier beiderseitige Bebaubarkeit) I 3 b (hier beiderseitige Bebaubarkeit), I 3 c, I 3 d, I 4 a, I 4 sowie I 5 a bis zu	4,0 m
p) in den Fällen I 4 c und I 5 b bis zu	4,5 m
q) in den Fällen von I 4 d, I 5 c sowie im Falle II bis zu	5,0 m

Liegt die Straßenbaulast für die Fahrbahn nicht bei der Stadt (z. B. Ortsdurchfahrt von klassifizierten Straßen), so ist beitragsfähig der Erschließungsaufwand für die Bürgersteige in einer Gesamthöchstbreite entsprechend den Regelungen in Ziffer k bis q.

- (3) Die Geschossfläche des einzelnen Grundstückes ergibt sich durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der Geschossflächenzahl. Für die Geschossflächenzahl ist der Bebauungsplan und in den Fällen des § 34 BBauG sowie in den Fällen, in denen keine Bebauungspläne bestehen, § 24 Abs. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend (zur Zeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, berichtigt am 20. Dezember 1968, BGBl. 1969 I S. 11) in den Fällen des § 33 BBauG ist die zulässige Geschossfläche entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln. Bei Grundstücken, für die eine sonstige Nutzung im Sinne von § 131 Abs. 3 BBauG ohne Bebauung festgesetzt ist oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, wird als zulässige Geschossfläche die halbe Grundstücksfläche angesetzt. In Industriegebieten ergibt sich die Geschossflächenzahl aus der Vervielfachung der Grundflächenzahl mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3. Ist auf Grund einer Ausnahme oder einer Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zugelassen, so ist diese zu Grunde zu legen.
- (4) Zu dem Erschließungsaufwand nach den Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
- den Erwerb der Grundflächen,
  - die Freilegung der Grundflächen,
  - die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - die Radfahrwege,
  - die Bürgersteige,
  - die Beleuchtungseinrichtungen für die Erschließungsanlage,
  - die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff. BBauG,

- i) der Anschluss der Erschließungsanlagen an andere Erschließungsanlagen,
  - j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (6) Für Parkflächen und Grünanlagen gelten die Abs. 4 und 5 sinngemäß.
- (7) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahnen einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (8) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. I als Sackgassen enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen (Abs. 2) Fahrbahnbreite beitragsfähig.

### **§ 3 - Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage (Straßenteile) ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungsbezirke), insgesamt ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. II), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. III b und für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. IV b werden entsprechend den Grundsätzen des § 5 Abs. 1 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, für deren Erschließung diese gemeinschaftlichen Erschließungsanlagen notwendig sind, zugerechnet. Im Falle des § 5 Abs. 2 ist nach dieser Vorschrift zu verfahren. Das Verfahren nach Satz 1 findet für Parkflächen und Grünanlagen jedoch keine Anwendung, wenn diese als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden.

### **§ 4 - Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

### **§ 5 Art der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes <sup>1)</sup>**

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteil der Stadt (§ 4) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, die bestimmten Abschnitte einer Erschließungsanlage (Straßenteile) oder zusammengefassten Erschließungsanlagen (Erschließungsbezirk) erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis verteilt, in dem

---

<sup>1)</sup> § 5 in der Fassung des I. Nachtrags vom 23. Februar 1976

die Summe aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche gilt § 2 Abs. 3 entsprechend. In Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, wird die sich ergebende Geschossflächenzahl um 0,4 erhöht.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne dieses Paragraphen gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
- b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;
- c) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
  - 1) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 40 m;
  - 2) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche von der zu der Erschließungsanlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 40 m.

In den Fällen der Ziffer c) 1) und 2) ist bei darüber hinausgreifender baulicher Ausnutzung von Grundstücken die Tiefe der übergreifenden Bebauung maßgebend.

(3) Eckgrundstücke sind für alle Erschließungsanlagen, durch die sie erschlossen werden, voll beitragspflichtig. Sind sie ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt, gilt bei einer Geschossflächenzahl bis 0,9 folgende Regelung:

- a) Für aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen, an denen ein Grundstück mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135 Grad liegt, wird der Berechnung des Erschließungsbeitrages für die zuletzt hergestellten Erschließungsanlagen die doppelte zulässige Geschossfläche (ohne Grundstücksfläche) zugrundegelegt, wenn
  - 1) die Erschließungsanlagen nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder
  - 2) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge entrichtet worden sind oder eine Beitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann.

Werden Erschließungsanlagen im Sinne des Satzes 1 gleichzeitig hergestellt, so gilt die Vergünstigung nur bei der Errechnung des Aufwandes für diejenige Erschließungsanlage, an die das Grundstück mit der geringeren Grundstücksbreite (Frontmeterlänge) angrenzt.

- b) Berührt das Eckgrundstück eine Erschließungsanlage, deren Baulast nicht die Stadt trägt, so gilt die Regelung nach Buchstabe a) nicht. Für Teile der Erschließungsanlagen, die an beiden Grundstücksseiten liegen und die in der Baulast der Stadt stehen (z. B. Bürgersteige, Parkflächen), gilt Buchstabe a) entsprechend.

- (4) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen für Eckgrundstücke (Abs. 3), wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 30 m beträgt.
- (5) Die Vergünstigungsregelungen nach den Absätzen 3 und 4 gelten nicht in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten.
- (6) Hat der Beitragsschuldner oder sein Rechtsvorgänger Grundflächen unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Straße an die Stadt abgetreten und sind solche Abtretungen bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes berücksichtigt worden, so wird der Unterschiedsbetrag als Vorleistung auf den Erschließungsbeitrag angerechnet.

## **§ 6 - Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn oder deren Teile,
4. die Radfahrwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt fest und zeigt dies jeweils durch öffentliche Bekanntmachung an.

## **§ 7 - Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraße und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
  1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer- Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise,
  2. Straßenentwässerung sowie die etwa vorgesehene Beleuchtung,
  3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Bürgersteige und Radfahrwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen, soweit die Stadt nicht beschließt, dass bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige verzichtet wird und Gehwege in einfacher Form angelegt werden.

- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen in ortsüblicher Weise gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Stadt stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlagen fest.

### **§ 8 - Vorausleistungen**

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

### **§ 9 - Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 10 - Mehraufwand für einzelne Grundstücke**

Soweit für die bauliche oder gewerbliche Nutzung eines Grundstückes ein über die übliche Herstellung der gesamten Erschließungsanlage hinausgehender Erschließungsaufwand erforderlich ist (z. B. verstärkte Zufahrt über den Bürgersteig), ist vom Beitragspflichtigen jenes Grundstückes dieser Mehraufwand in vollem Umfange der Stadt zu erstatten.

### **§ 11 - Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Vollendung der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der ehemals selbständigen Stadt Hattersheim vom 3. Juli 1967 und der ehemals selbständigen Gemeinden Eddersheim vom 30. November 1967 und Okriftel vom 30. Juni 1972 außer Kraft.

Hattersheim am Main, den 17. April 1973

Der Magistrat

gez.

Winterstein  
Bürgermeister