

# **Erschließungsbeitragssatzung (EBS)\***

\* in der Fassung des 2. Nachtrags vom 01.02.2012

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (Bundesgesetzblatt I S. 3316), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt I S. 757), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels in der Sitzung am 08.04.2008 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Erheben von Beiträgen**

Zur Deckung des Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Beiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Umfang des Aufwandes**

Beitragsfähig ist der Aufwand für die in der Baulast der Stadt 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 07 m,
  - b) Kleinsiedlungsbereichen bis zu einer Breite von 10 m,
  - c) Wohngebieten, Ferienhaus-, Campingplatz-, Dorf- und Mischgebieten bis zu einer Breite von 20 m,
  - d) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten bis zu einer Breite von 25 m,
2. für Fuß- und Wohnwege bis zu einer Breite von 06 m,  
(§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. für Sammelstraßen bis zu einer Breite von 25 m,  
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
4. für unselbständige Parkflächen und Grünanlagen jeweils bis zu einer Breite von 06 m,
5. für Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) jeweils bis zu 15 v. H. 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; das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. der Kreuzung mit anderen Erschließungsanlagen.

### **§ 3 Beitragsfähiger Aufwand**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach tatsächlichen Kosten grundsätzlich für jede Erschließungsanlage gesondert ermittelt.
- (2) Der Magistrat 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 Stadt**

Die Stadt trägt 15 v. H. des beitragsfähigen Aufwandes.

### **§ 5 Verteilung**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Soweit eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach den Veranlagungsfläche vorgenommen. Die Veranlagungsfläche ergibt sich durch Vervielfachen der Grundstücksfläche (§6) mit dem Nutzungsfaktor (§§ 7 bis 9).

### **§ 6 Grundstücksfläche**

- (1) Als Grundstücksfläche im Sinne des § 5 gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstückes.
- (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 Grundstücke nicht unmittelbar an die Erschließungsanlage an oder sind sie nur über einen 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 zu Grunde gelegt; Grundstücksteile, die sich lediglich als wegemäßige Verbindung zwischen Grund-

stück 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 Grundstückes die in Abs. 2 genannten Abstände, ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen; das gilt auch dann, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

## **§ 7**

### **Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten**

- (1) Der Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten bestimmt sich nach der Zahl der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse. Hat ein neuer Bebauungsplan den Verfahrensstand des §33 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB erreicht, ist dieser maßgebend. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe oder Baumassenzahl zugrunde zu legen.

Der Nutzungsfaktor beträgt:

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,00
b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit	1,75

Bei jedem weiteren Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um	0,25
---	------

- (2) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgestellt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,2, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf – oder abgerundet werden. In Gewerbe-, Industrie-, Misch -und Sondergebieten i. S. v. § 11 Bau NVO erfolgt die Teilung in Abweichung zu Satz 1 durch 3,5.
- (3) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- (4) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan
- a) Gemeindebedarfsflächen ohne Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse oder anderer Werte, anhand derer die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 2 und 3 festgestellt werden könnte, vorsieht, gilt 1,25
  - b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festsetzt oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, gilt 0,50
  - c) nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, gilt 0,50
  - d) nur Garagen oder Stellplätze zulässt, gilt 0,50

- e) Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten festsetzt, gilt 0,25,
  - f) Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude mit religiöser Zweckbestimmung festsetzt, gilt 1,25
- als Nutzungsfaktor, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

- (5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschosszahlen, Gebäudehöhen (Traufhöhen) oder Baumassenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (6) Enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse oder der Gebäudehöhe (Traufhöhe) oder der Baumassenzahlen, anhand derer sich der Nutzungsfaktor ermitteln lässt, gelten die Vorschriften für den unbeplanten Innenbereich nach § 9 entsprechend.
- (7) In Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie in Sondergebieten nach § 11 BauNVO werden die ermittelten Veranlagungsflächen um 10 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, 3 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 7 für die Ermittlung des Nutzungsfaktors entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 9 anzuwenden.

## **§ 9**

### **Nutzungsfaktor im unbeplanten Innenbereich**

- (1) Im unbeplanten Innenbereich wird zur Bestimmung des Nutzungsfaktors auf die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse abgestellt. Sind Grundstücke unbebaut, wird auf die Höchstzahl der in ihrer unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse abgestellt.
- (2) Ist im Bauwerk kein Vollgeschoss vorhanden, gilt als Zahl der Vollgeschosse die tatsächliche Gebäudehöhe (Traufhöhe), geteilt durch 3,5, für insgesamt gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke; durch 2,2 für alle in anderer Weise baulich genutzte Grundstücke. Bruchzahlen werden hierbei kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- (3) Die in § 7 Abs. 1 festgesetzten Nutzungsfaktoren je Vollgeschoss gelten entsprechend.
- (4) Bei Grundstücken, die
  - a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z. B. Festplatz u. Ä.), gilt 0,50,
  - b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, gilt 1,00,

- c) als Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gilt 0,50,
- d) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut, als Stellplatz oder in ähnlicher Weise genutzt werden können, gilt 0,50,
- e) nur als Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten genutzt werden können, gilt 0,25,
- f) mit Kirchengebäuden oder ähnlichen Gebäuden mit religiöser Zweckbestimmung bebaut sind, gilt 1,25

als Nutzungsfaktor, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

- (5) 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 Veranlagungsflächen um 10 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden.
- (6) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i. S. v. Abs. 5 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Abs. 5 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kerngebieten oder Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.“

## **§ 10**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, werden sowohl bei der Ermittlung der Berechnungsflächen als auch bei der Festsetzung des Beitrags für das einzelne Grundstück nur mit der Hälfte zu Grunde gelegt.  
Dies gilt auch dann, wenn
  - a) mindestens an einer der Erschließungsanlagen nur bestimmte Teileinrichtungen (z. B. Gehwege) in der Baulast der Stadt stehen oder an einer der Erschließungsanlagen nur bestimmte Teileinrichtungen ausgebaut werden oder
  - b) die Erschließungsanlagen oder die ausgebauten Teileinrichtungen unterschiedliche Verkehrsbedeutung haben oder
  - c) für eine der Erschließungsanlagen oder Teileinrichtungen Straßenbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben worden sind.
- (2) Die Regelung nach Abs. 1 findet erst dann Anwendung, wenn an der zweiten Erschließungsanlage tatsächlich Erschließungsbeiträge (auch solche nach § 11 oder § 14) erhoben werden.

- (3) Ist im Falle des Abs. 1 die Summe der halbierten Beiträge geringer als der volle Beitrag an der Erschließungsanlage mit dem höheren Beitragssatz, so ist dieser zu zahlen. Im Falle des § 11 ist die Summe aller (Teil-)Beiträge, im Falle des § 14 der endgültig festgesetzte Beitrag für die Gegenüberstellung nach Satz 1 maßgebend.
- (4) Die Abs. 1 und 3 finden entsprechende Anwendung auf Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen mit einem Abstand von weniger als 50 m liegen.
- (5) Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i. S. des § 11 BauNVO sowie für Grundstücke in unbeplanten Gebieten, die überwiegend (d. h. mit mehr als der Hälfte der Geschoßflächen) gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.
- (6) 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 Magistrat 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. des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, Fahrbahn, beidseitige Gehwege mit 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. des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB tritt an die Stelle von Fahrbahn und beidseitigen die nicht befahrbare Verkehrsfläche.
- (2) Parkflächen und Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und erstere i. S. des Abs. 1 befestigt, mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen versehen bzw. wenn letztere gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Stadt 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 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 1. Jan. 2003 in Kraft. Die Satzung der Stadt Lichtenfels über das Erheben von Erschließungsbeiträgen vom 3. Nov. 1987 („Waldeckische Landeszeitung“ Nr. 264 und „Waldeckische Allgemeine“ Nr. 265 vom 13. Nov. 1987), zuletzt geändert durch den Zweiten Nachtrag vom 15. Mai 1990 („Waldeckische Landeszeitung“ Nr. 120 vom 24./25. Mai 1990 und „Waldeckische Allgemeine“ Nr. 127 vom 2. Juni 1990), tritt mit Ablauf des 31. Dez. 2002 außer Kraft.
- (2) Baumaßnahmen, mit deren Ausführung vor dem 1. Jan. 2003 begonnen worden ist, werden nach den bis zum 31. Dez. 2002 geltenden Vorschriften abgerechnet.

Lichtenfels, den 07.02.2003

(L.S.)  
Der Magistrat  
der Stadt Lichtenfels  
gez. Uwe Steuber  
(Bürgermeister)