

Gültiger Satzungstext	Entwurf	Erläuterungen des Fachamtes (Tiefbauamt)
<p>Erhebung von Straßenbeiträgen</p> <p>§ 1</p> <p>1) Zur Deckung des Aufwandes für die Schaffung, Erweiterung, Erneuerung und den Um- und Ausbau von öffentlichen Straßen (Wegen, Plätzen einschließlich Fußgängerzonen) erhebt die Stadt Straßenbeiträge nach Maßgabe des § 11 HessKAG in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.</p> <p>2) Die Satzung gilt nicht, soweit Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB zu erheben sind.</p>	<p>Erheben von Beiträgen</p> <p>§ 1</p> <p>(1) Zur Deckung des Aufwandes für den Um- oder Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen erhebt die Stadt Beiträge nach Maßgabe des § 11 KAG in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.</p> <p>(2) Zu den Verkehrsanlagen im Sinne dieser Satzung gehören die Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen.</p>	<p>Erheben von Beiträgen</p> <p>§ 1</p> <p>Zu den in der aktuellen Satzung aufgeführten Straßen, Wegen und Plätzen, einschließlich Fußgängerzonen werden Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen in die Auflistung der Verkehrsanlagen aufgenommen. Des Weiteren fällt der aktuelle Absatz 2 „Die Satzung gilt nicht, soweit Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 BauGB zu erheben sind“ weg, da dieses durch das Baugesetzbuch (BauGB) bzw. das Hessische Kommunalabgabengesetz (HessKAG) bereits geregelt und damit eine weitere Regelung überflüssig ist.</p>
<p>Umfang des Aufwandes</p> <p>§ 2</p> <p>1) Zum Aufwand gehören insbesondere die Aufwendungen für</p> <p>a) den Grunderwerb der für die Straße benötigten Grundflächen sowie der Wert der von der Stadt für die Straße bereitgestellten eigenen Grundstücke im Zeitpunkt des Beginns der Straßenbaumaßnahmen,</p> <p>b) die Freilegung der Grundflächen für die Straße,</p> <p>c) den Straßenkörper (Fahrbahn, Gehwege) mit Unterbau und Oberflächenbefestigung sowie die notwendigen Erhöhungen und Vertiefungen,</p> <p>d) die Rinnen sowie die Randsteine,</p> <p>e) die Radfahrwege,</p> <p>f) die Schrammborde,</p> <p>g) die Beleuchtungsanlagen,</p> <p>h) die Entwässerungseinrichtungen für die Straße,</p> <p>i) den Anschluss der Straße an andere Verkehrswege,</p> <p>j) die Parkflächen (insbesondere Standspuren) und die Grünanlagen als Straßenbestandteil,</p> <p>k) die Böschungen, die Schutz- und Stützmauern sowie die Aufwendungen und Ersatzleistungen bei begründeten Ansprüchen von Anliegern wegen Veränderung des Straßenraums,</p> <p>l) die für den Regelfall ausreichend ausgebaute Zufahrt im Bereich der Straße für jedes Grundstück,</p> <p>m) das Straßenzubehör wie Bänke, Brunnen und Pflanzungen.</p> <p>2) Die Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straße gehören nicht zum beitragsfähigen Aufwand.</p> <p>3) Die Aufwendungen der Stadt für zusätzliche oder für stärker auszubauende Grundstückszufahrten (vgl. Abs. 1 Buchstabe l) im Bereich der Straße sind vom Grundstückseigentümer in vollem Umfange zu tragen; auf § 10 Abs. 2 wird verwiesen.</p>	<p>Umfang des Aufwandes</p> <p>§ 2</p> <p>(1) Zum beitragsfähigen Aufwand für Verkehrsanlagen gehören insbesondere die Kosten für</p> <p>a) den Grunderwerb des benötigten Geländes sowie die Erwerbsnebenkosten,</p> <p>b) die Freilegung der Fläche,</p> <p>c) den Um- und Ausbau der Fahrbahn mit Unterbau und Oberflächenbefestigung sowie Veränderungen des Straßenraums,</p> <p>d) die Böschungen, Schutz- und Stützmauern sowie die Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenraums, ausgenommen Brücken, Tunneln und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,</p> <p>e) Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,</p> <p>f) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlage sind,</p> <p>g) den Anschluss an andere Verkehrsanlagen.</p>	<p>Umfang des Aufwandes</p> <p>§ 2</p> <p>In die (nicht abschließende) Auflistung des beitragsfähigen Aufwandes ist der Punkt d) „Anschluss an andere Verkehrsanlagen“ neu aufgenommen worden, da es hier in der Vergangenheit immer wieder zu Diskrepanzen kam.</p> <p>Das Wort „Aufwendungen“ wurde durch „Kosten“ ersetzt.</p>

STADT WETZLAR
 Synoptische Gegenüberstellung des Textes der derzeit gültigen Straßenbeitragssatzung und des Entwurfes einer zu verabschiedenden Satzung

	<p>(2) Der Aufwand umfasst auch</p> <p>a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,</p> <p>b) die Kosten für die Teile der Fahrbahn der Ortsdurchfahrt von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.</p> <p>(3) Soweit von den in der jeweils geltenden Fassung der Erschließungsbeitragssatzung festgesetzten Höchstmaße oder Herstellungsmerkmale abgewichen wird, ist der durch die Abweichung verursachte Mehraufwand von der Stadt zu tragen.</p> <p>(4) Die Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straße gehören nicht zum beitragsfähigen Aufwand.</p> <p>(5) Die Aufwendungen für zusätzliche oder für stärker auszubauende Grundstückszufahrten im Bereich der Straße sind vom Antragsteller in vollem Umfange zu tragen.</p>	
<p>§ 3 Art der Berechnung des Aufwandes</p> <p>1) Der Aufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten berechnet.</p> <p>2) Der Aufwand wird grundsätzlich für die einzelne Straße berechnet. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeiten den Aufwand berechnen</p> <p>a) für bestimmte Abschnitte einer Straße (Straßenteile),</p> <p>b) für mehrere Straßen insgesamt, die für die Erschließung der dortigen Grundstücke eine Einheit bilden,</p> <p>c) für mehrere zusammenhängend hergerichtete Straßen oder Straßen Teile, die nach ihrer Bedeutung für den allgemeinen Verkehr und den Anliegerverkehr gleichrangig sind.</p> <p>3) Die Beschlüsse zu Abs. 2 a) werden vom Magistrat, die zu Abs. 2 b) und Abs. 2 c) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Sie sind öffentlich bekannt zu machen</p>	<p>§ 3 Beitragsfähiger Aufwand</p> <p>(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten grundsätzlich für die gesamte Verkehrsanlage ermittelt.</p> <p>(2) Der Magistrat kann abweichend von Abs. 1 beschließen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Verkehrsanlage ermittelt wird. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.</p>	<p>§ 3 Beitragsfähiger Aufwand</p> <p>Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung ist die Bildung einer Abrechnungseinheit (mehrere Straßen bilden eine Einheit) nicht mehr möglich, sodass die Buchstaben b) und c) des 2. Absatzes wegfallen und dieser Absatz auf die Abschnittsbildung umformuliert wird.</p>

<p style="text-align: center;">§ 4 Anteil der Stadt am Aufwand</p> <p>1) Die Stadt trägt folgende Anteile am beitragsfähigen Aufwand (§ 2):</p> <p>a) 25 v.H., wenn die Straßen überwiegend dem Anliegerverkehr, 50 v.H., wenn die Straßen überwiegend dem innerörtlichen Verkehr, 75 v.H., wenn die Straßen überwiegend dem überörtlichen Verkehr, in der Regel zu dienen bestimmt ist.</p> <p>2) Soweit in der einzelnen Straße die in der geltenden Erschließungsbeitragsatzung festgesetzten beitragsfähigen Breiten überschritten werden, ist der durch die Überschreitung verursachte Mehraufwand an Straßenbaukosten allein von der Stadt zu tragen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Abrechnungsgebiet, Beitragspflichtige</p> <p>(1) Die von einer Verkehrsanlage bzw. dem Abschnitt einer solchen erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.</p> <p>(2) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Wenn das Grundstück mit einem Erbaurecht belastet ist, tritt der Erbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers.</p> <p>(3) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.</p> <p>(4) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Abrechnungsgebiet, Beitragspflichtige</p> <p>Hier wird eine Legaldefinition des Begriffs „Abrechnungsgebiet“ in die Satzung eingearbeitet und aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit dem jetzigen § 8 „Beitragspflichtige“ verbunden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 8 Beitragspflichtige</p> <p>1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Zustimmung des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.</p> <p>2) Ist das Grundstück mit einem Erbaurecht belastet, so ist anstelle des Grundstückseigentümers der Erbauberechtigte beitragspflichtig.</p> <p>3) Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird der auf das Grundstück errechnete Beitrag vom Wohnungs- bzw. Teileigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil erhoben.</p> <p>4) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Anteil der Stadt</p> <p>(1) Die Stadt trägt folgende Anteile am beitragsfähigen Aufwand:</p> <p>a) wenn die Verkehrsanlage überwiegend dem Anliegerverkehr dient: 25 %,</p> <p>b) wenn sie überwiegend dem innerörtlichen Durchgangsverkehr dient: 50 %,</p> <p>c) wenn sie überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient: 75 %,</p> <p>d) Mischverkehrsflächen einschließlich aller Teileinrichtungen</p> <p>1. verkehrsberuhigte Bereiche (sog. Spielstraßen): 35 %,</p> <p>2. Fußgängerzonen: 50 %,</p> <p>e) gemeinsame Rad- und Gehwege ohne Trennlinie: 40 %,</p> <p>f) Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung, wenn die einzelnen Teileinrichtungen überwiegend den folgenden Verkehrsaufkommen dienen:</p> <p>1. Fahrbahn dient dem Anliegerverkehr und die Gehwege inkl. Parkflächen und Begleitgrün dienen dem Anliegerverkehr: 25 %,</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Anteil der Stadt</p> <p>Bisher wurde hier lediglich nach drei Stufen 25%, 50 % und 75% unterschieden. Da es aber mittlerweile vermehrt vorkommt, dass Straßen anderen Verkehrsaufkommen als ihre Teileinrichtungen dienen, ist eine Differenzierung entsprechend der verkehrlichen Bedeutung in die Satzung aufzunehmen. Bei den vorgeschlagenen Prozentzahlen handelt es sich um Empfehlungen der Mustersatzung des Hessischen Städtetages.</p> <p>Zusätzlich enthält die Mustersatzung die Regelung, dass der städtische Anteil durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung festgelegt wird. Diese Regelung wurde ebenfalls in die Satzung übernommen.</p>

	<p>2. Fahrbahn dient dem innerörtlichen Durchgangsverkehr und die Gehwege inkl. Parkflächen und Begleitgrün dienen dem innerörtlichen Durchgangsverkehr: 50 %</p> <p>3. Fahrbahn dient dem innerörtlichen Durchgangsverkehr und die Gehwege inkl. Parkflächen und Begleitgrün dienen dem Anliegerverkehr: 40 %,</p> <p>4. Fahrbahn dient dem überörtlichen Durchgangsverkehr und die Gehwege inkl. Parkflächen und Begleitgrün dienen dem Anliegerverkehr: 55 %,</p> <p>5. Fahrbahn dient dem Anliegerverkehr und die Gehwege inkl. Parkflächen und Begleitgrün dienen dem innerörtlichen Durchgangsverkehr: 35 %,</p> <p>6. Fahrbahn dient dem überörtlichen Durchgangsverkehr und die Gehwege inkl. Parkflächen und Begleitgrün dienen dem innerörtlichen Durchgangsverkehr: 65 %.</p> <p>Die Einordnung einer Verkehrsanlage nach a) bis f) erfolgt in einem Beschluss der Stadtratsordnungsversammlung.</p> <p>(2) Bei Teileinrichtungen von unterschiedlicher Verkehrsbedeutung innerhalb einer Verkehrsanlage ist Absatz 1 für jede Teileinrichtung gesondert anzuwenden. Stehen nur einzelne Teileinrichtungen in der Baulast der Stadt, gelten die Regelungen in Absatz 1 für diese einzelnen Teileinrichtungen jeweils entsprechend.</p>	
<p>§ 5 Entstehung der Beitragspflicht</p> <p>1) Die Beitragspflicht entsteht unbeschadet Abs. 2 mit der Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme. Der Zeitpunkt wird vom Magistrat festgelegt und öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>2) Im Falle der Kostenspaltung (§ 6) entsteht die Beitragspflicht für den benutzbaren Teil mit der öffentlichen Bekanntmachung des Kostenspaltungsbeschlusses.</p> <p>3) Im Falle des § 2 Abs. 3 entsteht die Erstattungspflicht mit dem Abschluss der Arbeiten und dem Vorliegen der etwaigen Unternehmerrechnung der Stadt.</p>	<p>§ 11 Entstehen der Beitragspflicht</p> <p>(1) Die Beitragspflicht entsteht mit der tatsächlichen Fertigstellung des Um- oder Ausbaus. Der Magistrat stellt den Zeitpunkt der Fertigstellung fest und macht diese Feststellung öffentlich bekannt.</p> <p>(2) Sind Abschnitte oder Teileinrichtungen nutzbar, entsteht die Beitragspflicht mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Magistrates über die Abschnittsbildung bzw. Kostenspaltung, der den Zeitpunkt der Fertigstellung der Abschnitte oder Teileinrichtungen feststellt und die Abrechnung anordnet.</p>	

<p>§ 6 Kostenspaltung</p> <p>1) Der Straßenbeitrag kann unbeschadet des § 3 Abs. 2 gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden für</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Grunderwerb und den Wert des von der Gemeinde bereitgestellten gemeindeeigenen Geländes, b) die Freilegung, c) die Fahrbahn mit den Rinnen und den Randsteinen sowie den Anschluss an andere Verkehrswege, d) die Radfahwege, e) die Gehwege bzw. Schrammborde mit den Zufahrten nach § 2 Abs. 1 Buchstabe l, f) die Parkflächen, g) die Grünanlagen, h) die Entwässerungsanlagen der Straße, i) die Beleuchtungsanlagen der Straße <p>sobald diese Teilbaumaßnahmen abgeschlossen und nutzbar sind. Die Aufwendungen für Böschungen, Schutz- und Stützmauern sowie die Ersatzansprüche aus Niveauänderungen (§ 2 Abs. 1 k) können entsprechend den für die Straße bestehenden besonderen Gegebenheiten zu den Kosten der Fahrbahn (Abs. 1 c) oder zu denen der Gehwege bzw. Schrammborde (Abs. 1 e) gerechnet werden.</p> <p>2) Liegt die Fahrbahn nicht in der Baulast der Stadt, so gehören die Randsteine in Abweichung von Abs. 1 c zur Ausstattung der Gehwege bzw. Schrammborde. Gleiches gilt auch für die etwa erforderlichen Aufwendungen nach § 2 Abs. 1 k.</p> <p>3) Über die Anwendung der Kostenspaltung beschließt der Magistrat.</p>	<p>§ 6 Kostenspaltung</p> <p>Der Magistrat kann bestimmen, dass der Straßenbeitrag für einzelne Teile selbständig erhoben wird, nämlich für</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Grunderwerb und den Verkehrswert der von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, b) die Freilegung, c) die Fahrbahn sowie den Anschluss an andere Verkehrsanlagen, d) die Radwege, e) die Gehwege oder Schrammborde sowie die Randsteine, f) die Parkflächen als Bestandteil der Verkehrsanlage als auch als selbständige Anlage, g) die Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsanlage als auch als selbständige Anlage, h) die Entwässerungseinrichtungen für die Sammlung und Wegleitung des Oberflächenwassers (Niederschlagswasser) der Straße, i) die Beleuchtungseinrichtungen, j) Immissionsschutzanlagen. 	<p>§ 6 Kostenspaltung</p> <p>Hier wurde Punkt j), „Immissionsschutzanlagen“ mit aufgenommen.</p>
<p>§ 7 Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes</p> <p>1) Der nach § 3 ermittelte Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 3 Abs. 2) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und nach Art (Absatz C) berücksichtigt.</p> <p>2) Als Grundstücksfläche gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes 	<p>§ 7 Verteilung des umlagefähigen Ausbaaufwands</p> <p>(1) Der umlagefähige Ausbaaufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Einrichtungen oder eines bestimmten Abschnitts von ihr besteht (berücksichtigungsfähige Grundstücke). Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Verriefachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem nach den §§ 8 und 9 maßgeblichen Nutzungsfaktor ergeben.</p>	<p>§ 7 Verteilung des umlagefähigen Aufwands</p> <p>Neben einigen sprachlichen Änderungen bzw. Ergänzungen ist hier die Tiefenbegrenzungsregelung (Absatz 3 d) zu korrigieren. Auch wird hier explizit unter Absatz 4 auf die berücksichtigungsfähigen Grundstücksflächen eingegangen.</p>

<p>die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;</p> <p>b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Verkehrsanlage oder von der der Verkehrsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend; die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksstelle, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Verkehrsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.</p> <p>B 1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist ¹ 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,75 5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit ² <p>2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nachfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</p> <p>3) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.</p> <p>4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.</p> <p>5) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.</p>	<p>(2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinn. Soweit Flächen berücksichtigtungsfähiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 8. Für die übrigen Flächen – einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsgrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB – richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 9.</p> <p>(3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken,</p> <ol style="list-style-type: none"> a) die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks; b) die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes; c) die im Bereich einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich; d) für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB besteht. <ol style="list-style-type: none"> 1. wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, 2. wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; 	
---	--	--

<p>6) In unbepflanzten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt, ist</p> <p>a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.</p> <p>7) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.</p> <p>8) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 3 Abs. 2) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz B 1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.</p>	<p>e) die über die sich aus b) oder d) Nr. 2 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung bzw. im Fall d) Nr. 2 der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstückskante und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;</p> <p>(4) Bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die</p> <p>a) nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Orstels so genutzt werden, oder</p> <p>b) ganz bzw. teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung),</p> <p>ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche des Grundstücks zu Grunde zu legen, die von den Regelungen in Absatz 3 nicht erfasst wird.</p>	<p>Nutzen der Regelung für Kirchengebäude in Absatz 1 werden die Nutzfaktoren in Absatz 2 dahingehend geändert, dass der Nutzfaktor für ein Vollgeschoss 1,00 beträgt und sich für jedes weiteres Vollgeschoss um 0,25 erhöht. Zu der bisherigen Satzung ergeben sich damit folgende Änderungen der Berechnung der Nutzfaktoren:</p> <table border="1" data-bbox="813 1545 1005 2038"> <thead> <tr> <th>Vollgeschosse</th> <th>Bisherige Regelung</th> <th>Neue Regelung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>2</td><td>1,25</td><td>1,25</td></tr> <tr><td>3</td><td>1,50</td><td>1,50</td></tr> <tr><td>4</td><td>1,75</td><td>1,75</td></tr> <tr><td>5</td><td>1,75</td><td>2,00</td></tr> <tr><td>6</td><td>2,00</td><td>2,25</td></tr> <tr><td>7</td><td>2,00</td><td>2,50</td></tr> <tr><td>8</td><td>2,00</td><td>2,75</td></tr> <tr><td>9</td><td>2,00</td><td>3,00</td></tr> <tr><td>10</td><td>2,00</td><td>3,25</td></tr> </tbody> </table>	Vollgeschosse	Bisherige Regelung	Neue Regelung	1	1,00	1,00	2	1,25	1,25	3	1,50	1,50	4	1,75	1,75	5	1,75	2,00	6	2,00	2,25	7	2,00	2,50	8	2,00	2,75	9	2,00	3,00	10	2,00	3,25
Vollgeschosse	Bisherige Regelung	Neue Regelung																																	
1	1,00	1,00																																	
2	1,25	1,25																																	
3	1,50	1,50																																	
4	1,75	1,75																																	
5	1,75	2,00																																	
6	2,00	2,25																																	
7	2,00	2,50																																	
8	2,00	2,75																																	
9	2,00	3,00																																	
10	2,00	3,25																																	
<p>C 1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Verkehrsanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Verkehrsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.</p> <p>2) Dies gilt nicht</p> <p>a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbepflanzten Gebieten, b) wenn und soweit die Verkehrsanlage als Einheit (§ 3 Abs. 2 Satz b) und c)) abgerechnet werden, c) wenn ein Beitrag nur für eine Verkehrsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht, e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°. f) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche</p>	<p>§ 8 Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke</p> <p>(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerkes in ihm kein Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO), so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,50 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.</p> <p>(2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.</p>	<p>§ 8 Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke</p>																																	

Grundstückfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 7 Absatz 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,

a) die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 7 Absatz 3 a) und b)),

1. die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
2. für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäuhöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen aufgerundet,
3. für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,
4. auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
5. für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
6. für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
7. für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Nr. 1 bis Nr. 3,

Die bisherige Regelung führte zu einer Ungleichbehandlung, da z.B. ein vier- und ein fünfgeschossiges Gebäude mit dem gleichen Nutzungsfaktor belegt wurden, obwohl das fünfgeschossig bebaute Grundstück einen um 25 Prozent höheren Nutzen gegenüber dem viergeschossigen Gebäude hatte.

Des Weiteren sollten die Geschosshöhen (bisher generell 2,80 Meter) aufgeteilt werden in gewerbliche und andere Nutzung. Hier sieht die Mustersatzung des Hessischen Städtetages 3,50 m Geschosshöhe für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude und 2,50 m für privat genutzte Gebäude vor. Diese Regelung gilt für Gebäude, bei denen eine Geschossermittlung wegen Besonderheiten des Bauwerks nicht möglich ist z.B. bei Lagerhallen.

Die in Absatz 3 dargestellten Erläuterungen zu den Vollgeschossen beziehen sich ebenfalls auf die vorgenannten Änderungen.

In Absatz 4 ist neu geregelt, dass der Nutzungsfaktor für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke mit 1,5 multipliziert wird. Bisher wurde dieser um 0,5 erhöht. Die Multiplikation ist jedoch auch hier der gerechtere Weg, da die generelle Erhöhung des Nutzungsfaktors um 0,5 denjenigen einen Vorteil verschafft, die ein höheres Gebäude gewerblich nutzen, da sich der Nutzungsfaktor hier prozentual weniger erhöht als bei denen, die ein niedrigeres Gebäude gewerblich nutzen.

Nutzungsfaktoren gewerbliche Nutzung	bisherige Vollgeschosse	bisherige Regelung	bisherige prozentuale Erhöhung	Neue Regelung
1	1,50	150,00	1,50	
2	1,75	140,00	1,875	
3	2,00	133,33	2,25	
4	2,25	128,57	2,625	
5	2,25	128,57	3,00	
6	2,50	125,00	3,375	
7	2,50	125,00	3,75	
8	2,50	125,00	4,125	
9	2,50	125,00	4,50	
10	2,50	125,00	4,875	

Des Weiteren wird die gewerblich ähnliche Nutzung an den Beispielen Verwaltungs-, Schul-, Post und Bahnhofsgebäude dargestellt.

	<p>b) auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach a) Nr. 1 bzw. Nr. 4 bis Nr. 7 oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach a) Nr. 2 bzw. Nr. 3 überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach a) Nr. 2 bzw. Nr. 3,</p> <p>c) für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen [§ 7 Absatz 3 c) und d)], wenn sie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, 2. unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse. <p>(4) Der sich aus Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird; b) 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt. 	<p>§ 9 Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung.</p> <p>Hier sind die Grundstücke aufgeführt, über die in der Vergangenheit durch die Verwaltungsgerichte entschieden wurde. Teilweise sind diese Regelungen an anderer Stelle in der derzeit gültigen Satzung aufgeführt. Zu einem sehr großen Anteil fehlt jedoch bisher eine Regelung.</p>
	<p>§ 9 Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung</p> <p>(1) Für die Flächen nach § 7 Absatz 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die</p>	

	<p>a) auf Grund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden 0,5,</p> <p>b) im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sie ohne Bebauung sind bei <ol style="list-style-type: none"> (a) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasseroberflächen 0,0167, (b) Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland 0,0333, (c) gewerblicher Nutzung (z. B. Bodenabbau) 1,0, 2. sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung) 0,5, 3. auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z. B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl ergibt, 1,0, <p>mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Nr. 1,</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl ergibt, 1,0, <p>mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Nr. 2,</p>	
--	--	--

	<p>5. sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,5,</p> <p>mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Nr. 1,</p> <p>6. sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, 1,5,</p> <p>mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,</p> <p>mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung 1,0,</p> <p>mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Nr. 1.</p> <p>(2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 8 Abs. 1.</p> <p>§ 10 Mehrfach erschlossene Grundstücke</p> <p>(1) Bei durch mehrere gleichartige Verkehrsanlagen erschlossenen Grundstücken werden die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Berechnungsflächen bei der Verteilung des Aufwands für jede Verkehrsanlage voll und bei der Festsetzung des Beitrags für das einzelne Grundstück nur mit zwei Dritteln zugrunde gelegt. Dies gilt nur, wenn mindestens zwei Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen.</p> <p>(2) Die Vergünstigungsregelung gilt nicht.</p> <p>a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sowie für überwiegend (mit mehr als der Hälfte der Geschossflächen) gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten:</p>	<p>§ 10 Mehrfach erschlossene Grundstücke</p> <p>Die Änderung der „Eckgrundstücksermächtigung“ betrifft den Begriff „gleichartige Verkehrsanlagen“. Bisher bekommen alle Grundstücke, welche von mehreren Verkehrsanlagen erschlossen sind, eine „Eckgrundstücksermächtigung“. Zukünftig muss es sich bei diesen um gleichartige Erschließungsanlagen handeln.</p>
--	---	--

	<p>b) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135° bei Eckabschrägungen und Abrundungen ist der Schnittpunkt der geraden Verlängerungen der Straßengrenze maßgebend;</p> <p>c) wenn das Eckgrundstück eine Verkehrsanlage berührt, deren Baulast nicht die Stadt trägt. Für Teile der Verkehrsanlage, die an beiden Grundstücksseiten liegen, und die in der Baulast der Stadt stehen (z. B. Bürgersteige, Parkflächen), gilt Absatz 1 entsprechend.</p>	<p>§ 11 – 15</p>
<p>§ 9 Vorausleistungen, Ablösung</p> <p>1) Ab Beginn des Jahres, in dem mit der Straßenbaumaßnahme oder im Falle der Kostenspaltung (§ 6) mit einer Teilbaumaßnahme begonnen wird, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages verlangen.</p> <p>2) Im Falle des § 2 Abs. 3 kann die Stadt unbeschadet der Regelung in Abs. 1 eine Vorausleistung in voller Höhe des Mehraufwandes so rechtzeitig verlangen, dass vor Beendigung der Straßenbauarbeiten diese Mehrarbeiten ordnungsgemäß und endgültig mit einbezogen werden können.</p> <p>3) Die Stadt kann vor Entstehen der Beitragspflicht Verträge über die Ablösung des Straßenbeitrags im ganzen schließen. Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Straßenbeitrages. Ein Recht auf Ablösung besteht nicht.</p>	<p>§ 12 Vorausleistungen</p> <p>Ab Beginn des Jahres, in dem mit der Baumaßnahme begonnen wird, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages verlangen.</p> <p>§ 13 Ablösung</p> <p>Vor Entstehen der Beitragspflicht kann der Beitrag im Ganzen abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.</p>	<p>Bis auf einige redaktionelle Änderungen hat sich der Regelungsinhalt der aufgeführten Paragrafen nicht verändert.</p>
<p>§ 10 Fälligkeit</p> <p>1) Alle nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Zustellung des Anfordersungsbescheides fällig.</p> <p>2) Der Erstattungsanspruch nach § 2 Abs. 3 wird mit dem Zugang</p> <p>§ 11 Inkrafttreten und Übergangsregelung</p> <p>Diese Satzung tritt rückwirkend zu 01.08.1979 in Kraft. Gleichzeitig treten die denselben Gegenstand bisher regelnden örtlichen Vorschriften, insbesondere Straßenbeitragsatzung der Stadt Wetzlar vom 15.06.1972, Straßenbeitragsatzung der Gemeinde Dutenhofen vom 02.12.1970, Straßenbeitragsatzung der Gemeinde Garbenheim vom 17.05.1971, Straßenbeitragsatzung der Gemeinde Hermannstein vom 09.03.1972, Straßenbeitragsatzung der Gemeinde Nauborn vom 10.12.1974 und Straßenbeitragsatzung der Gemeinde Steinfeld vom 19.02.1971 außer Kraft.</p>	<p>§ 14 Fälligkeit</p> <p>Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.</p> <p>§ 15 In-Kraft-Treten</p> <p>Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 28.02.1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 16.06.1992, außer Kraft.</p>	