

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim am Taunus hat in ihrer Sitzung am 12.02.2014 folgende

STRASSENBEITRAGSSATZUNG

(StrBS)

beschlossen:

§ 1

Erheben von Beiträgen

Zur Deckung des Aufwands für den Um- und Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen – nachfolgend Verkehrsanlagen genannt - erhebt die Stadt Beiträge nach Maßgabe des § 11 KAG in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang des Aufwands

- (1) Zum beitragsfähigen Aufwand für Verkehrsanlagen gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Grunderwerb des benötigten Geländes,
 - b) die Freilegung der Fläche,
 - c) den Um- und Ausbau, sowie die Herstellung der
 - Fahrbahn mit Unterbau und Oberflächenbefestigung sowie Veränderungen des Straßenniveaus,
 - Rinnen und Randsteine,
 - Schrammborde,
 - Radwege,
 - Gehwege,
 - Beleuchtungseinrichtungen,
 - Entwässerungseinrichtungen für die Sammlung und Wegleitung des Oberflächenwassers,
 - Böschungen , Schutz- und Stützmauern sowie die Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus, ausgenommen Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,
 - Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung (selbständige Anlage) notwendig sind,
 - d) den Anschluss an andere Verkehrsanlagen.

- (2) Der Aufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) die Kosten für die Teile der Fahrbahn der Ortsdurchfahrt von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (3) Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert für die Straßenbaumaßnahmen 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 Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Aufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlungen angerechnet.
- (4) Beitragsfähig sind ebenfalls Aufwendungen und Ersatzleistungen bei begründeten Ansprüchen von Straßenanliegern wegen Veränderung des Straßenniveaus.
- (5) Aufwendungen der Stadt für zusätzliche oder für stärker auszubauende Grundstückszufahrten im öffentlichen Verkehrsraum sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in vollem Umfang zu tragen.

§ 3 Beitragsfähiger Aufwand

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten grundsätzlich für die gesamte Verkehrsanlage ermittelt.
- (2) Der Magistrat kann abweichend von Abs. 1 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Verkehrsanlage ermittelt wird.

§ 4 Anteil der Stadt

- (1) Die Stadt trägt folgende Anteile am beitragsfähigen Aufwand :
 - a) wenn die Verkehrsanlage überwiegend dem Anliegerverkehr dient 25 %
 - b) wenn sie überwiegend dem innerörtlichen Durchgangsverkehr dient 50 %
 - c) wenn sie überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient..... 75 %
 - d) wenn sie als Fußgängerzone dient..... 50 %
- (2) Bei Teileinrichtungen von unterschiedlicher Verkehrsbedeutung innerhalb einer Verkehrsanlage ist Abs.1 für jede Teileinrichtung gesondert anzuwenden. Stehen nur einzelne Teileinrichtungen in der Baulast der Stadt (z.B. Gehwege an Ortsdurchfahrten von klassifizierten Straßen), so gelten die Regelungen in Abs. 1 für diese Teileinrichtungen jeweils entsprechend.

§ 5 Kostenspaltung

Der Magistrat kann bestimmen, dass der Straßenbeitrag für einzelne Teile, nämlich

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung,
- c) die Fahrbahn sowie den Anschluss an andere Verkehrsanlagen,
- d) die Radwege zusammen oder einzeln,
- e) die Gehwege zusammen oder einzeln,
- f) die Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsanlage sowie auch als selbständige Anlage,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen für die Sammlung und Wegleitung des Oberflächenwassers

selbständig erhoben wird. Die Aufwendungen für die Randsteine werden zu den Kosten der Gehwege bzw. Schrammborde gerechnet.

§ 6 Entstehen der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Fertigstellung der beitragsfähigen Maßnahme.
- (2) Sind die gebildeten Abschnitte (§ 3 Abs. 2) oder Teile (§ 5) nutzbar, entsteht die Beitragspflicht mit der Fertigstellung des Abschnitts oder Teils der Verkehrsanlage.

§ 7 Verteilung

Der nach § 3 ermittelte Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Veranlagungsflächen verteilt.

Die Veranlagungsfläche ergibt sich durch Vervielfachen der Grundstücksfläche (§ 8) mit dem Nutzungsfaktor (§ 9 bis § 13).

Der Nutzungsfaktor bestimmt sich nach der Zahl der Vollgeschosse. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

Werden auch Außenbereichsgrundstücke erschlossen, richtet sich die Verteilung ebenfalls nach der Veranlagungsfläche, wobei der Nutzungsfaktor der Außenbereichsgrundstücke nach deren tatsächlicher Nutzung bestimmt wird.

§ 8 Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche im Sinne des § 7 gilt grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks.

§ 9 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 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht, ist dieser maßgebend. Der Nutzungsfaktor beträgt im Einzelnen:

- a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit..... 1,0
- b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
- c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5
- d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit..... 1,75.

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

(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Zahl der Vollgeschosse zugrunde zu legen.

(3) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 BauNVO erfolgt die Teilung in Abweichung zu Satz 1 durch 3,5.

(4) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Traufhöhe, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf volle Zahlen auf- und abgerundet werden.

(5) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

- a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse oder anderer Werte vorsieht, anhand derer die Zahl der Vollgeschosse nach Abs.2 und 3 festgestellt werden könnte, 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 1,0,
- c) nur Friedhöfe , Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, gilt 0,5,
- d) nur Garagen oder Stellplätze zulässt, gilt 1,0,

- e) landwirtschaftliche Nutzung festsetzt, gilt 0,1,
- f) Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten festsetzt, gilt 0,25,
- g) Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude mit religiöser Zweckbestimmung festsetzt, gilt 1,25

als Nutzungsfaktor, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

- (6) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschosszahlen, Gebäudehöhen (Traufhöhen), Baumassenzahlen oder Geschoßflächenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
- (7) 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 § 11 entsprechend.

§ 10

Nutzungsfaktor 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 § 9 für die Ermittlung des Nutzungsfaktors entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 11 anzuwenden.

§ 11

Nutzungsfaktor im unbeplanten Innenbereich

- (1) Im unbeplanten Innenbereich wird zur Bestimmung des Nutzungsfaktors darauf abgestellt, welche Vollgeschosszahl auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen Umgebungsbebauung verwirklicht werden kann. Sollte die tatsächlich vorhandene die rechtlich zulässige Bebauung überschreiten, wird auf die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse abgestellt.
- (2) Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Vollgeschoss die tatsächliche Gebäudehöhe (Traufhöhe; gemessen ab tiefstem Geländepunkt),
geteilt durch 3,5, für insgesamt gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke;
geteilt durch 2,8, für alle in anderer Weise baulich genutzte Grundstücke.
Bruchzahlen werden kaufmännisch auf volle Zahlen auf –oder abgerundet.
- (3) Die in § 9 Abs. 1 festgesetzten Nutzungsfaktoren sind entsprechend anzuwenden
- (4) Bei Grundstücken, die
 - a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z.B. Festplatz), gilt 0,5,
 - b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, gilt 1,0,

- c) als Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gilt 0,5,
- d) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut oder als Stellplatz genutzt werden können, gilt 1,0,
- 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.

§ 12 Artzuschlag

In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (im beplanten und unbeplanten Innenbereich) werden die nach §§ 9-11 ermittelten Nutzungsfaktoren um 0,5 erhöht. Das gleiche gilt für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten. Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten (im beplanten und unbeplanten Innenbereich) erhöhen sich die Nutzungsfaktoren um 0,25.

§ 13 Nutzungsfaktor im Außenbereich

(1) Bei im Außenbereich gelegenen Grundstücken wird der Nutzungsfaktor wie folgt bestimmt:

- a) Landwirtschaft (Äcker, Wiesen u.Ä.).....0,01
- b) Weidewirtschaft, Fischzucht, Imkerei, Baumschulen, Anlagen zur Tierhaltung (z.B. Hühnerfarm, Mast- oder Zuchtbetriebe).....0,06
- c) Forstwirtschaft.....0,006
- d) Obst- und Weinbau0,03
- e) Gartenbau, Kleingärten und Kleintierzuchtanlagen.....0,25
- f) Garten- und Parkanlagen0,25
- g) Freibäder, Sport-, Spiel-, Grill- und Campingplätze, Biergärten und Ähnliches0,5
- h) Übungsplätze (z. B. Reitanlagen, Hundedressurplatz, Schießanlage, Kfz-Übungsgelände etc.)0,5

- i) Zoologische Gärten (Tierparks) und botanische Gärten 0,5
 - j) Spiel- und Vergnügungsparks 2,00
 - k) gewerbliche Nutzung (z.B. Abbau von Bodenschätzen, Kies- und Bodenabbau) 1,0
 - l) Ausflugsziele (z.B. Burgruinen, Kultur- und Naturdenkmäler, Ausgrabungsstätten) 0,25
 - m) Friedhöfe 0,5
- (2) Sind Außenbereichsgrundstücke teilweise bebaut, bestimmt sich der Nutzungsfaktor für den jeweils bebauten Teil des Grundstücks nach der Grundstücksfläche in Verbindung mit den jeweils tatsächlich vorhandenen Vollgeschossen, wobei entsprechend § 9 Abs. 1 bis 4 der Nutzungsfaktor bestimmt wird. Für die Restfläche (Grundstücksfläche abzüglich der Gebäudefläche) gelten die Vorgaben des Abs. 1.

§ 14 Nutzungsfaktor in Sonderfällen

- (1) Liegt ein Grundstück zum Teil im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, zum Teil im unbeplanten Innenbereich, so bestimmt sich die Veranlagungsfläche für den beplanten Bereich nach § 9, für den Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach § 10 und für den unbeplanten Innenbereich nach § 11.
- (2) Liegt ein Grundstück teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, teilweise im Außenbereich, so bestimmt sich die Veranlagungsfläche für den beplanten Bereich nach § 9, für den Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach § 10 und für den Außenbereich nach § 13.
- (3) Liegt ein Grundstück teilweise im unbeplanten Innenbereich, teilweise im Außenbereich, so bestimmt sich die Veranlagungsfläche für den Teil des Grundstücks der innerhalb einer Tiefe von 50m liegt nach § 11 und für die Restfläche nach § 13.
- (4) Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zwischen Verkehrsanlage und eigentlichem Grundstück herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

§ 15 Vorausleistungen

- (1) Die Stadt kann Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags ab Beginn der beitragsfähigen Maßnahme verlangen.
- (2) Die Vorausleistung ist auf die endgültige Beitragsschuld anzurechnen, auch wenn die oder der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist. Dies gilt auch, wenn eine überschüssige Vorausleistung zu erstatten ist.

§ 16 Ablösung

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.

§ 17 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheids Eigentümer des Grundstücks ist.
Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig.
- (2) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (3) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.
- (4) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück – bei Bestehen eines solchen – auf dem Erbbaurecht bzw. auf dem Wohnungs- und Teileigentum.

§ 18 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 18.08.1982 außer Kraft.