

Aufgrund der §§ 5, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I Satz 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl Seite 167), der §§ 1 bis 5a, 6a, 11, 11a des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben in der Fassung vom 24.03.2013 (GVBl I Seite 134), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl Seite 618) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am ..... die folgende

## **Satzung über die Erhebung wiederkehrender Straßenbeiträge (WStrBS)**

beschlossen:

### **§ 1 Erhebung von wiederkehrenden Straßenbeiträgen**

Zur Deckung des Aufwandes der Investitionsaufwendungen für den Umbau und Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen (grundhafte Erneuerung) erhebt die Stadt wiederkehrende Beiträge nach Maßgabe der §§ 11, 11a KAG in Verbindung mit den Bestimmungen dieser Satzung.

### **§ 2 Abrechnungsgebiete**

Sämtliche Verkehrsanlagen folgender Abrechnungsgebiete bilden jeweils eine einheitliche öffentliche Einrichtung:

Abrechnungsgebiet 1:

Sämtliche Verkehrsanlagen im Stadtteil Ober-Roden im Sinne von § 11a Abs. 2 b KAG

Abrechnungsgebiet 2:

Sämtliche Verkehrsanlagen im Stadtteil Urberach (mit Bulau) im Sinne von § 11a Abs. 2 b KAG

Abrechnungsgebiet 3:

Sämtliche Verkehrsanlagen im Stadtteil Waldacker im Sinne von § 11a Abs. 2b KAG

Abrechnungsgebiet 4:

Sämtliche Verkehrsanlagen im Stadtteil Messenhausen im Sinne von § 11a Abs. 2b KAG

### **§ 3 Beitragsfähiger Aufwand**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den Investitionsaufwendungen für den Um- und Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen (grundhafte Erneuerung) im Abrechnungsgebiet ermittelt. Nicht beitragsfähig sind die Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung.

#### § 4 Anteil der Stadt

Der Anteil der Stadt am beitragsfähigen Investitionsaufwand beträgt in dem

Abrechnungsgebiet 1	50 %
Abrechnungsgebiet 2	50 %
Abrechnungsgebiet 3	50 %
Abrechnungsgebiet 4	50 %

#### § 5 Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen jeweils die Grundstücke, welche die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Verkehrsanlagen eines Abrechnungsgebietes haben.

#### § 6 Verteilung

Der umlagefähige Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach der Veranlagungsfläche verteilt. Die Veranlagungsfläche ergibt sich durch Vervielfachen der Grundstücksfläche (§ 7) mit dem Nutzungsfaktor (§§ 8 bis 13).

#### § 7 Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche im Sinne des § 6 gilt grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks.

#### § 8 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 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe (Traufhöhe) oder Baumassenzahl zugrunde zu legen.

Der Nutzungsfaktor beträgt:

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0
b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit	1,75

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

- (2) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,5, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. v. § 11 BauN-VO erfolgt die Teilung in Abweichung zu Satz 1 durch 3,5.
- (3) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe (Traufhöhe), sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Das Ergebnis gilt als Zahl der Vollgeschosse.
- (4) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

- a) Gemeinbedarfsflächen 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 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 0,5
  - 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.

- (5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschosshöhen, Gebäudehöhen (Traufhöhen) oder Baumassenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln. Sind die Grundstücksteile mit unterschiedlichen Festsetzungen durch das Planzeichen nach Ziffer 15.14 der Anlage nach § 2 Abs.1 der Planzeichenverordnung (Knotenlinie) oder durch textliche Festsetzungen voneinander getrennt, sind für die jeweiligen Grundstücksteile Verteilungsflächen zu ermitteln, die dann zur Verteilungsfläche für das Gesamtgrundstück aufaddiert werden. Ist die Vollgeschosshöhe jeweils für einen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt, ist der jeweilige prozentuale Anteil dieses Flächenteils an der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zu ermitteln. Mit diesem Prozentsatz sind rechnerische Grundstücksteile zu ermitteln. Für diese Grundstücksteile sind jeweils Verteilungsflächen zu ermitteln, die dann zur Verteilungsfläche für das Gesamtgrundstück aufaddiert werden.
- (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 § 10 entsprechend.

### **§ 9 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 § 8 für die Ermittlung des Nutzungsfaktors entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 10 anzuwenden.

### **§ 10 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 Grund-

stücke. Bruchzahlen werden hierbei kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

- (3) Die in § 8 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 0,5,
  - 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, als Stellplatz oder in ähnlicher Weise genutzt werden können, gilt 0,5,
  - 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.

## § 11 Artzuschlag

In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (im beplanten und unbeplanten Innenbereich) werden die nach den §§ 8-10 ermittelten Veranlagungsflächen um 30 % 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 erhöhen sich die Veranlagungsflächen um 15 %. Die Erhöhung nach Satz 3 erfolgt nicht, wenn weniger 10 % der Geschossfläche so genutzt wird.

## § 12 Nutzungsfaktor im Außenbereich

- (1) Bei im Außenbereich gelegenen Grundstücken bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach folgenden Zahlen:

Landwirtschaft (Äcker, Wiesen und Ähnliches)	0,01
Weidewirtschaft, Fischzucht, Imkerei, Baumschulen, Anlagen zur Tierhaltung (z. B. Hühnerfarm, Mast- oder Zuchtbetriebe) und Grundstücke, die der Erholung dienen	0,06
Forstwirtschaft	0,006
Obst- und Weinbau	0,03
Gartenbau, Dauerklein-, Schreber- und Freizeitgärten, Kleintierzuchtanlagen	0,25
Garten- und Parkanlagen	0,25
Sport-, Spiel-, Grill- und Campingplätze, Biergärten und Ähnliches	0,5
Übungsplätze (z. B. Reitanlagen, Hundedressurplatz, Schießanlage, Kfz-Übungsgelände etc.)	0,5

gewerbliche Nutzung (z. B. Abbau von Bodenschätzen, Kies- und Bodenabbau)	1,0
Friedhöfe	0,5

- (2) Sind Außenbereichsgrundstücke teilweise bebaut, bestimmt sich die Veranlagungsfläche für den jeweils bebauten Teil des Grundstücks nach der Grundstücksfläche in Verbindung mit den jeweils tatsächlich vorhandenen Vollgeschossen, wobei entsprechend § 8 Abs. 1 bis 4 der Nutzungsfaktor bestimmt wird. Für die Restfläche (Grundstücksfläche abzüglich der Gebäudefläche) gelten die Vorgaben des Abs. 1.

### **§ 13 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 § 8, für den Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach § 9 und für den unbeplanten Innenbereich nach § 10.
- (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 § 8, für den Bereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach § 9 und für den Außenbereich nach § 12.
- (3) Liegt ein Grundstück teilweise im unbeplanten Innenbereich – welcher abgehend von der Erschließungsanlage bei einer Tiefe von 50 m endet –, teilweise im Außenbereich, so bestimmt sich die Veranlagungsfläche für den unbeplanten Innenbereich nach § 10 und für den Außenbereich nach § 12. Überschreitet die bauliche oder gewerbliche Nutzung des Grundstücks die in Satz 1 bestimmte Tiefe, ist zusätzlich die übergreifende Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht, dem Innenbereich zuzurechnen. Dies gilt auch dann, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

### **§ 14 Beitragssatz**

- (1) Der Beitragssatz wird nach Maßgabe der Bestimmung dieser Satzung aus den jährlichen Investitionsaufwendungen ermittelt.
- (2) Der Beitragssatz wird in einer gesonderten Satzung festgelegt.

### **§ 15 Entstehen der Beitragsschuld**

Die Beitragsschuld entsteht jeweils mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

### **§ 16 Vorauszahlungen**

Ab Beginn des Kalenderjahres kann die Stadt angemessene Vorauszahlungen verlangen.

## **§ 17 Fälligkeit**

Der wiederkehrende Straßenbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

## **§ 18 Beitragspflichtige, öffentliche Last**

- (1) Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Wenn das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers.
- (2) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Eigentumsanteil beitragspflichtig.
- (3) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner
- (4) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück bzw. – bei Bestehen eines solchen – auf dem Erbbaurecht oder auf dem jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentum

## **§ 19 Allgemeine Mitteilungspflichten**

- (1) Änderungen im Grundstückseigentum bzw. Erbbaurecht sind der Stadt vom bisherigen und neuen Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten unverzüglich mitzuteilen.
- (2) Änderungen der Grundstücksfläche oder der Anzahl der Vollgeschosse sowie Änderungen der Nutzung sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 20 Überleitungsregelungen**

Sind vor oder nach dem Inkrafttreten dieser Satzung für die im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke Erschließungsbeiträge oder Kosten der erstmaligen Herstellung aufgrund von Verträgen geleistet worden oder noch zu leisten, so bleiben diese Grundstücke bei der Ermittlung des wiederkehrenden Straßenbeitrages für die Abrechnungsgebiete für einen Zeitraum von 20 Jahren seit Ablauf des Jahres, in dem der Beitragsanspruch bzw. ein vertraglicher Anspruch entstanden ist, unberücksichtigt.

## **§ 21 Beauftragung Dritter**

Die Ermittlung von Berechnungsgrundlagen und die Berechnung der Veranlagungsflächen können von einem in einem Vergabeverfahren Beauftragten wahrgenommen werden.

## **§ 22 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Verstößt ein Beitragspflichtiger gegen die Pflicht aus § 19
  - a) Änderungen im Grundstückseigentum bzw. Erbbaurecht
  - b) Änderungen der Grundstücksfläche
  - c) Änderungen der Anzahl der Vollgeschosse
  - d) Änderungen der Nutzung

mitzuteilen, so kann diese Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von 5,00 € bis 10.000,00 € geahndet werden. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen.

- (2) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der jeweils geltenden Fassung findet Anwendung; zuständige Verwaltungsbehörde ist der Magistrat.

### **§ 23 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2018 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Rödermark, den .....

.....  
(Bürgermeister)