

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 1996 (GVBl. I S. 456), hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 27. September 2001 die nachstehende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekanntgemacht wird:

## **Ortssatzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden**

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erhebt die Landeshauptstadt Wiesbaden einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung. Bei Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch eine gesondert zu erlassende Satzung geregelt.

### **§ 2**

#### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn sie den Anforderungen der Absätze 2 bis 4 entsprechen. Durch Satzung kann eine von Absatz 3 oder 4 abweichende Herstellung bestimmt werden. In diesem Falle ist eine Erschließungsanlage endgültig hergestellt, wenn sie der besonderen Satzung entspricht.

(2) Die Flächen der Erschließungsanlagen müssen freigelegt und der Landeshauptstadt Wiesbaden übereignet oder, soweit durch Bebauungsplan öffentliche Geh- oder Fahrrechte auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt sind, dinglich auf unbeschränkte und unbeschränkbare Dauer zur Nutzung als Erschließungsanlage übertragen sein.

(3) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen müssen über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teileinrichtungen ergeben sich aus dem jeweiligen Bauprogramm.

1. Die Entwässerungseinrichtung muss aus den betriebsfertigen baulichen Einrichtungen zur Fassung und / oder gesicherten Ableitung des Niederschlagswassers bestehen. Die Einrichtungen beinhalten Straßenabläufe, Rinnen, Mulden oder Gräben, sowie Kanäle oder Versickerungsanlagen.

2. Die Beleuchtungseinrichtung muss den Richtlinien für Straßenbeleuchtung (DIN 5044/EN13201 oder der an ihre Stelle tretenden DIN/Euronorm) entsprechen.
  3. Die flächenmäßigen Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn
    - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
    - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
    - c) unselbständige Grünanlagen landschaftsgärtnerisch gestaltet sind;
    - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gem. Buchstabe c) gestaltet sind.
- (4) Selbständige Grünanlagen müssen landschaftsgärtnerisch gestaltet sein und soweit erforderlich Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen enthalten. Gehwege in Grünanlagen müssen mit einem sickerfähigen Belag oder entsprechend Abs. 3 Nr. 3 a) befestigt sein.

### **§ 3**

#### **Abrechnungsgebiet**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 129 BauGB) für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann ermittelt werden

1. für die einzelne Erschließungsanlage,
2. für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder
3. insgesamt für mehrere Erschließungsanlagen und/oder bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden.

(2) Die in Abs. 1 genannten Anlagen oder Abschnitte bilden für die von ihnen erschlossenen Grundstücke jeweils ein Abrechnungsgebiet.

### **§ 4**

#### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird, soweit Absätze 2 und 3 nicht etwas anderes bestimmen, nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

Er umfasst insbesondere:

1. die Kosten für den Erwerb der Erschließungsflächen; das sind
  - 1.1 der Erwerbspreis einschließlich Entschädigung für Aufbauten, Aufwuchs und Einfriedigung oder der vertraglich vereinbarte Wert der Erschließungsflächen oder die Enteignungsentschädigung beim Erwerb im Wege der Enteignung,
  - 1.2 der Wert der übereigneten Erschließungsflächen im Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten, wenn kein Wert vertraglich vereinbart wurde,
2. den Wert der von der Landeshauptstadt Wiesbaden aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
3. die Kosten für die Freilegung der Erschließungsflächen, insbesondere die Entschädigung für die Beseitigung von Aufbauten, Einfriedigungen und Aufwuchs sowie für die Erstellung von Ersatzbauten und -einfriedigungen,
4. die mit dem Grunderwerb und der Freilegung verbundenen Nebenkosten,
5. die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen - einschließlich notwendiger Stützmauern und Böschungen - sowie der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
6. die notwendigen Kosten für Fremdfinanzierung, die Kosten durch die Vergabe von Aufträgen für Planung, Bauleitung und Überwachung an Dritte und die Kosten zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Nr. 1 und Nr. 4 gelten entsprechend, wenn die Landeshauptstadt Wiesbaden ein dingliches Nutzungsrecht zur Sicherung öffentlicher Geh- und Fahrrechte begründet hat.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Entwässerungseinrichtung wird, sofern diese Anlage ausschließlich der Straßenoberflächenentwässerung dient, nach den tatsächlich entstehenden Kosten ermittelt. Dient die Entwässerungseinrichtung sowohl der Straßenoberflächen- als auch der Grundstücksentwässerung, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Straßenoberflächenentwässerung nach einem Einheitssatz ermittelt. Der Einheitssatz beträgt 9,70 EUR je Quadratmeter Erschließungsfläche. Auf § 11 Abs. 2 und 3 wird verwiesen.

(3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen umfasst die tatsächlich der Landeshauptstadt Wiesbaden entstehenden Übernahmekosten und alle der Landeshauptstadt Wiesbaden noch entstehenden Kosten zur endgültigen Herstellung im Sinne des § 2. Für die Höhe der noch entstehenden Kosten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

**§ 5****Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

1.1 in Kleinsiedlungsgebieten

mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3

- bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 10 m
- bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 9 m,

1.2 in Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter 1.1 fallen, in Dorfgebieten, in reinen/allgemeinen/besonderen Wohngebieten, in Mischgebieten

mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8

- bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 16 m
- bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 13 m,

mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0

- bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 18 m
- bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 15 m,

mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6

- bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 20 m
- bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 17 m,

mit einer Geschossflächenzahl über 1,6

- bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 25 m
- bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Höchstbreite von 20 m,

1.3 in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Sondergebieten bei ein- und beidseitiger Bebaubarkeit mit einer Geschossflächenzahl

- bis 1,0 bis zu einer Höchstbreite von 20 m
- über 1,0 bis 1,6 bis zu einer Höchstbreite von 23 m
- über 1,6 bis 2,0 bis zu einer Höchstbreite von 25 m
- über 2,0 bis zu einer Höchstbreite von 27 m,

1.4 in Industriegebieten bei ein- und beidseitiger Bebaubarkeit mit einer Bau-massenzahl

- bis 3,0 bis zu einer Höchstbreite von 23 m
- über 3,0 bis 6,0 bis zu einer Höchstbreite von 25 m
- über 6,0 bis zu einer Höchstbreite von 27 m,

2. für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zu einer Breite von 5,00 m und sofern unselbständige Grünanlagen vorgesehen sind, bis zu einer weiteren Breite von 3,00 m,

3. für die Sammelstraßen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zu einer Höchstbreite von 27,00 m,
4. für die selbständigen Parkflächen im Sinne des § 127 Abs. 2.4 BauGB bis zu 15 v. H. der Summe der nach § 7 maßgeblichen Geschossflächen,
5. für die selbständigen Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 25 v. H. der Summe der nach § 7 maßgeblichen Geschossflächen.

(2) Endet eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 3 mit einem Wendepplatz, so beträgt die Höchstbreite für diesen 30 m.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 Nr. 1 aufgrund der Gebietsart oder seiner Ausnutzbarkeit bei einer Erschließungsanlage unterschiedliche Breiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

## **§ 6**

### **Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 7**

### **Verteilung des gekürzten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird in dem Verhältnis auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes verteilt, wie die Summen aus den Grundstücksflächen und den Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

(2) Grundstücke, die nicht oder nur beschränkt baulich oder gewerblich nutzbar sind, aber Bauland im Sinne des § 133 Abs. 1 BauGB darstellen, sind bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu berücksichtigen. Sie sind dabei mit der gesamten Grundstücksfläche und, soweit eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht festgesetzt ist, mit der tatsächlichen, mindestens jedoch mit einer Geschossflächenzahl von 0,1 in die Verteilung einbeziehen.

(3) In Gebieten, in denen keine Festsetzungen über die bauliche oder gewerbliche Nutzung der Grundstücke bestehen, wird die Tiefe des Grundstückes auf 50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Grundstücke, die überwiegend oder ausschließlich gewerblich oder industriell genutzt oder die jenseits der 50 m Grenze baulich, gewerblich oder industriell genutzt werden. Satz 1 findet keine Anwendung bei der Ermittlung der Geschossflächen.

(4) Geschossfläche ist die Grundstücksfläche, vervielfacht mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt, so gilt als Geschossfläche die Grundstücksfläche, vervielfacht mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5.

(5) Soweit weder Geschossflächenzahl noch Baumassenzahl festgesetzt sind, ist die Geschossfläche zu ermitteln, indem

- a) die Art des Baugebietes (entsprechend §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung),
- b) die in der Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche Geschosszahl,
- c) danach die entsprechend § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl I S. 2665), höchstzulässige Geschossflächenzahl festgestellt wird und
- d) die so bestimmte Geschossflächenzahl mit der Grundstücksfläche vervielfacht wird.

Lässt sich eine Art des Baugebietes nicht bestimmen, so zählt für die bebauten Grundstücke dieses Gebietes jeweils ihre tatsächliche Geschossfläche; für unbebaute Grundstücke dieses Gebietes ist die in der Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche Geschossflächenzahl zugrunde zu legen.

(6) Kann die nach Abs. 4 oder 5 bestimmte Geschossfläche auf dem Grundstück aus rechtlichen Gründen nicht erreicht werden, so ist nur die rechtlich erreichbare Geschossfläche anzurechnen.

(7) Für Grundstücke, die insgesamt oder überwiegend mit öffentlichen Versorgungsstationen ohne eigenes Betriebspersonal (insbesondere Transformatorenstationen, Gasreglerstationen) bebaut sind oder bebaut werden sollen, ist abweichend von Abs. 5 Satz 1 Buchstabe a bis c eine Geschossflächenzahl von 0,5 anzusetzen.

(8) Ist das in einem Abrechnungsgebiet nach den Abs. 1 bis 7 in Ansatz zu bringende Maß der baulichen Nutzung für alle Grundstücke gleich, kann der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand in dem Verhältnis auf die erschlossenen Grundstücke verteilt werden, wie die Summen aus den Grundstücksflächen zueinander stehen.

(9) Betrifft ein Abrechnungsgebiet Baugebiete unterschiedlicher Nutzungsart, so sind für die einzelnen Grundstücke bei der Verteilung nach Abs. 1 anstelle der wirklichen Grundstücksflächen modifizierte Grundstücksflächen anzusetzen. Sie ergeben sich durch Vervielfachung der wirklichen Grundstücksfläche mit

- 1,00 in reinen Wohngebieten
- 1,25 in allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten
- 1,75 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten
- 2,00 in Kerngebieten;

für Sondergebiete wird der Vervielfältiger derjenigen vorgenannten Gebietsart angewendet, deren Bebauung der des Sondergebietes entspricht. Sätze 1 und 2 gelten nicht für Ermittlung der Geschossflächen nach Abs. 4 und 5. Soweit ein Bebauungsplan Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen

gesondert trifft (§ 9 Abs. 3 BauGB), gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend; dabei ist jeweils die Grundstücksteilfläche zu vervielfachen, die sich nach Teilung der wirklichen Grundstücksfläche durch die Zahl der festgesetzten Geschosse ergibt.

(10) Abs. 9 gilt nicht bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen für selbständige Grünanlagen.

(11) Ein Grundstück, das durch mehrere gleichartige und vollständig in der Bau- last der Landeshauptstadt Wiesbaden stehende Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 oder § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erschlossen wird, wird in die Verteilung nach Abs. 1 nur mit verminderten Flächen einbezogen. Die verminderten Flächen werden ermittelt, indem die Summe aus Grundstücksfläche und Geschossfläche nur mit zwei Dritteln in Ansatz gebracht werden. Eine Ermäßigung wird nicht gewährt,

- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
- b) wenn ein Grundstück zusätzlich von Anlagen erschlossen wird, die vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hergestellt waren,
- c) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahnen
4. Radwege
5. Gehwege
6. unselbständige Parkflächen
7. unselbständige Grünanlagen
8. Mischflächen
9. Entwässerungseinrichtungen
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nr. 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 9**

### **Vorausleistungen**

Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

**§ 10****Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Im Falle der Ablösung gemäß § 133 Abs. 3 BauGB bemisst sich der Ablösungsbetrag nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Recht auf Ablösung besteht nicht.

**§ 11****Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2002 in Kraft.<sup>1</sup>

(2) Die Ortssatzung vom 18. Dezember 1973, in der ab 01. September 1977 geltenden Fassung, geändert durch die Ortssatzungen vom 21. März 1980 und 10. September 1982, behält ihre Gültigkeit fort, soweit Erschließungsanlagen bis zum 31. Dezember 2001 erstmalig endgültig hergestellt worden sind; im Übrigen tritt sie mit Ausnahme des § 4 Abs. 2 mit dem 01. Januar 2002 außer Kraft.

(3) Der auf den Anteil der Straßenoberflächenentwässerung entfallende Erschließungsaufwand ist jeweils aufgrund der Ortssatzung zu ermitteln, die im Zeitpunkt der Fertigstellung der Entwässerungseinrichtung gegolten hat.

Wiesbaden, den 31. Oktober 2001

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden

D i e h l  
Oberbürgermeister

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht am 15. November 2001 in Wiesbadener Kurier, Wiesbadener Tagblatt und Allgemeine Zeitung - Mainzer Anzeiger.