

## **SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG WIEDERKEHRENDER STRAßENBEITRÄGE**

Aufgrund der §§ 1 bis 5a, 6a, 11, 11a des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134) und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt in der Sitzung am 16.10.2014 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 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 nicht im Außenbereich verlaufenden Verkehrsanlagen im Gemarkungsgebiet des Stadtteils Braunshardt im Sinne von 11a Abs. 2b KAG, Abrechnungsgebiet „Braunshardt“.

#### Abrechnungsgebiet 2

Sämtliche nicht im Außenbereich verlaufenden Verkehrsanlagen im westlich der Bundesautobahn A 5 gelegenen Teil der Gemarkung Gräfenhausen im Sinne des § 11 a Abs. 2 a KAG, Abrechnungsgebiet „Ortslage Gräfenhausen“.

#### Abrechnungsgebiet 3

Sämtliche nicht im Außenbereich verlaufenden Verkehrsanlagen im östlich der Bundesautobahn A 5 gelegenen Teil der Gemarkung des Stadtteils Gräfenhausen im Sinne des § 11 a Abs. 2 a KAG, Abrechnungsgebiet „Gewerbegebiet Gräfenhausen“

#### Abrechnungsgebiet 4

Sämtliche nicht im Außenbereich verlaufenden Verkehrsanlagen im Gemarkungsgebiet des Stadtteils Schneppenhausen im Sinne des § 11a Abs. 2 b KAG, Abrechnungsgebiet „Schneppenhausen“.

#### Abrechnungsgebiet 5

Sämtliche nicht im Außenbereich verlaufenden Verkehrsanlagen des Abrechnungsgebietes „Kernstadt Weiterstadt“ zwischen der Bahnlinie Bischofsheim-Darmstadt im Norden, der Bundesautobahn A 5 im Osten, der Trasse der B 42 im Süden und der Stadtgrenze im Westen im Sinne des § 11 Abs. 2a Abs. KAG.

**Abrechnungsgebiet 6**

Sämtliche nicht im Außenbereich verlaufenden Verkehrsanlagen des Abrechnungsgebietes „Wohngebiet Riedbahn und Gewerbegebiet Riedbahn Nord und Süd“ zwischen der Bahnlinie Bischofsheim-Darmstadt im Norden, der Stadtgrenze im Osten und Süden und der Bundesautobahn A 5 im Westen im Sinne des § 11a Abs. 2 a KAG.

**Abrechnungsgebiet 7**

Sämtliche nicht im Außenbereich verlaufenden Verkehrsanlagen des Abrechnungsgebietes „Gewerbegebiet Weiterstadt West“ zwischen der Trasse der B 42 im Norden, der Bundesautobahn A 5 im Osten und der Stadtgrenze im Süden und im Westen im Sinne des § 11a Abs. 2 a KAG.

**§ 3  
Beitragsfähiger Aufwand**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den Investitionsaufwendungen für den Um- und Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen 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:	25 %
Abrechnungsgebiet 2:	30 %
Abrechnungsgebiet 3:	25 %
Abrechnungsgebiet 4:	25 %
Abrechnungsgebiet 5:	30 %
Abrechnungsgebiet 6:	30 %
Abrechnungsgebiet 7:	25 %

**§ 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 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) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,2, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. v. § 11 BauNVO 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) 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 Vollgeschossezahlen, 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 § 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 Grundstücke. 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 1,25als 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 25 % 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 %.

## **§ 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  |
| Freibäder, Sport-, Spiel-, Grill- und Campingplätze, Biergärten und ähnliches  | 0,5   |
| Übungsplätze (z. B. Reitanlagen, Hundedressurplätze, Schießanlagen, Kfz-Übungsgelände etc.)  | 0,5   |
| Zoologische Gärten (Tierparks) und botanische Gärten   | 0,5   |
| Spiel- und Vergnügungsparks  | 2,0   |
| gewerbliche Nutzung (z. B. Abbau von Bodenschätzen, Kies- und Bodenabbau)  | 1,0   |
| Ausflugsziele (z. B. Burgruinen, Kultur- und Naturdenkmäler, Ausgrabungsstätten)   | 0,25  |
| 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 § 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 - der 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.

#### **§ 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 Fälligkeit**

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

#### **§ 17 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.

#### **§ 18 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.

## **§ 19 Überleitungsregelungen**

Sind vor oder nach dem Inkrafttreten dieser Satzung für die im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke Erschließungsbeiträge oder Kosten der erstmaligen Herstellung aufgrund von Verträgen sowie einmalige Beiträge nach § 11 KAG 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 oder ein vertraglicher Anspruch entstanden ist, unberücksichtigt.

## **§ 20 Beauftragung Dritter**

Die Ermittlung von Berechnungsgrundlagen, die Berechnung der Beiträge und die Erstellung der Bescheidentwürfe können von Beauftragten wahrgenommen werden.

## **§ 21 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Verstößt ein Beitragspflichtiger gegen die Pflicht aus § 18
- 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 50.000,00 € 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.

## **§ 22 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.06.2014 in Kraft.

Weiterstadt, den 17.10.2014

DER MAGISTRAT

Ralf Möller  
Bürgermeister

---

Ortsübliche Veröffentlichung  
im "Wochen-Kurier",  
Ausgabe vom 30.10.2014

## **BEGRÜNDUNG**

### **der Bildung von Abrechnungsgebieten nach § 11a Abs. 2a des Hessischen Kommunalabgabengesetzes in der Satzung über Erhebung wiederkehrender Straßenbeiträge der Stadt Weiterstadt**

Die Bildung der Abrechnungsgebiete wird wie folgt begründet:

Abrechnungsgebiet 2 „Ortslage Gräfenhausen“. Das Gebiet umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Stadtteils Gräfenhausen.

Abrechnungsgebiet 3 „Gewerbegebiet Gräfenhausen“. Das Gebiet umfasst das Baugebiet „Rotböll“.

Abrechnungsgebiet 5 „Kernstadt Weiterstadt“. Das Gebiet wird im Norden durch die Bahnlinie Mainz-Darmstadt, im Osten durch die Bundesautobahn A 5, im Süden durch die B 42 und im Westen durch das Waldgebiet „Braunshardter Tännchen“ deutlich gegenüber anderen Gebietsteilen der Stadt abgegrenzt und stellt damit eine selbständige städtebauliche Einheit dar.

Abrechnungsgebiet 6 „Wohngebiet und Gewerbegebiet Riedbahn“. Die Flächen zwischen der Bahnlinie Mainz-Darmstadt im Norden, der L 3113 und der Stadtgrenze im Osten, der Stadtgrenze im Süden und der Bundesautobahn A 5 im Westen sind durch die vorgenannten Abgrenzungsmerkmale klar von den Abrechnungsgebieten „Kernstadt Weiterstadt“ und „Gewerbegebiet West“ abgegrenzt. Wohnfunktion und Gewerbefunktion sind hier insbesondere durch die Riedbahnstraße eng miteinander verknüpft. Sie stellen damit eine selbständige städtebauliche Einheit dar.

Abrechnungsgebiet 7 „Gewerbegebiet Weiterstadt West“. Das Gebiet umfasst das Baugebiet „Gewerbegebiet Weiterstadt West“.

Stand 25.09.2014