

**Satzung**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**in der Stadt Melsungen**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. I, S. 11) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen in ihrer Sitzung am 18. Mai 1988 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Melsungen erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**

**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

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

a) Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite,

b) Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt,

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,

c) Industriegebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite,

d) Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten

- aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
- bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite,

e) Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite,

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m,

3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m,

4. für Parkflächen

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 a findet Anwendung,

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,

b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 a findet Anwendung.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbepflanzten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache - mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere **bzw.** Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

(4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nrn. 1 bis 3) gehören insbesondere die Kosten

1. für den Erwerb der Grundflächen,
2. für die Freilegung der Grundflächen,
3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,

5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
6. sowie der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(5) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 10 gilt Abs. 4 sinngemäß.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

(1) Die Stadt trägt 20 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

(2) Der Stadt für die Straßenbaumaßnahme gegebene Zuwendungen Dritter dienen - soweit der Zuwendende oder ein Gesetz nichts anderes ausdrücklich bestimmen - zuerst der Deckung des auf die Stadt entfallenden Kostenanteiles und dann erst - soweit sie diese noch übersteigen - auch der Deckung der restlichen Aufwendungen.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## **§ 6**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen vervielfältigt mit der Geschoßflächenzahl verteilt.

## **§ 6 a**

### **Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (1) Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes gilt als Grundstücksfläche die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
- (2) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, gilt als Grundstücksfläche die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage 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. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

## **§ 6 b**

### **Ermittlung der Geschoßflächenzahl in beplanten Gebieten**

- (1) In beplanten Gebieten bestimmt sich die Geschoßflächenzahl nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall überschritten, so ist die Geschoßflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.
- (2) Ist statt der Geschoßflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, so ist sie zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl durch 3,5 zu teilen.
- (3) Ist das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit in anderer Weise festgesetzt, so ist die Geschoßflächenzahl nach den für das Baugenehmigungsverfahren geltenden Vorschriften zu ermitteln.
- (4) Für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoßflächenzahl oder anderer Werte, anhand derer die Geschoßflächenzahl ermittelt werden könnte, ausgewiesen sind, gilt 0,8 als Geschoßflächenzahl.

(5) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, gilt 0,5 als Geschößflächenzahl.

(6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, werden mit einer Geschößflächenzahl von 0,3 angesetzt.

(7) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar (z. B. Sporthalle, Lagerschuppen) oder ist die Geschößhöhe größer als 3,50 m, so ist zur Ermittlung der Geschößflächenzahl zunächst auf die Baumasse abzustellen.

(8) Sind auf dem Grundstück unterschiedliche Geschößflächenzahlen, Geschößzahlen oder Baumassenzahlen zulässig, so ist die Geschößfläche unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.

(9) Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie-, Sonder- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, wird die sich nach Abs. 1 bis Abs. 8 ergebende Geschößflächenzahl um 0,3 erhöht.

(10) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

## **§ 6 c**

### **Ermittlung der Geschößflächenzahl in unbeplanten Gebieten**

(1) Ist ein Bebauungsplan weder vorhanden noch im Sinne des § 6 b Abs. 10 in der Aufstellung begriffen, so ist die nach § 17 BauNVO für das jeweilige Baugebiet zutreffende Höchstgeschößflächenzahl maßgebend, wobei hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse darauf abzustellen ist, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschößzahl zulässig ist. Wird die hiernach zulässige bauliche Ausnutzung im Einzelfall überschritten, so ist die Geschößflächenzahl entsprechend der genehmigten oder vorhandenen Bebauung zu ermitteln.

(2) Läßt sich ein Baugebiet nicht einer der in der Benutzungsverordnung genannten Baugebietstypen zuordnen (z. B. wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung), so wird die Geschößflächenzahl bei bebauten Grundstücken nach der tatsächlichen Bebauung und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken danach ermittelt, was nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstückes vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.

(3) Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie-, Sonder- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, wird die sich nach Abs. 1 bis Abs. 2 ergebende Geschößflächenzahl um 0,3 erhöht.

## § 7

### Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Eckgrundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage jeweils nur mit 60 % anzusetzen.
- (2) Abs. 1 gilt auch für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.
- (3) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 1 und Abs. 2 gilt nicht
- a) für Grundstücke in Kern-, Sonder-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
  - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  - c) wenn nur eine der Erschließungsanlagen vollständig in der Baulast der Stadt steht.
- (4) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen und unterliegt es nicht der Regelung nach Abs. 2, ist die Grundstücksfläche zu jeder Erschließungsanlage nur mit 50 % zu veranlagern.

## § 8

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Immissionsschutzanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

## § 9

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

- a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke;  
die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) beidseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation;
- d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen;
- e) Begleitgrün im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 a.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c), d) und e) ausgebaut sind,
- b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c), d) und e) ausgebaut sind,
- c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b), c), d) und e) ausgebaut sind,
- d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c), d) und e) ausgebaut sind,
- e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Die Stadt kann im Einzelfall - soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt - einzelne Bestandteile (insbesondere Teileinrichtungen) ganz wegfällen lassen bzw. die Herstellungsmerkmale dieser Bestandteile abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 geringwertiger festsetzen, wenn einerseits dabei die Erfordernisse des Verkehrs und die allgemeine Verkehrssicherheit ausreichend gewahrt bleiben und andererseits ein Festhalten an den Regelungen der Abs. 1 und 2 deshalb unnötig erscheint oder sonst gar zu einer nicht mehr vertretbaren finanziellen Belastung der Stadt und der Beitragspflichtigen führen kann.

Zuständig für den im Rahmen der Grenzen des Satzes 1 zu fassenden Beschluß ist der Magistrat.

(4) Die Stadt (Magistrat) stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlagen, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit fest und veröffentlicht dies in ortsüblicher Weise.

## § 10

## **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

### **§ 11**

## **Vorausleistungen**

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

### **§ 12**

## **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 13**

## **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 27.04.1978 außer Kraft.

Melsungen, 18. Mai 1988  
- Az.: 02-03-04 -

Der Magistrat  
der Stadt Melsungen

**Dr. Appell**  
**Bürgermeister**

# I. Nachtrag

## zur Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. I, S. 11) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.1990 (GVBl. I, S. 197), und des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBI. I, S. 885), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen in ihrer Sitzung am 19. März 1992 folgenden I. Nachtrag zur Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen vom 18.05.1988 beschlossen:

### § 1

§ 6 c der Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen vom 18.05.1988 wird gestrichen und wie folgt neu gefaßt:

(1) In unbeplanten Gebieten bestimmt sich die Geschößflächenzahl wie folgt:

Wochenendhausgebiete 0,2

Kleinsiedlungsgebiete bei:

einem zulässigen Vollgeschoß 0,3

zwei zulässigen Vollgeschossen 0,4

Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebiete bei:

einem zulässigen Vollgeschoß 0,5

zwei zulässigen Vollgeschossen 0,8

drei zulässigen Vollgeschossen 1,0

vier und fünf zulässigen Vollgeschossen 1,1

sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen 1,2

Kern- und Gewerbegebiete bei:

einem zulässigen Vollgeschoß 1,0

zwei zulässigen Vollgeschossen 1,6

drei zulässigen Vollgeschossen 2,0

vier und fünf zulässigen Vollgeschossen 2,2

sechs und mehr zulässigen Vollgeschossen 2,4

Wird die Geschößflächenzahl überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene zugrunde zu legen. Hinsichtlich der zulässigen Vollgeschoßzahl ist darauf abzustellen, was nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschößzahl zulässig ist.

(2) Kann eine Zuordnung zu einem der in Absatz 1 genannten Baugebietstypen (z. B. wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung) nicht vorgenommen werden, wird die Geschosßflächenzahl bei bebauten Grundstücken nach der vorhandenen Geschosßfläche und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken danach ermittelt, was nach § 34 BauGB bei Berücksichtigung des in der näheren Umgebung des Grundstückes vorhandenen Maßes der tatsächlichen Nutzung zulässig ist.

(3) Die Vorschriften des § 6 b Abs. 2, 4 bis 9 finden entsprechend Anwendung.

## § 2

Dieser I. Nachtrag tritt am Tage nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

Melsungen, 19. März 1992

- Az.: 02-03-04 -

Der Magistrat  
der Stadt Melsungen

**Dr. Appell**  
**Bürgermeister**