

*Derzeit gültige Fassung*

## **<sup>1</sup>Satzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund der §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung vom 17.12.1981 die nachstehende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes und nach den Bestimmungen dieser Satzung.

### **§ 2<sup>2</sup>**

#### **Art der Erschließungsanlagen**

Erschließungsanlagen sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht am 23.12.1981 in der FR, am 28.12.1981 in der TZ u. TK.

<sup>2</sup> Zuletzt geändert durch Satzung vom 28.8.1987, öffentlich bekannt gemacht in FR, TK und TZ am 04.09.1987.

### § 3

#### Beitragsmäßige Eingrenzung der Erschließungsanlage

(1) Beitragsfähig im Sinne von § 129 Abs.1 Bundesbaugesetz ist der Erschließungsaufwand für die in § 2 aufgeführten Erschließungsanlagen nach Maßgabe der folgenden Festlegung:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| I. Straßen, Wege und Plätze                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |        |
| 1. in Wochenendgebieten                                                                                                                                                                                                                                                        | bis zu einer Breite von | 7,0 m  |
| 2. in Kleinsiedlungsgebieten                                                                                                                                                                                                                                                   | bis zu einer Breite von | 10,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit                                                                                                                                                                                                                                                   | bis zu einer Breite von | 8,5 m  |
| 3. in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten                                                                                                                                                                                                             |                         |        |
| a) mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 0,8                                                                                                                                                                                                                                  | bis zu einer Breite von | 14,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit                                                                                                                                                                                                                                                   | bis zu einer Breite von | 10,5 m |
| b) mit einer GFZ über 0,8 bis 1,0                                                                                                                                                                                                                                              | bis zu einer Breite von | 18,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit                                                                                                                                                                                                                                                   | bis zu einer Breite von | 12,5 m |
| c) mit einer GFZ über 1,0 bis 1,1                                                                                                                                                                                                                                              | bis zu einer Breite von | 20,0 m |
| d) mit einer GFZ über 1,1                                                                                                                                                                                                                                                      | bis zu einer Breite von | 23,0 m |
| 4. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten                                                                                                                                                                                                                         |                         |        |
| a) mit einer GFZ bis 1,0                                                                                                                                                                                                                                                       | bis zu einer Breite von | 20,0 m |
| b) mit einer GFZ über 1,0 bis 1,6                                                                                                                                                                                                                                              | bis zu einer Breite von | 23,0 m |
| c) mit einer GFZ über 1,6 bis 2,0                                                                                                                                                                                                                                              | bis zu einer Breite von | 25,0 m |
| d) mit einer GFZ über 2,0                                                                                                                                                                                                                                                      | bis zu einer Breite von | 27,0 m |
| 5. in Industriegebieten                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |        |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0                                                                                                                                                                                                                                             | bis zu einer Breite von | 23,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0                                                                                                                                                                                                                                    | bis zu einer Breite von | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0                                                                                                                                                                                                                                            | bis zu einer Breite von | 27,0 m |
| II. Sammelstraßen                                                                                                                                                                                                                                                              | bis zu einer Breite von | 27,0 m |
| III. Parkflächen und Grünanlagen                                                                                                                                                                                                                                               |                         |        |
| 1. soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlage sind, bei Parkflächen bis zu einer weiteren Breite von 5 m, bei Grünanlagen bis zu einer weiteren Breite von 4 m,                                                                                                                 |                         |        |
| 2. soweit sie im übrigen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung nach städtebaulichen Grundsätzen notwendig sind, bei Parkflächen bis zu 10 v. H., bei Grünanlagen bis zu 20 v. H. der Summe der sich gemäß §§ 7 bis 7c im Abrechnungsgebiet ergebenden Geschoßflächen. |                         |        |
| IV. Kinderspielplätze                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |        |
| bis zu 10 v. H. der Summe der sich gemäß §§ 7 bis 7c im Abrechnungsgebiet ergebenden Geschoßflächen.                                                                                                                                                                           |                         |        |

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.

(3) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege sowie Schrammborde und Schutzstreifen. Erschließt die Erschließungsanlage Gebiete, für die ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung zulässig ist, so gilt die größere Breite. Für die Bestimmung der Geschoßflächenzahl und des Gebietscharakters gilt § 7 bis 7b entsprechend.

(4) Der Aufwand für die Randsteine, Gossen und Entwässerungseinrichtungen ist auch dann voll beitragsfähig, wenn die in Abs. 1 genannten Breiten überschritten werden.

### § 4<sup>3</sup>

#### **Umfang des Erschließungsaufwandes**

(1) Der Erschließungsaufwand nach § 1 umfaßt die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen; dazu gehört insbesondere:
  - a) bei den Straßen und Sammelstraßen: Unterbau, Befestigung der Oberfläche, Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Rinnen und Randsteine, Geh-, Rad- und Mopedwege, Schrammborde, Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der Straßen, Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken, Haltebuchten für die öffentlichen Verkehrsmittel;
  - b) bei den Wegen, Plätzen und Parkflächen: Nr. 1 gilt entsprechend;
  - c) bei den Grünanlagen innerhalb der Baugebiete: die gärtnerische Gestaltung;
3. die Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlagen;
4. die Einrichtungen für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen;
5. der Anschluß an andere Erschließungsanlagen;
6. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

(2) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von klassifizierten Straßen (Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber den anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden, jedoch nicht über die in § 3 vorgesehenen Gesamtbreiten hinaus.

---

<sup>3</sup> Mit Wirkung vom 01.07.1987 geändert durch Satzung vom 28.08.1987, öffentlich bekannt gemacht in FR, TK und TZ vom 04.09.1987.

## **§ 5**

### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann der Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden (Abschnittsbildung). Er kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt werden (Erschließungseinheit).

## **§ 6**

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

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 7**

### **Verteilung des Aufwandes**

Der nach § 6 gekürzte beitragsfähige Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis verteilt, in dem die zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche wird auch die Verschiedenheit in der Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß der in den §§ 7a und 7b getroffenen Regelung berücksichtigt.

## **§ 7a**

### **Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche in beplanten Gebieten**

(1) In Gebieten, für die ein Bebauungsplan besteht, ergibt sich die zulässige Geschoßfläche aus dem Bebauungsplan.

(2) Ist im Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl festgesetzt, so ergibt sich die zulässige Geschoßfläche aus der Vervielfältigung der Geschoßflächenzahl mit der Grundstücksfläche.

(3) Ist im Bebauungsplan lediglich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Geschoßzahl) festgesetzt, so ergibt sich die zulässige Geschoßfläche durch die Vervielfältigung der Geschoßzahl mit der überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

(4) Ist im Bebauungsplan lediglich eine Baumassenzahl festgesetzt, so ergibt sich die Geschoßflächenzahl durch Teilung der Baumassenzahl durch den Wert 3,5. Für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche gilt Abs. 2.

(5) Für Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind und für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält, ist als zulässige Geschoßfläche die halbe Grundstücksfläche anzusetzen. Das gleiche gilt für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind.

(6) Ist eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht zulässig oder ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur im Rahmen der Zweckbestimmung einer sonstigen im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (z.B. Dauerkleingärten, Sportplätze, Friedhöfe) zulässig, so ist als zulässige Geschoßfläche ebenfalls die halbe Grundstücksfläche anzusetzen. Als Grundstücksfläche ist die Fläche zwischen der Straßenanlage und einer dazu im Abstand von 75 m verlaufenden Parallele maßgebend.

(7) Ist im Bebauungsplan eine gewerbliche oder industrielle Nutzung unter Ausschluss der Bebaubarkeit des Grundstückes festgesetzt, so ist als zulässige Geschoßfläche die mit 1,0 bzw. 1,25 vervielfältigte Grundstücksfläche anzusetzen, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

(8) Läßt sich im übrigen die zulässige Geschoßfläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermitteln, gilt § 7b entsprechend.

(9) Wird die zulässige Geschoßfläche im Einzelfall überschritten, so ist die tatsächlich vorhandene Geschoßfläche anzusetzen.

(10) Ist nach dem Bebauungsplan eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, so sind die ermittelten Geschoßflächen in Mischgebieten mit 1,5, in Kern- oder Gewerbegebieten mit 2,0 und in Industriegebieten mit 2,5 zu vervielfältigen.

(11) In den Fällen des § 33 Bundesbaugesetzes ergibt sich die zulässige Geschoßfläche aus den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes. Die Absätze 1 bis 10 gelten entsprechend

## § 7b

### Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche in unbeplanten Gebieten

(1)<sup>4</sup> Ist ein Bebauungsplan nicht vorhanden oder hat ein Bebauungsplanentwurf den Verfahrensstand im Sinne von § 33 Baugesetzbuch noch nicht erreicht, so bestimmt sich die Geschoßfläche nach folgenden Geschoßflächenzahlen:

a) Wochenendhausgebiete	0,2
b) Kleinsiedlungsgebiete bei einem zulässigen Vollgeschoß	0,3

---

<sup>4</sup> Geändert durch Satzung vom 23.12.1992, öffentlich bekannt gemacht in FR, TK und TZ am 30.12.1992.

zwei zulässigen Vollgeschossen	0,4
c) 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
d) 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

Dabei ist hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse darauf abzustellen, welche Zahl der Vollgeschosse in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhanden ist. Wird die hiernach zulässige bauliche Ausnutzung überschritten, so ist die tatsächlich vorhandene Geschoßfläche als zulässige Geschoßfläche anzusetzen.

(2) Läßt sich ein Baugebiet einer der in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebietstypen nicht zuordnen (z.B. Wegen mangelnder oder stark unterschiedlicher Bebauung), so richtet sich die zulässige Geschoßfläche bei bebauten Grundstücken nach der tatsächlichen Bebauung und bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken nach der in der näheren Umgebung des Grundstückes überwiegend vorhandenen Geschoßfläche.

(3) Sind die Grundstücke, die durch die Erschließungsanlage erschlossen werden unterschiedlichen Baugebieten zuzuordnen, so erhöhen sich die ermittelten Geschoßflächen in Mischgebieten, in Kern- oder Gewerbegebieten oder in Industriegebieten entsprechend der Regelung des § 7a Absatz 10.

(4) In unterschiedlich genutzten Gebieten, die keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebiete zugeordnet werden können (diffuse Gebiete), erhöht sich die zulässige Geschoßfläche bei Grundstücken, die überwiegend für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude oder die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, entsprechend der Regelung des § 7a Abs. 10. Das gleiche gilt für unbebaute Grundstücke, wenn auf ihnen nach der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude errichtet werden dürfen oder eine gewerbliche oder industrielle Nutzung zulässig ist.

(5) Im übrigen gelten die Absätze 5,6 und 7 des § 7a entsprechend.

### § 7c

#### **Eckgrundstücke und sonstige Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

Für Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen gilt folgende Vergünstigungsregelung, wenn sie in einem Gebiet liegen, das im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen ist oder das nach seinem Charakter einem reinen Wohngebiet entspricht:

1. Grundstücke, die mit nicht mehr als 135 Grad Eckwinkel an mindestens zwei Erschließungsanlagen grenzen, werden bei der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes für jede dieser Erschließungsanlagen nur mit jeweils 60 vom Hundert der nach §§ 7a und 7b maßgeblich zulässigen Geschoßfläche berücksichtigt. Das gleiche gilt für Grundstücke, die zwischen zwei sie erschließenden Anlagen liegen, sofern ihre Grundstückstiefe 50m nicht übersteigt.
2. Sofern bei einem Eckgrundstück die Frontlängen an der abzurechnenden Erschließungsanlage 30 m überschreitet, wird die Vergünstigung nach Nr. 1 nur bezüglich der Grundstücksteilfläche innerhalb der 30m-Grenze gewährt. Die restliche Grundstücksfläche ist voll anzusetzen.
3. Die Vergünstigungsregelung findet keine Anwendung, wenn das Grundstück in einem Abrechnungsgebiet liegt, in dem mehrere Erschließungsanlagen eine Einheit bilden.

### § 8

#### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann selbständig werden für

1. den Grunderwerb sowie den Wert der von der Stadt bereitgestellten Grundstücke,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn mit Rinnen und Randsteinen sowie den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
4. die Schutz- und Stützmauern,
5. die Moped- und Radwege,
6. die Gehwege oder Schrammborde einschließlich der Zufahrten,
7. die Parkflächen einschließlich der Haltebuchten für öffentliche Verkehrsmittel,
8. die Einrichtungen für die Entwässerung,
9. die Einrichtungen für die Beleuchtung,
10. die Grünanlagen,
11. die Kinderspielplätze,
12. die Immissionsschutzanlage,

sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## § 9

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und wenn sie die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Absätze 2 und 3 aufweisen.
- (2) Zu einer Erschließungsanlage gehören die Fahrbahn, ein oder zwei Gehwege, die Entwässerungs- und die Beleuchtungseinrichtungen. Für Parkflächen, Grünanlagen und Kinderspielplätze gelten die Absätze 4 bis 6.
- (3) Folgende Herstellungsmerkmale müssen vorhanden sein:
1. Die Fahrbahnen müssen auf einem Unterbau mit einem Pflaster-, Asphalt-, Beton- oder einer gleichwertigen Decke befestigt und durch Bordsteine begrenzt sein.
  2. Die Gehwege müssen auf einem Unterbau mit einem Pflaster-, Asphalt-, Platten- oder einem gleichwertigen Belag befestigt sein.
  3. Die Entwässerungseinrichtung muß aus dem Straßenkanal, den Straßenabläufen mit Anschlüssen und einer Rinnenbefestigung aus Pflaster, Asphalt, Platten oder Beton bestehen.
  4. Die Beleuchtungseinrichtung muß den „Richtlinien für Straßenbeleuchtung“ (DIN 5044 oder der an ihre Stelle tretenden DIN) entsprechen.
  5. Soweit Grünstreifen in der Planung vorgesehen sind, müssen sie bepflanzt sein. Soweit Fahrbahnteiler geplant sind, müssen sie entweder bepflanzt oder wie Gehwege befestigt sein.
- (4) Für Parkflächen gelten die Bestimmungen für Fahrbahnen, Entwässerung und Beleuchtung entsprechend.
- (5) Grünanlagen müssen gärtnerisch gestaltet sein und, soweit erforderlich, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen enthalten. Gehwege in Grünanlagen müssen mit einem Kiesbelag oder entsprechend Absatz 3 Nr. 2 befestigt sein.
- (6) Kinderspielplätze müssen entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit Spielgeräten oder Spielanlagen ausgestattet sein. Soweit es nach Größe und Lage des Spielplatzes erforderlich ist, müssen sanitäre Anlagen eingerichtet sein.
- (7) Die Stadt kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von Absatz 2 bis 6 festlegen.

**§ 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<sup>5</sup>****Vorausleistungen**

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

**§ 12****Ablösung**

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag ist nach denjenigen Kosten zu ermitteln, die im Zeitpunkt der Ablösung für vergleichbare Erschließungsanlagen aufzuwenden sind. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 13****Übergangsbestimmung**

Erschließungsanlagen, die bei Inkrafttreten dieser Satzung im Sinne von § 9 endgültig hergestellt waren, werden gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt vom 29.Juni 1961 abgerechnet.

**§ 14****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung rückwirkend zum 2.12.1977 in Kraft. Sie ersetzt die Erschließungsbeitragssatzung vom 18.11.1977 sowie die Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung vom 10.8.1981, welche gleichzeitig außer Kraft treten.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 18. Dezember 1981

**Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe  
Assmann, Oberbürgermeister**

---

<sup>5</sup> Mit Wirkung zum 01.07.1987 geändert durch Satzung vom 28.08.1987, öffentlich bekannt gemacht in FR, TK und TZ vom 04.09.1987.