

**Synopse**

**SATZUNG  
der Universitätsstadt Gießen über die Erhebung  
des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung)  
vom 19.12.1991 <sup>1)</sup>**

**Inhaltsverzeichnis:**

- § 1 Gegenstand der Satzung
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Räumliche Abgrenzung
- § 5 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 7 Verteilung des Erschließungsaufwandes für Immissionsschutzanlagen
- § 8 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen
- § 9 Kostenspaltung
- § 10 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 11 Vorausleistungen
- § 12 Ablösung
- § 13 Inkrafttreten

**§ 1  
Gegenstand der Satzung**

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze - ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten (gemäß § 11 BauNVO i. d. F. vom 23.1.1990) - an denen eine Bebauung zulässig ist

- a) bis zu 2 Vollgeschossen  
mit einer Breite bis zu 16,5 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
- b) von 3 bis 5 Vollgeschossen

mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und mit einer Breite bis zu 17,5 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;

- c) von mehr als 5 Vollgeschossen  
mit einer Breite bis zu 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und mit einer Breite bis zu 22 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;

2. Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO i. d. F. vom 23.1.1990 mit einer Breite bis zu 32 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis zu 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (innerhalb der Baugebiete) in voller Breite;

4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 34 m;

5. Parkplatzflächen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind, jeweils bis 25% der Fläche der erschlossenen Grundstücke;

6. Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind, jeweils bis zu 30 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke;

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (BGBl. I. S. 721) in seiner jeweiligen Fassung (Immissionsschutzanlagen).

(2) Die in Absatz 1 Nummern 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird. In den genannten Breiten sind die Maße von Parkplatzflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen, die Bestandteile von Erschließungsanlagen sind, nicht enthalten.

(3) Ergibt die zulässige Bebauung eine unterschiedliche Zahl an Vollgeschossen, ist nach Absatz 1 Nummer 1 die Breite maßgebend, die der Mehrheit gleichartig nutzbarer Flächen der erschlossenen Grundstücke entspricht. Dies gilt auch, wenn Erschließungsanlagen nach Absatz 1 Nummer 2 nicht nur der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO i. d. F. vom 23.1.1990 dienen.

(4) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepplatz oder sind Einmündungsaufweitungen vorhanden, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendepplatzes oder der Einmündung um 10 Meter.

(5) Bei über die in Absatz 1 Nummern 1 bis 4 genannten Breiten hinausgehenden Erschließungsanlagen ergibt sich der beitragsfähige Erschließungsaufwand unter

Zugrundelegung des Gesamterschließungsaufwandes aus dem Verhältnis der beitragsfähigen Breite zur Gesamtbreite.

### **§ 3** **Art der Ermittlung des beitragsfähigen** **Erschließungsaufwandes<sup>3), 4)</sup>**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 128 BauGB wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

(2) Lässt sich die Höhe tatsächlich entstandener Kosten nicht mehr feststellen, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den durchschnittlichen Aufwendungen ermittelt, die üblicherweise für gleichartige Erschließungsanlagen entstehen. Bei der Schätzung sind Zeitunterschiede in der Herstellung der Erschließungsanlagen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### **§ 4** **Räumliche Abgrenzung**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder nach Maßgabe des § 130 Absatz 2 Satz 2 BauGB für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Die Abschnittsbildung bedarf eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

(2) Für mehrere Anlagen und/oder Abschnitte von Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden. Die Zusammenfassung zu einer Erschließungseinheit bedarf eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

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

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 6** **Verteilung des** **beitragsfähigen Erschließungsaufwandes<sup>2), 4)</sup>**

(1) Der nach den §§ 1 bis 5 ermittelte Erschließungsaufwand für die in § 2 Abs. 1 Nummern 1 bis 6 genannten Erschließungsanlagen wird auf die erschlossenen

Grundstücke nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.

(3) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die für die Ermittlung der Flächen nach Absatz 2 erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, und für Grundstücke im Außenbereich,

1. soweit sie insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
2. soweit sie über die Grenzen eines Bebauungsplans hinaus in den Außenbereich reichen, die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans,
3. soweit für sie kein Bebauungsplan besteht,
  - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
  - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft, bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft,
4. soweit sie über die sich aus Nr. 2 und Nr. 3 Buchst. b ergebenden Grenzen hinaus baulich oder gewerblich genutzt sind, die Flächen zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Nr. 3 Buchst. b der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,
5. soweit sie nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (beispielsweise als Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen der Nr. 1 bis 4 nicht erfasst wird,
6. soweit sie ganz oder teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise

nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung), ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Nr. 1 bis 4 nicht erfasst wird.,

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Abs. 2 oder 3 ermittelte Fläche bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss mit einem Faktor  $F=1,0$  multipliziert. Für jedes weitere zulässige Vollgeschoss erhöht sich der Faktor jeweils um  $0,25$ . Bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können, wie Kirchen, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder, Kleingartenanlagen und Grundstücke für den Gemeinbedarf, die nach ihrer Zweckbestimmung nur auf einer Ebene genutzt werden können, beträgt der Faktor  $F=0,5$ .

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse, wenn der Bebauungsplan

1. die Zahl der Vollgeschosse festsetzt, aus der höchsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
2. die Zahl der Vollgeschosse nicht festsetzt, aus der Baumassenzahl geteilt durch  $0,3$ ,
3. die Zahl der Vollgeschosse und eine Baumassenzahl nicht festsetzt, aus der höchsten zulässigen Traufhöhe geteilt durch  $3,0$ ,
4. die Zahl der Vollgeschosse, eine Baumassenzahl und die Traufhöhe nicht festgesetzt, aus der höchsten zulässigen Firsthöhe geteilt durch  $3,0$ , wobei Stellen hinter dem Komma unter  $5$  abgerundet, im Übrigen aufgerundet werden. Ist die vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl, Trauf- oder Firsthöhe höher als die zulässige Zahl, gelten die vorhandenen Werte.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl festsetzt, wird zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse zugrundegelegt

1. innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile die Höchstzahl der nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Geschosse, es sei denn, die tatsächliche Zahl der Geschosse übersteige die Höchstzahl,
2. außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 35 BauGB) die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse, bei mehreren Gebäuden auf dem Grundstück die höchste tatsächliche Zahl der Vollgeschosse,
3. bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, zwei Vollgeschosse,

4. bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung wie beispielsweise Trafo, Pumpstation oder Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, ein Vollgeschoss,
5. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen und Stellplätze zulässig sind, ein Vollgeschoss.“

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren (F) um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter dem Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder zu Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt; liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(8) Absatz 7 gilt nicht bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes für Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen.

## § 7

### Verteilung des Erschließungsaufwandes für Immissionsschutzanlagen<sup>2)</sup>

(1) Der nach § 5 gekürzte Erschließungsaufwand für die Immissionsschutzanlagen wird gemäß § 6 auf die Grundstücke verteilt, die innerhalb ihrer überbaubaren Fläche durch die Anlagen ganz oder teilweise eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB(A) erfahren.

(2) Grundstücke, die innerhalb ihrer bebaubaren Fläche durch die Immissionsschutzanlagen eine größere Schallpegelminderung als 6 dB(A) erfahren, werden mit einem Zuschlag belegt. Die Zuschläge erfolgen dadurch, dass die nach § 6 für das einzelne Grundstück maßgeblichen Verteilereinheiten bei einer Minderung

von mehr als 6 dB(A) bis einschl. 9 dB(A) um 25 %

von mehr als 9 dB(A) bis einschl. 12 dB(A) um 50 %

und von mehr als 12 dB(A) um 75 %

erhöht werden. Bei Grundstücken, die unterschiedliche Schallpegelminderungen erfahren, ist die innerhalb der bebaubaren Fläche jeweils höchste Schallpegelminderung maßgebend.

(3) Vorhandene oder baurechtlich zulässige Geschosse, die eine Schallpegelminderung von weniger als 3 dB(A) erfahren, bleiben bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes für Immissionsschutzanlagen unberücksichtigt.

(4) Die Schallpegelminderungen werden durch Messungen und/oder Berechnungen des Schallpegels vor und nach der endgültigen Herstellung der Immissionsschutzanlagen ermittelt.

## **§ 8**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummern 1 bis 4 dieser Satzung erschlossen werden, sind bei der Verteilung des insoweit beitragsfähigen Erschließungsaufwandes die nach § 6 Absatz 2 und 3 ermittelten Flächen der Grundstücke nur mit zwei Drittel anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefasst sind.
2. für die in § 6 Absatz 7 bezeichneten Grundstücke,
3. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind.

(2) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 % erhöht, ist dessen Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

## **§ 9**

### **Kostenspaltung<sup>3)</sup>**

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung,
- c) die Fahrbahnen,

- d) die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3,
- e) die Gehwege,
- f) die Radwege,
- g) die unselbständigen Parkplatzflächen gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 5,
- h) die unselbständigen Grünanlagen gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 6,
- i) die unselbständigen Entwässerungseinrichtungen,
- j) die Beleuchtungseinrichtungen und
- k) die Immissionsschutzanlagen, wenn sie Bestandteil von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauGB sind,

selbstständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

## **§ 10** **Merkmale der endgültigen Herstellung** **der Erschließungsanlagen <sup>4)</sup>**

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkplatzflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) sie unter Beachtung des § 125 BauGB angelegt, dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder als gewidmet gelten und
- b) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist, diese mit einem den Regeln der Technik entsprechenden Aufbau versehen ist und mit einem Pflaster, einer bituminösen oder ähnlichen Decke neuzeitlicher Bauweise abschließt sowie über notwendige Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen verfügt und
- c) mit Einrichtungen für Entwässerung, die eine Einleitung der durch Rinnen aufgefangenen Oberflächenwässer über Kanaleinläufe in das Abwassernetz ermöglichen sowie Einrichtungen für Beleuchtung, die nach der Anzahl der Beleuchtungskörper der Größe der jeweiligen Anlage und den örtlichen Verhältnissen genügen, ausgestattet sind.

(2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und

b) diese gärtnerisch gestaltet und darin etwa befindliche Gehwege mit einer wassergebundenen Decke, mit einem Kies-, Platten-, Pflaster- oder bituminösen Belag auf geeignetem Oberbau versehen sind.

(3) Immissionsschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie in allen ihren Bestandteilen entsprechend dem Ausbauprogramm hergestellt sind.

## **§ 11 Vorausleistungen**

Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten können nach Maßgabe des § 133 Absatz 3 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## **§ 12 Ablösung**

(1) Die Stadt kann gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB Ablösungsverträge schließen.

(2) Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Universitätsstadt Gießen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 12.5.1980 außer Kraft.

<sup>1)</sup> Veröffentlicht in der „Gießener Allgemeinen“ und im „Gießener Anzeiger“ am 20.01.1992

<sup>2)</sup> §§ 6 Abs. 8 und 7 Abs. 1-3 geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Universitätsstadt Gießen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 03.02.1993 (veröffentlicht in der „Gießener Allgemeinen“ und im „Gießener Anzeiger“ am 05.02.1993).

<sup>3)</sup> §§ 3 Abs. 3 und 9 lit. k geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Universitätsstadt Gießen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 29.06.1995 (veröffentlicht in der „Gießener Allgemeinen“ und im „Gießener Anzeiger“ an 11.07.1995).

4) § 3 Abs. 3 und 4 gestrichen, §§ 6 Abs. 2, 4, 5, und 6, 10 Abs.1 geändert und § 10 Abs. 4 gestrichen durch die Satzung zur Umstellung von Satzungen auf den Euro vom 05.12.2001 (veröffentlicht in der "Gießener Allgemeinen" und im "Gießener Anzeiger" am 17.12.2001).