

Übersicht der Änderungen:

<u>Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Offenbach (2020)</u>	<u>Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Offenbach (2025)</u>
<u>Inhaltsübersicht</u>	Neuer Text ist grau unterlegt <u>Inhaltsübersicht</u>
§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen	§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen
§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen	§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
§ 3 Beitragsfähiger Aufwand	§ 3 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand
§ 4 Anteil der Stadt	§ 4 Anteil der Stadt
§ 5 Abrechnungsgebiet, Beitragspflichtige	§ 5 Abrechnungsgebiet, Beitragspflichtige
§ 6 Kostenspaltung	§ 6 Kostenspaltung
§ 7 Gegenstand der Beitragspflicht	§ 7 Gegenstand der Beitragspflicht
§ 8 Verteilung	§ 8 Verteilung
§ 9 Grundstücksfläche	§ 9 Grundstücksfläche
§ 10 Berücksichtigung des Nutzungsmaßes	§ 10 Berücksichtigung des Nutzungsmaßes
§ 11 Mehrfach erschlossene Grundstücke	§ 11 Mehrfach erschlossene Grundstücke
§ 12 Entstehen der Beitragspflicht	§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung
§ 13 Immissionsschutzanlagen	§ 13 Immissionsschutzanlagen
§ 14 Vorausleistungen	§ 14 Vorausleistungen
§ 15 Ablösung	§ 15 Ablösung
§ 16 Fälligkeit	§ 16 Fälligkeit
§ 17 Inkrafttreten	§ 17 Inkrafttreten
Aufgrund des § 132 Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), den §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main	Aufgrund des § 132 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), in Verbindung mit den §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Be-

am 05.03.2020 folgende Neufassung der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Offenbach am Main (EBS) beschlossen:

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (5) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für:
- a) den Grunderwerb des benötigten Geländes
 - b) die Freilegung der Fläche
 - c) die erstmalige Herstellung der
 - Fahrbahn mit Unterbau und Oberflächenbefestigung,
 - Rinnen und Randsteine,
 - Schrammborde,
 - Radwege,
 - Gehwege,
 - Beleuchtungseinrichtungen,
 - Entwässerungseinrichtungen,
 - Böschungen, Schutz- und Stützmauern sowie die Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderungen des Straßenniveaus, ausgenommen Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,

kanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der kommunalen Vertretungskörperschaften und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 01. April 2025 (GVBl. Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am XX.XX.XXXX folgende 1. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung (EBS) vom 25.03.2025 beschlossen:

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

§ 2 Absatz 5 wird aufgehoben. Der Inhalt wird neu in § 3 Absatz 1 aufgenommen.

- Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, - Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind, d) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen, e) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen. (6) Der Aufwand umfasst auch a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, wobei zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4, 2. Halbsatz BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gehört. b) die Kosten für die Teile der Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen. c) die Kostenerstattungsbeträge für Verkehrsflächen gemäß §§ 135 a - c BauGB. § 3	§ 2 Absatz 6 wird aufgehoben. Der Inhalt wird teils geändert und ergänzt in § 3 Absatz 1 und 2 aufgenommen. § 3
---	--

Beitragsfähiger Aufwand	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand
	(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für: a) den Grunderwerb des benötigten Geländes, b) die Freilegung der Fläche, c) die erstmalige Herstellung der - Fahrbahn mit Unterbau und Oberflächenbefestigung, - Rinnen und Randsteine, - Schrammborde, - Radwege, - Gehwege, - Beleuchtungseinrichtungen, - Entwässerungseinrichtungen, - Böschungen, Schutz- und Stützmauern sowie die Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderungen des Straßenniveaus, ausgenommen Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, - Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielflächen), soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, - Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind, d) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,

(1) Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb und die Freilegung der Erschließungsflächen sowie für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Beleuchtung wird nach den tatsächlichen Kosten grundsätzlich für die gesamte Erschließungsanlage ermittelt. (2) Die Stadtverordnetenversammlung kann abweichend von Abs. 1 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt wird. (3) Beitragsfähiger Aufwand für Entwässerungseinrichtungen:	e) die Teile der Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen, f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen, g) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die den Verkehrsflächen aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses oder gemäß § 9 Absatz 1a BauGB zugeordnet sind. (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, wobei zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4, 2. Halbsatz BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gehört. (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten grundsätzlich für die gesamte Erschließungsanlage ermittelt. (4) Die Stadtverordnetenversammlung kann abweichend von Absatz 3 bestimmen, dass der beitragsfähige Aufwand für Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt wird. Der bisherige Absatz 3 entfällt.
--	--

1. Die Ermittlung erfolgt nach dem Einheitssatz von 852,63 €/lfd. M. Kanal, davon entfallen 45,56 % auf die Herstellung des Straßenkanals und 54,44 % auf die Herstellung der übrigen Entwässerungseinrichtung.
2. Bei Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, die im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, werden die tatsächlichen Kosten der Entwässerungseinrichtungen angesetzt.

§ 12 Entstehen der Beitragspflicht

- (1) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nummer 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn 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) Radwege mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen; Abgrenzung gegen die Fahrbahn;
 - c) beiderseitige Gehwege mit Unterbau und Decke wie b); Trenn- oder Seitenstreifen können auch mit Kies befestigt sein;

§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nummer 1 bis 3 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn 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) Radwege mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen; Abgrenzung gegen die Fahrbahn;
 - c) beiderseitige Gehwege mit Unterbau und Decke wie b); Trenn- oder Seitenstreifen können auch mit Kies befestigt sein;

d) die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Erschließungsanlagen mit Unterbau und Decke wie a) oder c); e) die Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigten Bereiche mit Unterbau und Decke wie a) oder b); f) Entwässerungseinrichtungen; g) Beleuchtungseinrichtungen. (2) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und a) Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5) entsprechend Abs. 1 Buchst. a, f und g ausgebaut und b) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5) gärtnerisch gestaltet sind. (3) Die Stadt kann im Einzelfall - soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt - durch Abweichungssatzung bestimmen, dass einzelne Teileinrichtungen ganz oder teilweise wegfallen bzw. die Herstellung abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 geringwertiger vorgenommen wird.	d) die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Erschließungsanlagen mit Unterbau und Decke wie a) oder c); e) die Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigten Bereiche mit Unterbau und Decke wie a) oder b); f) Entwässerungseinrichtungen; g) Beleuchtungseinrichtungen. (2) Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und a) Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5) entsprechend Abs. 1 Buchst. a, f und g ausgebaut und b) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 5) gärtnerisch gestaltet sind. (3) Die Stadt kann im Einzelfall - soweit sich dies nicht ohnehin aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt - durch Abweichungssatzung bestimmen, dass einzelne Teileinrichtungen ganz oder teilweise wegfallen bzw. die Herstellung abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 geringwertiger vorgenommen wird.
---	---