



1002021201\_188

Gemeindeverwaltung Einhausen · Marktplatz 5 · 64683 Einhausen

Herr  
Robert Becker  
Hch.-Von-Brentano-Weg 2  
64683 Einhausen

*Frau Renate Becker*

**Anschrift:**

Gemeinde Einhausen  
Marktplatz 5  
64683 Einhausen

**Bau- und Grundstücksabteilung**

Ansprechpartner:  
Frau Willmer / Frau Kaiser / Herr Grieser  
Unser Zeichen: IV  
(06251) 9602-400 ☎  
(06251) 9602-470 📠  
[strassenbeitrag@einhausen.de](mailto:strassenbeitrag@einhausen.de) ✉

*Datum ?*

**Einführung wiederkehrender Straßenbeiträge**

Sehr geehrte Grundstückseigentümerin, sehr geehrter Grundstückseigentümer,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat im Jahr 2017 den Grundsatzbeschluss gefasst, wiederkehrende Straßenausbaubeiträge zur Erneuerung, Verbesserung und Erweiterung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuführen. Ziel der wiederkehrenden Beitragserhebung ist die Vermeidung von einmaligen, oftmals sehr hohen Beiträgen für nur wenige Grundstückseigentümer durch die solidarische Beteiligung aller Grundstückseigentümer im gesamten Ortsgebiet.

Eine entsprechende Satzung über die Erhebung wiederkehrender Straßenbeiträge wurde am 20.02.2018 beschlossen und ist zum 01.03.2018 in Kraft getreten. Zukünftige grundhafte Erneuerungsmaßnahmen der Straßen werden damit solidarisch auf **alle** Grundstücke umgelegt, die innerhalb des Gemeindegebietes direkt oder indirekt (Hinterlieger) an gemeindliche Verkehrsanlagen angrenzen. Die Gemeinde Einhausen übernimmt gemäß § 4 der Satzung 30% der beitragsfähigen Kosten.

Beitragspflichtig ist **jeder** Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines betroffenen Grundstücks – und zwar unabhängig davon, ob das Grundstück direkt an eine erneuerte Straße angrenzt oder nicht. Grundstücke, für die in der Vergangenheit Erschließungsbeiträge oder andere einmalige Beiträge erhoben wurden, werden von den wiederkehrenden Straßenbeiträgen für 25 Jahre ab Entstehung des Beitragsanspruchs befreit. Analog gilt dies über einen Zeitraum von 25 Jahren für Baugrundstücke, die vollerschlossen erworben wurden.

Mit Beschluss vom 17.12.2019 wurde der Beitragssatz für das Abrechnungsjahr 2019 auf Basis der für die anstehenden Erneuerungsmaßnahmen in der Kettelerstraße bereits angefallenen Kosten auf **0,029 €** je Quadratmeter Veranlagungsfläche festgelegt. Unter der Voraussetzung, dass alle Daten richtig erhoben wurden, wurde der Beitrag ermittelt, der sich hieraus für Ihr Grundstück ergeben würde. Dieser beläuft sich für das Abrechnungsjahr 2019 auf

672 m<sup>2</sup> Veranlagungsfläche x 0,029 €/m<sup>2</sup> = **19,49 €**

*Seite ? von Seiten ?*

Nach Abschluss der Grundlagenermittlung, das heißt nach Auswertung der Rückmeldebögen zu diesem Informationsschreiben, werden Sie dann den Gebührenbescheid für das Jahr 2019 über einen Straßenbeitrag in der o. g. Größenordnung erhalten. **Erst damit wird die Gebührenfälligkeit ausgelöst.**

Um die Veranlagungsfläche Ihres Grundstücks zu ermitteln, wurde eine Vorausbewertung auf Basis amtlicher Daten und einer ergänzenden Ortsbegehung durchgeführt (vgl. Anlage 2 zu diesem Schreiben). Da es Abweichungen zu den ermittelten Werten geben kann, bitten wir Sie, die Angaben im Erhebungsbogen zu prüfen und alle Änderungen im beigefügten Rückmeldebogen (vgl. Anlage 3) einzutragen.

Ergänzende Erläuterungen zur Ermittlung der Veranlagungsfläche und der hierfür relevanten Grundstücksdaten sowie zur Beitragserhebung finden Sie in Anlage 1 und auf der Homepage der Gemeinde Einhausen unter

<https://www.einhausen.de/rathaus-service/buerger-service/wiederkehrende-strassenbeitraege>

Dort finden Sie auch die Satzung, auf deren Grundlage die Beitragserhebung erfolgen wird.

Sollte weiterer Erklärungsbedarf bestehen, können Sie sich gerne – bevorzugt per E-Mail an [strassenbeitrag@einhausen.de](mailto:strassenbeitrag@einhausen.de) – an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bau- und Grundstücksabteilung wenden. Weiterhin bieten wir Ihnen an Dienstagen zwischen 10 Uhr und 12 Uhr sowie an Donnerstagen zwischen 14 Uhr und 16 Uhr unter der Rufnummer **96 02-400** eine Telefonsprechstunde an. Sofern Sie den Bedarf sehen, für ein persönliches Gespräch bei uns vorbeizukommen, bitten wir, vorab per Mail oder unter der o. g. Rufnummer einen Termin zu vereinbaren. Bitte benennen Sie bei der Terminvereinbarung neben Ihrem Namen auch das Grundstück, so dass wir die Unterlagen für Ihr Objekt vor dem Gespräch bereits vorbereiten können.

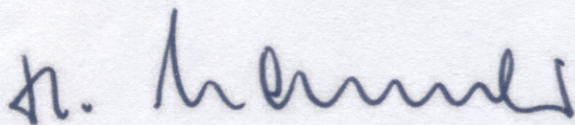
Wir bitten, den bei Änderungsbedarf von Ihnen ausgefüllten Rückmeldebogen bis spätestens

**Montag, 31.08.2020**

an die Gemeindeverwaltung Einhausen zurückzusenden – gerne auch per E-Mail an [strassenbeitrag@einhausen.de](mailto:strassenbeitrag@einhausen.de).

Sollten wir keine Rückmeldung von Ihnen erhalten, gehen wir davon aus, dass die von uns erhobenen Angaben korrekt sind und werden diese für die Berechnung des wiederkehrenden Beitrages heranziehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Für den Gemeindevorstand



Helmut Glanzner  
Bürgermeister

#### Anlagen

Anlage 1	Erläuterungen	2 Seiten
Anlage 2	Erhebungsbogen	2 Seiten
Anlage 3	Rückmeldebogen	1 Seite
Anlage 4	Grundstücksskizze	? Seite(n)

Seite ? von Seiten ?

Es gibt 2 Satzungen zu diesem Thema.

# Anlage 1 ✓ Erläuterungen

Die umlagefähigen Kosten werden auf die erschlossenen Grundstücke nach ihrer Veranlagungsfläche verteilt. Die Veranlagungsfläche ergibt sich durch Vervielfachen der Grundstücksfläche (amtliche Fläche gemäß Grundbuch) mit einem Nutzungsfaktor gemäß §§ 8 bis 13 der Satzung, der sich im Regelfall nach der Zahl der Vollgeschosse bemisst.

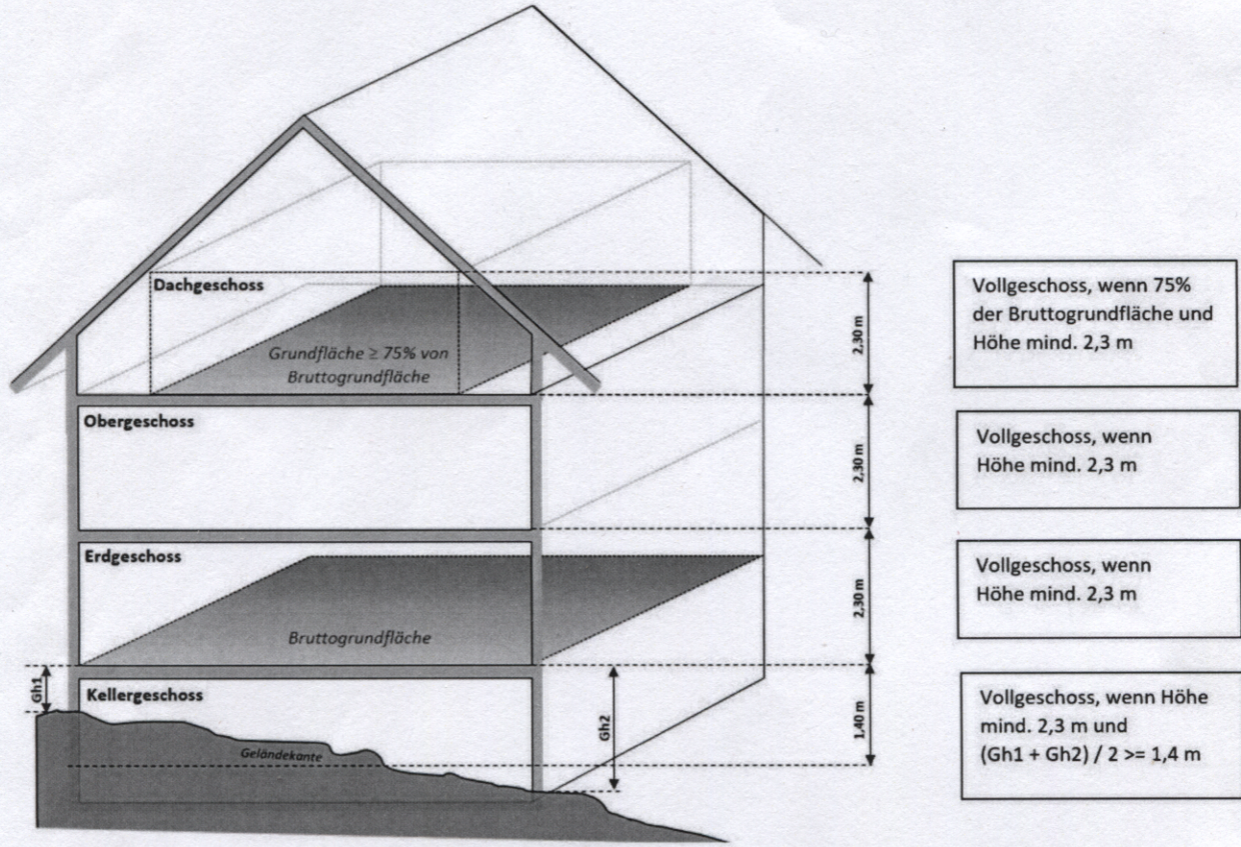
In beplanten Gebieten (mit Bebauungsplan) ist die i. d. R. im Bebauungsplan festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse maßgebend. Im unbeplanten Innenbereich (ohne Bebauungsplan) wird zur Bestimmung des Nutzungsfaktors die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse herangezogen. Ist dort ein Grundstück noch unbebaut, wird auf die Höchstzahl der Vollgeschosse in der unmittelbaren Umgebung zurückgegriffen.

Alle rechtskräftigen Bebauungspläne finden Sie auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.einhausen.de/planen-bauen/bebauungsplaene>.

## Wann ist ein Geschoss ein Vollgeschoss? (vgl. Definitionen in § 2 der Hessischen Bauordnung)

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Ein Dachgeschoss ist dann ein Vollgeschoss, wenn es 75 % oder mehr der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Dabei ist nur die Fläche zu berücksichtigen, deren Höhe mindestens 2,30 m misst. Die Höhe ist von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante der Tragkonstruktion zu messen. Gleiches gilt für Staffelgeschosse.

Ein Keller ist ein Vollgeschoss, wenn die Geschosshöhe ebenfalls 2,30 m beträgt und seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Diese Höhe ist von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke zu messen.



Anlage 2



Für welche Vollgeschosse gelten welche Nutzungsfaktoren?

Vollgeschoss	Nutzungsfaktor (NF)
1	1,0
2	1,25
3	1,5
4	1,75

Sollte im Bebauungsplan keine Vollgeschosshöhe festgesetzt sein, so ist gemäß Satzung eine Umrechnung aus der Gebäudehöhe oder der Baumassenzahl vorzunehmen. *welcher?*

Nutzungsfaktoren für bestimmte Nutzungsarten

Für Grundstücke mit besonderen Nutzungsarten sind in der Satzung konkrete Nutzungsfaktoren definiert, sofern im Bebauungsplan keine Vollgeschosse festgesetzt sind oder sie im unbeplanten Bereich liegen und ggf. unbebaut sind. *welcher?*

Nutzungsart	Nutzungsfaktor (NF)
Gemeinbedarfsflächen	1,25
gewerbliche Nutzung (ohne oder mit untergeordneter Bebauung)	1
Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze	0,5
Garagen und Stellplätze	0,5
landwirtschaftliche Nutzung	0,1
Klein-, Schreber-, Freizeitgärten	0,25
Kirchengebäude	1,25

Berücksichtigung der Grundstückstiefe

Bei Grundstücken mit Grundstückstiefen > 50 m, auf denen nur eine Bebauung < 50 m möglich bzw. vorhanden ist, gilt zur Vermeidung unbilliger Härten für den rückwärtigen Bereich ab 50 m Tiefe ein Nutzungsfaktor von 0,25 als (analog Freizeitgärten).

Artzuschlag (Zuschlag aufgrund gewerblicher Nutzung)

In gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten gilt grundsätzlich ein Zuschlag von 20 % auf die ermittelte Veranlagungsfläche. Im sonstigen beplanten und unbeplanten Bereich gilt ebenfalls ein Zuschlag von 20 %, sofern die Grundstücke **ausschließlich** gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt sind. Findet die vorgenannte Nutzung **überwiegend** statt, gilt ein Zuschlag von 10 %.

Verschonung

Grundstücke, für die in der Vergangenheit Erschließungsbeiträge oder andere einmalige Beiträge erhoben wurden, werden von den wiederkehrenden Straßenbeiträgen für 25 Jahre befreit. Dieser Zeitraum wird gerechnet seit Ablauf des Jahres, in dem der Beitragsanspruch bzw. die Leistung gemäß vertraglicher Vereinbarung entstanden ist. Grundstücke, die sowohl von einer verschonten Straße als auch von einer weiteren Straße erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke), werden mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche **\***

**\*** Ende des Satzes oder wie weit wo geht's weiter?

Seite 2 von Seiten 2



Anlage 2  
**Erhebungsbogen**

Lagebezeichnung	Heinrich-von-Brentano-Weg 002
-----------------	-------------------------------

**Flurstücksangabe:**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche [m <sup>2</sup> ]
Groß-Hausen	1	649	538
		<b>Summe:</b>	538

Verschonung aufgrund früherer Beitragszahlungen (gem. §20 der Satzung)	nein
--	------

**Ermittlung der Beitragsfläche:**

In der Regel besteht pro Grundstück *eine* Vollgeschosszahl und damit *ein* Nutzungsfaktor. Wenn die Grundstückstiefe 50 m übersteigt oder im B-Plan unterschiedliche Geschossigkeiten für das Grundstück festgesetzt sind, können sich mehrere Teilflächen pro Grundstück ergeben.

Nr.	B-Plan	Bemerkung	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]	Anzahl Vollgeschosse	Nutzungsfaktor	Veranlagungsfläche [m <sup>2</sup> ]
1	ja		538	2	1,25	672
			<b>538</b>			<b>672</b>
<b>Artzuschlag</b> (aufgrund gewerblicher Nutzung)						<b>+ 0%</b>
<b>Eigentumsanteil</b> (Wohnungsteileigentum)					<b>1/1</b>	
<b>Ergebnis Veranlagungsfläche</b>						<b>672</b>

\* B-Plan = Besanungsplan



Anlage 3

### Ihre Rückmeldung an die Gemeinde Einhausen:

Lagebezeichnung	Heinrich-von-Brentano-Weg 002
-----------------	-------------------------------

Wir bitten um Rücksendung bis zum **31.08.2020** an:

**Gemeindeverwaltung Einhausen, Marktplatz 5, 64683 Einhausen**  
 – gerne per E-Mail an [strassenbeitrag@einhausen.de](mailto:strassenbeitrag@einhausen.de) –

Ich / Wir möchten folgende Änderungen melden:

Thema:	Ihre Angaben
Falsche(r) <del>Eigentümer(in)</del> Grundstückseigentümer wie im Anschreiben	Da fehlt meine über alles geliebte Ehefrau!
Lagebezeichnung / Adresse* nicht korrekt	ist falsch. Es gibt vielleicht 002 aber keinen Brentanoweg 002
Darstellung / Abgrenzung des Grundstücks nicht korrekt	Wo im Schreiben ist etwas über die Darstellung / Abgrenzung geschrieben? Was ist damit gemeint?
Anzahl der Vollgeschosse nicht korrekt <small>Beachten Sie bitte, dass im Geltungsbereich eines B-Plans die maximal zulässige Zahl Vollgeschosse maßgebend ist, auch wenn diese nicht ausgeschöpft wurde)</small>	Was ist ein B-Plans?
Sonstige Angaben / Bemerkungen  <small>Sollte der Platz nicht ausreichen, bitte ein separates Blatt beifügen.  Bitte geben Sie auf diesem Blatt auch die Lagebezeichnung des Grundstücks und Ihren Namen an</small>	Siehe hierzu meinen offenen Brief an den Bürgermeister und die Gemeindevertreter  <del>Testat vorweisen!</del>

#### Rechtsverbindliche Erklärung:

Ich versichere, dass diese Angaben den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen und nach bestem Wissen ermittelt wurden. Mir ist bekannt, dass sämtliche Änderungen auf meinem Grundstück der Gemeinde Einhausen unverzüglich mitzuteilen sind.

Einhausen,  
 (Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Für evtl. Rückfragen zu Ihren Angaben bitten wir Sie Ihre E-Mail-Adresse und/oder Ihre Telefonnummer anzugeben. Ihre Angaben werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

\_\_\_\_\_  
(E-Mail-Adresse)

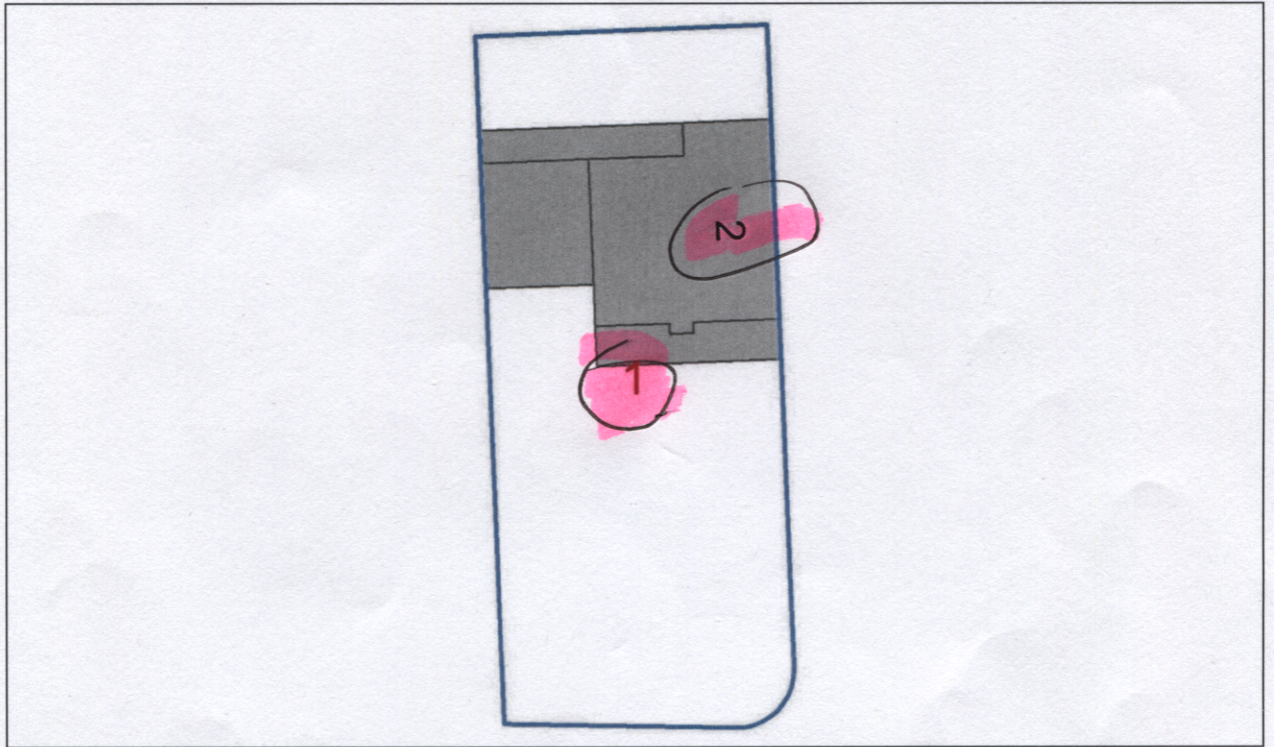
\_\_\_\_\_  
(Telefon tagsüber)



1002021201\_188

Anlage ?

Grundstücksskizze:



○ Da sollte man einen Satz spendieren, was die Zahlen bedeuten?

?