

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Eisenhüttenstadt

(Neufassung vom 29. Oktober 2003, in Kraft zum 31. Oktober 2003, Amtsblatt Nr. 13/2003)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl., Teil I, S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit den §§ 5 und 35 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.06.2003 (GVBl. I S. 172) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in der Sitzung am 22. Oktober 2003 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- (1) Die Stadt Eisenhüttenstadt erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 2 Vollgeschossen bis 12 m Breite, bei bis zu 4 Vollgeschossen bis 15 m Breite und bei einer Bebaubarkeit mit mehr als 4 Vollgeschossen bis 18 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 2 Vollgeschossen bis 9 m Breite, bei bis zu 4 Vollgeschossen bis 12 m Breite und bei einer Bebaubarkeit mit mehr als 4 Vollgeschossen bis 13 m Breite
 - b) in Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten, die nicht unter Buchstabe d) und e) fallen
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 13 m Breite
 - c) in Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite
 - d) in Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite
 - e) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m
3. die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 18 m
4. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 und 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen) bis zu 15 % der Flächen aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen

5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Werden durch die Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. In unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Davon abweichend kann die Stadt den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln (§130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit) insgesamt ermitteln (§130 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

§ 4

Anteil der Stadt Eisenhüttenstadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

- (1) Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

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

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. d. Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i. S. d. Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festgesetzt,
 - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie.
 - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Satz 2 Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,

- (4) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist
 - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
 - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
 - f) für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Faktor um 0,1
 - g) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird 1 Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellflächen zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht,
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in der unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;

- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) 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) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehr als eine Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, sind bei der Verteilung des umlegungsfähigen Erschließungsaufwandes für diese Anlagen nur mit zwei Dritteln ihrer Bemessungsgröße zu berücksichtigen.

Dies gilt nicht,

- wenn das Grundstück wegen der gemeinsamen Ermittlung des zu verteilenden Erschließungsaufwandes für alle das Grundstück erschließenden Anlagen nur einmal zu berücksichtigen ist.
- wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Vorschriften erhoben worden sind bzw. erhoben werden dürfen.
- soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

- (2) Die zuschlagspflichtigen Grundstücke sind von der Vergünstigung auszunehmen.

§ 8

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) Grunderwerb,
- b) Freilegung,
- c) Fahrbahnen,
- d) Radwege,
- e) Gehwege,
- f) kombinierte Geh- und Radwege,
- g) unselbständige Parkflächen,
- h) unselbständige Grünanlagen,
- i) Mischflächen,
- j) Entwässerungseinrichtungen,
- k) Beleuchtungseinrichtungen gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. v. Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Buchstaben c - h) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege und kombinierte Geh- und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Stadtverordnetenversammlung kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1, 2 und 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

- (1) Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

- (1) Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Wer gemäß § 134 Abs. 1 BauGB persönlich beitragspflichtig werden kann, hat die Möglichkeit, durch schriftliche Vereinbarung mit der Stadt den Erschließungsbeitrag für eine bestimmte Erschließungsanlage vor der Entstehung der Beitragspflicht des Grundstückes im ganzen abzulösen (Ablösungsvertrag). Auf Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) Für die Höhe des Ablösungsbetrages gelten die für die Feststellung des Erschließungsbeitrages maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung (§§ 2, 3, 4, 5, 6) entsprechend. Der Aufwand wird nach denjenigen Kosten, die im Zeitpunkt der Ablösung für vergleichbare Erschließungsanlagen aufzuwenden sind, geschätzt.
- (3) Mit dem rechtswirksamen Abschluss des Ablösungsvertrages unterliegt das darin bezeichnete Grundstück nicht der künftigen Beitragspflicht für die darin bezeichnete Erschließungsanlage. Dies gilt nicht, soweit das Grundstück nachträglich durch Flächen vergrößert wird, die weder Gegenstand einer Ablösung noch einer Beitragspflicht für dieselbe Erschließungsanlage waren. Nachträgliche Verminderung der Grundstücksfläche berühren die Höhe des Ablösungsbetrages nicht.

- (4) Die Stadtverordnetenversammlung kann außerhalb dieser Satzung ergänzende Bestimmungen für die Ablösung durch Satzung treffen.
- (5) Vor Abschluss eines Ablösevertrages muss ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bzw. des zuständigen Ausschusses vorliegen.

§ 13
In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Eisenhüttenstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 02.12.1995 außer Kraft.