

ORTSRECHT in Glienicke/Nordbahn

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Glienicke/Nordbahn



Nicht amtliche Lesefassung

Bei Fragen und Hinweisen zuständiger Fachbereich der Gemeindeverwaltung:

Fachbereich II, Hauptstraße 21, Frau Schrape
Telefon 033056 69-236, Email: schrape@glienicke.eu

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Glienicke/Nordbahn -Nichtamtliche Lesefassung-

Auf Grundlage des §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr.19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 18]) in Verbindung mit § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 01.04.2014 die folgende Satzungsänderung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags

Erschließungsbeiträge werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
 1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten, bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 2,5 m
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete und Fußgängergeschäftsstraßen bis zu einer Breite von 18 m;
 4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach gemeindebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung;
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. A (2) findet Anwendung.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gern. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

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

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

A

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) verteilt. Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen (Nutzungseinheiten), die sich für die Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit denen nach § 6 Abschnitt B und § 6 Abschnitt C maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergibt.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Absatzes 1 gilt die grundbuchrechtlich erfasste Fläche. Das Grundstück muss baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Freizeitplätze, Dauerkleingärten) nutzbar sein.
- (3) a. Als Vollgeschosse i. S. dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschoss.
Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.
b. Ausgenommen von Buchstaben a können bei Grundstücken des § 6 Abschnitt B Absatz 4 auch unterirdische Nutzungsebenen als Vollgeschoss angesetzt werden.
c. Kirchen werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.

B

- (1) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche aus § 6 Abschnitt A Absatz 2 bei einem Vollgeschoss mit 1,0 vervielfacht. Der Faktor der Vollgeschossigkeit erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (2) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken, die innerhalb eines Bebauungsplans liegen
 - a. die im Bebauungsplan höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;

- b. für die im Bebauungsplan nur die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt ist, in Kern- u. Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen unter 0,5 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
 - c. für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur Baumassenzahlen festgesetzt sind, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei Bruchzahlen unter 0,5 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird.
- (3) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die zulässigen Baumassenzahlen oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
 - (4) Grundstücken, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgarage errichtet werden dürfen, werden je Nutzungsebene ein Vollgeschoss angerechnet.
 - (5) Grundstücke, die in einer baulich oder gewerblich vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Grundstücke für den Gemeinbedarf), werden mit dem Faktor 0,5 bewertet.
 - (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch die Höhe der baulichen Anlagen noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 - a. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse maßgebend;
 - b. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Bei Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken gilt § 6 Abschnitt B Abs. 5 entsprechend.
 - (7) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar und die Nutzung des Gebietes durch den B-Plan nicht festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse, in Gebieten, in denen eine Nutzung wie in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vorhanden ist, die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe), wobei bei Bruchzahlen unter 0,5 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird.

C

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 6 Abschnitt B Absatz 1 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit der Nutzungsart: Einkaufsflächen und großflächigen Handelsbetrieben;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch den Bebauungsplan eine Nutzung wie unter Buchstabe a genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstaben a und b bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder 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.

Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

D

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v. H. anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
 - a. für Grundstücke die unter die Regelung des § 6 Abschnitt C fallen;
 - b. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird

- und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht oder nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;
- c. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege, Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) und mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und folgende Bestandteile aufweisen:
 - a) Unterbau und Decke,
 - b) Entwässerungseinrichtungen betriebsfertig,
 - c) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.
- (2) Die Decke im Sinne von Absatz 1 Buchstabe a kann aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
- (3) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und
 - a) Radwege, Gehwege und unselbständigen Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a) entsprechend Abs. 1 Buchstabe a und Absatz 2 ausgebaut sind.
 - b) selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b) entsprechend Abs. 1 Buchstaben a) bis c) und Abs. 2 ausgebaut sind,
 - c) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a) und b) gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 9 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.

§ 10 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist Vorausleistungen erheben

- bis zu einer angemessenen, sich am tatsächlichen Aufwand orientierenden Höhe, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,

- bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 11
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Glienicke/Nordbahn, 03.06.1999

gez.
J. Bienert
Bürgermeister

gez.
Prof. Ebert
Gemeindevertretervorsteher