

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Werder (Havel)

Auf Grund der Bekanntmachungsanordnung des Bürgermeisters der Stadt Werder (Havel) vom 22.6.2012 wird die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Werder (Havel) öffentlich bekannt gemacht.

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Werder (Havel) -Erschließungsbeitragssatzung-

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S 2414) sowie des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I S 174) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2009 (GVBl. I S 160) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) in der Sitzung am 31.5.2012 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Beitragserhebung

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Werder (Havel) Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches und den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist
 - a. bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind
 - b. mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind
 - c. mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-,

Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebieten, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m
5. Parkflächen
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer Breite von 6 m
 - b. die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
 - b. die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen) bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Nummer 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

Die in Nummer 1-4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

1. Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gem. § 4 reduzierte und anderweitig nicht gedeckte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im Sinne des Grundbuchrechts.
2. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt oder abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
3. Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
4. Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks. Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt. Gehen Grundstücke vom unbeplanten Innenbereich in der Außenbereich über, gilt als Grundstücksfläche,
 - a. wenn sie direkt an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Erschließungsanlage und einer im Abstand von 35 m parallel verlaufenden Linie,
 - b. wenn sie nicht direkt an die Erschließungsanlage angrenzen, sondern durch eine Zuwegung mit der Erschließungsanlage verbunden sind, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 35 m parallel verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich der wegemäßigen Verbindung dienen, bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Abstände nach Nummer 4 a oder b, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
5. Zur Berücksichtigung von Art und Maß der Nutzung werden die nach § 5 Abs. 3 bis 4 ermittelten Grundstücksflächen vervielfacht mit
 - a. 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss
 - b. 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen
 - c. 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
 - d. 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen
 - e. 0,5 bei einer baulich oder gewerblich vergleichbaren Nutzung (z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze oder Freibäder)
 - f. 0,3 bei einer Nutzung als Kleingartenanlage im Sinne der Bundeskleingartengesetzes.
6. Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a. Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b. Sind nur Baumesszahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumesszahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf oder abgerundet werden.
 - c. Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgelegt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 0,3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zu Grunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumesszahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
7. Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die 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 0,3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Bleibt die auf diese Weise ermittelte Zahl der Vollgeschosse hinter der Zahl der auf dem Grundstück zulässigen Zahl der Vollgeschosse zurück, ist die Zahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse zu Grunde zu legen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ermittelt sich nach der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - b. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ermittelt sich nach 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, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
 - d. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
8. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 7 und 8 festgesetzten Faktoren jeweils um 0,5 erhöht:
- a. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Kongress- und Hafengebiete,
 - 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 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.

9. Bei Grundstücken, die von mehr als einer in der Baulast der Gemeinde liegenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 erschlossen werden, reduziert sich die nach § 5 Abs. 1- 8 ermittelte Grundstücksfläche auf zwei Drittel, es sei denn durch diese Ermäßigung erhöht sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um 50 % oder mehr.

§ 6 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahn
4. Radweg
5. Gehweg
6. gemeinsame Geh- und Radwege
7. Parkflächen
8. Beleuchtung
9. Oberflächenentwässerung
10. unselbstständige Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

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

Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage ergeben sich aus dem Bauprogramm.

2. Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a. Fahrbahnen, Gehwege 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. unselbstständige und selbstständige Parkflächen 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. unselbstständige 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.

§ 8 Immissionsschutzanlagen

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

§ 9 Vorausleistung und Ablösung

1. Sobald mit der Erschließung begonnen worden ist, kann die Gemeinde Vorausleistungen in angemessener Höhe erheben.
2. Der Erschließungsbeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag und eine darin bezifferten Ablösebeitrag abgelöst werden. Der Ablösebeitrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

§ 10 Beitragspflichtige

1. Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.
2. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.
3. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht nach Art. 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB), so ist der Inhaber dieses Rechts anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.
4. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 11 Fälligkeit

Der Beitrag und die Vorausleistung werden einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Erlassen: Werder (Havel), den 31.5.2012

Ausgefertigt: Werder (Havel), den 22.6.2012

i.V. Manuela Saß
1.Beigeordnete

- Siegel -

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Werder (Havel) (Erschließungsbeitragssatzung) wird im Amtsblatt der Stadt Werder (Havel) Nr. 14 vom 6.7.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Werder (Havel), 22.6.2012

i.V. Manuela Saß
1.Beigeordnete