

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Elsterwerda

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Elsterwerda

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Grundgesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 5 Abs. 1 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Ziffer 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 10.10.2001 (GVBl I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 Erstes Brandenburgisches BürokratieabbauG vom 28. 6. 2006 (GVBl. I S. 86), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda in ihrer Sitzung vom 29.11.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- a) Die Stadt Elsterwerda erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB (insbesondere §§ 123 bis 135) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen.

Erschließungsaufwand	bis zu einer Breite bei	
	zweiseitiger Bebauung bis zu	einseitiger Bebauung bis zu
1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in		
1.1. reinen Wohngebieten (WG), allgemeinen WG, besonderen WG, Misch-, Dorf- und Kleinsiedlungsgebieten		
1.1.1. bis zu 2 Vollgeschossen	12 m	9 m
1.1.2. mit 3 oder 4 Vollgeschossen	15 m	12 m
1.1.3. mit mehr als 4 Vollgeschossen	18 m	13 m
1.2. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzung: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Ausstellungszentren u.ä.	20 m	14 m
1.3. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10 m	7 m
1.4. Kleingartengebieten	6 m	-

Erschließungsaufwand	bis zu einer Breite bei	
	zweiseitiger Bebauung bis zu	einseitiger Bebauung bis zu
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren, Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußweg, Wohnweg)	5 m	-
3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete	26 m	-
4. für Parkflächen a) die Bestandteil der im Abs. (1)/1 und (1)/3 genannten Verkehrsanlagen bis zu einer weiteren Breite von	6 m	
b) soweit sie nicht Bestandteil der im Abs. (1)/1 und (1)/3 benannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Baugebietes zu dessen Erschließung notwendig sind, werden der Fläche der erschlossenen Grundstücke umgelegt		bis zu 15 v.H.
5. für Grünflächen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, Kleingartengelände und Wochenendhausgebieten a) die Bestandteil der in den Abs. (1)/1 und (1)/3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von	6 m	
b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Abs. (1)/1 und (1)/3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, werden der erschlossenen Grundstücke umgelegt.		bis zu 15 v.H.
(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. (1) Nr. 1, 3, 4 a und 5 a angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.		
(3) Ergeben sich nach Abs. (1) unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.		
(4) Zum Erschließungsaufwand nach vorstehenden Abs. (1) und (2) gehören insbesondere die Kosten für:		

- 1.den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung;
- 2.die Freilegung der Grundflächen;
- 3.die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung;
- 4.die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehenden Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße. Hinsichtlich der Fahrbahn beschränkt sich das auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich anfallenden Kosten ermittelt.
- (2) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrund zu legen ist.
 - b) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerblich oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 - ba.)soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der

Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

bb.) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe ba.) oder Buchstabe bb.), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (3) Der nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4 der Satzung) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5 Abs.1) nach Nutzflächen verteilt. Die Nutzfläche eines Grundstückes ergibt sich aus der Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2 der Satzung) mit einem Nutzungsfaktor
- (4) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§ 5 der Satzung) und Art (§ 6 der Satzung) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 8 der Satzung.
- (5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2) vervielfacht mit
 - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - 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 und fünf Vollgeschossen,
 - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibädern, Friedhöfen, Sportanlagen).

Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a.) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Hinzuzurechnen sind Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauNVO sind, wenn diese überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise /z.B. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger oder in Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Kranken- und Schulgebäuden) oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

b.) Sind nur Baumassezahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassezahl geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet werden.

c.) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

d.) 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

Ermittlung der Geschosszahl

Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassezahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- 1.) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlichen 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 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet werden.
- 2.) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- 3.) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

§ 7

Artzuschlag

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 6 Abs.(3) festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

- (a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete;
- (b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den im Abs. (1) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- (c) bei Grundstücken außerhalb der im Abs. (1) und (2) bezeichneten Gebieten, 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.

§ 8

Sonderregelungen

- (1) Grundstücke, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen gebaut werden können, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (2) Grundstücke, für die der Bebauungsplan eine andere als bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt hat, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.

- (3) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen und Parkierungsbauwerken.

§ 9

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) zusammengefasste Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Satz 1 gilt sinngemäß, wenn sich nur Teile von Erschließungsanlagen in der Baulast der Stadt befinden.
- (2) Die nach § 5 dieser Satzung ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks wird bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Drittel in Ansatz gebracht.
- (3) Werden Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt und ist die ermittelte Grundstücksfläche größer als 900 Quadratmeter, werden maximal 900 Quadratmeter in Ansatz gebracht.
- (4) Die Regelungen in den Absätzen (2) und (3) gelten nicht:
- a) wenn es sich um Erschließungsanlagen mit unterschiedlicher Funktion nach § 2 handelt.
- b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind,
- c.) für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, wenn der kürzeste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen 50 m übersteigt.
- (5) Für unbebaute Eckgrundstücke wird die Ermäßigung nachträglich dem jeweiligen Eigentümer zu Lasten der Stadt gewährt, wenn das Eckgrundstück ausschließlich mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut wird.

§ 10

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Grunderwerb
 2. die Freilegung
 3. die Fahrbahn
 4. die Radwege
 5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
 6. die Parkflächen i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 4a der Satzung
 7. die Grünanlagen i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 5a der Satzung

- 8. die Beleuchtungsanlagen
- 9. die Entwässerungsanlagen
- 10. die Immissionsschutzanlagen
- 11 .die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen

gesondert erhoben und umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

- (2) Der Erschließungsbeitrag für selbständige Parkflächen und Grünanlagen i.S. Abs. 1 Nr. 4b und 5 b der Satzung kann selbständig erhoben werden für
 - a.) den Grunderwerb und die Freilegung
 - b.) die erstmalige endgültige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung
- (3) Die Teilbeträge können in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Kostengruppen nach Abs.1 können zu einem Teilbetrag zusammengefasst werden.

§ 11

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 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 Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 12

Immissionsschutzanlagen

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

§ 13

Vorausleistungen

Die Stadt erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

§ 14

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.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2006 in Kraft.

Elsterwerda, den 30.11.2007

.....
Dieter Herrchen
Bürgermeister

2. Bekanntmachungsanordnung

Ich ordne die Bekanntmachung der am 29.11.2007 beschlossenen Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Stadt Elsterwerda in der Tageszeitung „ELBE-ELSTER-RUNDSCHAU“ Bad Liebenwerda · Elsterwerda, LOKAL-RUNDSCHAU an.

Elsterwerda, den 30.11.2007

.....
Dieter Herrchen
Bürgermeister

Hinweis auf § 5 Absatz 4 GO

Ist die vorstehende Satzung unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Gemeindeordnung enthalten oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassen worden sind zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Elsterwerda unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung verletzt worden sind.

.....
Dieter Herrchen
Bürgermeister