



Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Baruth/Mark (Erschließungsbeitragssatzung - EBS -)

vom 23.08.2012

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GVBl. I S. 2414) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 S. 286, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08 S. 202, 207)) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.08.2012 folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes
- § 6 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen
- § 7 Kostenspaltung
- § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 9 Immissionsschutzanlagen
- § 10 Vorausleistungen
- § 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 12 Inkrafttreten

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Baruth/Mark erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen und an denen eine Bebauung zulässig ist

- a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite (Fahrbahn, Geh- und Radwege) bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit 3 oder 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,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 22 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. für die Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Breite bis zu 21 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 16 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
 3. 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 5 m.
 4. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 m.
 5. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen in Sinne der Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m.
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
 6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m.
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
 7. Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße im Bereich der Wendeanlage bis zu einer weiteren Breite von 8 m,
 8. Beitragsfähig ist auch der Erschließungsaufwand für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die Regelung mit der größten Breite.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 6 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die der Entwässerung von Erschließungsanlagen dienen, sind nicht Gegenstand dieser Satzung.

§ 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 Erschließungsaufwand und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (Abrechnungsgebiet) nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken
 1. innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und
 2. im Innenbereichdie Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die nicht insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen sind,
 1. die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstückes und der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
 2. soweit die Grundstücke nicht an die Erschließungsanlage 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 den Nr. 1 und 2, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) mit einem Faktor vervielfacht, welcher im Einzelnen beträgt:

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 2. | bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,3 |
| 3. | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,6 |
| 4. | bei viergeschossiger Bebaubarkeit | 1,8 |
| 5. | bei fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 2,0 |
| 6. | für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Vervielfältigungsfaktor um | 0,1 |

(5) Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.

(6) Der Nutzungsfaktor beträgt **0,5** bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

(7) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken,

1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen
 - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, die durch 3,0 geteilte Gebäudehöhe (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
 - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, die durch 3,0 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
 - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 - f) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, die nach der näheren Umgebung zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgelegte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

2. die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der nach der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse.
 - b) unbebaut sind, die Zahl der nach der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse.

Nr. 1 der Buchstaben d) und e) gilt entsprechend.

(8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art und Nutzung werden die im Absatz 4 festgesetzten Faktoren um **0,5** erhöht:

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern- und Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse;
2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in der unter Ziffer 1. genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
3. bei Grundstücken außerhalb der unter Ziffer 1. und 2. bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahngebäuden, Krankenhaus-, Schul-, Hochschul- und Universitätsgebäuden), wenn diese Nutzung mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossfläche übersteigt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(9) Bei der Beitragserhebung für selbstständige Grünanlagen findet Abs. 6 keine Anwendung.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer in städtischer Baulast stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Dies gilt nicht

1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, oder
2. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht, oder
3. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

(4) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage gezahlt oder zu zahlen ist.

(5) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für andere erschlossene Grundstücke um mehr als 50 % erhöht, ist die 50 % überschreitende Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

(6) Die Erschließungsbeiträge für die nach § 6 privilegierten Grundstücke dürfen insgesamt nicht niedriger sein, als der Beitrag für gleichartige Grundstücke, die an der Straße mit dem höchsten Erschließungsaufwand liegen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
5. den Radweg, auch einseitig,
6. den Gehweg, auch einseitig,
7. die Parkfläche,
8. die Grünanlage,
9. die Beleuchtungseinrichtung,
10. die Entwässerungseinrichtung,
11. den gemeinsamen Geh- und Radweg,

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

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

1. die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
2. diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster bestehen; die

Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

2. unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rausengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
3. unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
4. Mischflächen, in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

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

§ 10

Vorausleistungen

Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages. Die Art der Ermittlung und Verteilung des zu berücksichtigenden Erschließungsaufwandes erfolgt nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Baruth/Mark, den 23.08.2012


Ilk
Bürgermeister

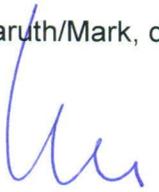


Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Baruth/Mark (Erschließungsbeitragssatzung - EBS -) vom 23.08.2012 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Sofern diese Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften zustande gekommen ist, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Veröffentlichung der Satzung gegenüber der Stadt Baruth/Mark 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 der Satzung verletzt worden sind. Sollten landesrechtliche Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sein, so gilt die Jahresfrist nur dann, wenn die Möglichkeit bestand, sich aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis vom Satzungsinhalt zu verschaffen.

Baruth/Mark, den 23.08.2012


Ilk
Bürgermeister

