

Satzung der Stadt Teltow über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen
(Straßenbaubeitragsatzung)

Aufgrund der §§ 5 und 35 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl. I S. 210 und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. April 2005 (GVBl. I S. 170) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Beitrages
(Anlagenbegriff gemäß § 8 KAG)

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und als Gegenleistung für die durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme den Eigentümern, Erbbauberechtigten und Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile erhebt die Stadt Teltow Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der Anlagen benötigten Grundflächen,
2. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Fahrbahn,
4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von
 - a) Rinnen und Bordsteinen,
 - b) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - c) Gehwegen,
 - d) Radwegen,

- e) kombinierten Geh- und Radwegen,
 - f) Beleuchtungseinrichtungen,
 - g) Entwässerungseinrichtungen,
 - h) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - i) Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,
 - j) unselbständigen Grünanlagen.
- (2) Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind nur insoweit beitragsfähig, als sie breiter sind als die anschließenden freien Strecken.
- (3) Nicht beitragsfähig sind die Kosten
- 1. für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
 - 2. für Hoch- und Tiefstraßen sowie für Straßen, die für den Schnellverkehr mit Kraftfahrzeugen bestimmt sind (Schnellverkehrsstraßen), ferner für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörenden Rampen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt und der Beitragspflichtigen am Aufwand

- (1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der
- a) auf die Inanspruchnahme der Anlagen durch die Allgemeinheit entfällt,
 - b) bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.

Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

- (2) Überschreiten Anlagen die nach Abs. 3 anrechenbaren Breiten, so trägt die Stadt den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand allein. Bei den Bundes-, Landes und Kreisstraßen beziehen sich die anrechenbaren Breiten der Fahrbahnen auf die Breiten, die über die beitragsfreie Fahrbahnbreite nach § 2 Abs. 2 hinausgeht.
- (3) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Abs. 1 Satz 2, der Eigenanteil der Stadt und die anrechenbaren Breiten der Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

bei (Straßenart)	anrechenbare Breite in Kern-, Gewerbe- u. Industrie- gebieten	anrechenbare Breite in sonstigen Baugebieten	Eigenanteil der Stadt	Anteil der Beitrags- pflichtigen
<u>1. Anliegerstraßen</u>				
a) Fahrbahn	8,50 m	5,50 m	40 v. H.	60 v. H.
b) Radweg ein- schl. Sicher- heitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m	40 v. H.	60 v. H.
c) Parkstreifen	je 5,00 m	je 5,00 m	35 v. H.	65 v. H.
d) Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	35 v. H.	65 v. H.
e) gemeinsamer Geh- u. Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m	35 v. H.	65 v. H.
f) Beleuchtung und Oberflächenent- wässerung			40 v. H.	60 v. H.
g) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	35 v. H.	65 v. H.
<u>2. Haupteerschlie- ßungsstraßen</u>				
a) Fahrbahn	8,50 m	6,50 m	60 v. H.	40 v. H.
b) Radweg ein- schl. Sicher- heitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m	60 v. H.	40 v. H.
c) Parkstreifen	je 5,00 m	je 5,00 m	45 v. H.	55 v. H.
d) Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	45 v. H.	55 v. H.

e) gemeinsamer Geh- u. Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m	50 v. H.	50 v. H.
f) Beleuchtung und Oberflächenentwässerung			60 v. H.	40 v. H.
g) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	45 v. H.	55 v. H.
<u>3. Hauptverkehrsstraßen</u>				
a) Fahrbahn	8,50 m	8,50 m	85 v. H.	15 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m	85 v. H.	15 v. H.
c) Parkstreifen	je 2,50 m	je 2,00m	50 v. H.	50 v. H.
d) Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	50 v. H.	50 v. H.
e) gemeinsamer Geh- u. Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m	65 v. H.	35 v. H.
f) Beleuchtung und Oberflächenentwässerung			85 v. H.	15 v. H.
g) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	50 v. H.	50 v. H.
<u>4. Hauptgeschäftsstraßen</u>				
a) Fahrbahn	7,50 m	7,50 m	50 v. H.	50 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m	50 v. H.	50 v. H.

c) Parkstreifen	je 2,00 m	je 2,00 m	35 v. H.	65 v. H.
d) Gehweg	je 6,00 m	je 6,00 m	35 v. H.	65 v. H.
e) gemeinsamer Geh- u. Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m	40 v. H.	60 v. H.
f) Beleuchtung und Oberflächenent- wässerung			50 v. H.	50 v. H.
g) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	35 v. H.	65 v. H.

Wenn bei einer Straße ein oder beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die anrechenbare Breite des oder der fehlenden Parkstreifen, höchstens jedoch um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

- (4) Bei den in Abs. 3 Nr. 1 bis 4 genannten Baugebieten handelt es sich um beplante wie unbeplante Gebiete. Die genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Für Fußgängergeschäftsstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche und sonstige Fußgängerstraßen werden die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen am Aufwand für die anrechenbaren Breiten im Einzelfall durch Satzung festgesetzt.
- (6) Im Sinne der Absätze 3 und 5 gelten als
1. Anliegerstraßen:
Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen.
 2. HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN:
Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dienen, soweit sie nicht Hauptverkehrsstraßen nach Ziffer 3 sind.

3. Hauptverkehrsstraßen:
Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit Ausnahme der Strecken, die außerhalb von Baugebieten und von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen.
 4. Hauptgeschäftstraßen:
Straßen, in denen die Frontlänge der Grundstücke mit Ladengeschäften oder Gaststätten im Erdgeschoß überwiegt, soweit es sich nicht um Hauptverkehrsstraßen handelt.
 5. Fußgängergeschäftsstraßen:
Hauptgeschäftstraßen, die in ihrer gesamten Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine zeitlich begrenzte Nutzung für den Anliegerverkehr möglich ist.
 6. verkehrsberuhigte Bereiche:
Als Mischfläche gestaltete Anliegerstraßen, die in ihrer ganzen Breite von Fußgängern benutzt werden dürfen, jedoch zeitlich unbegrenzt mit Kraftfahrzeugen benutzt werden können.
 7. sonstige Fußgängerstraßen:
Anliegerstraßen und Wohnwege, die in ihrer gesamten Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine Nutzung für den Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen möglich ist.
- (7) Grenzt eine Straße ganz oder in einzelnen Abschnitten mit einer Seite an ein Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet und mit der anderen Seite an ein sonstiges Baugebiet oder an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ergeben sich dabei nach Absatz 3 unterschiedliche anrechenbare Breiten, so gilt für die gesamte Straße die größte Breite.
- (8) Für Anlagen, die in Absatz 3 und 5 nicht erfasst sind oder bei denen die festgesetzten anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, bestimmt die Stadtverordnetenversammlung durch Satzung im Einzelfall die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 - 4 ermittelte Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes,
- a) die gesamte im Innenbereich liegende Grundstücksfläche, soweit die Grundstücke insgesamt im Innenbereich liegen bzw. wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich liegen,
 - b) die gesamte im Außenbereich liegende Grundstücksfläche, soweit die Grundstücke insgesamt im Außenbereich liegen bzw. wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich liegen, multipliziert mit
 - 1. 0,02 bei Waldbestand und/oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen
 - 2. 0,04 bei der Nutzung als Grün-, Acker- oder Gartenland
 - 3. 0,3 bei einer baulichen Nutzung oder einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Nutzung
 - 4. 0,3 bei gewerblicher oder industrieller Nutzung des Grundstücks.

Bei tatsächlich bebauten Grundstücken im Außenbereich ist die sich aus der nutzungsabhängigen Multiplikation der gesamten Grundstücksfläche gemäß der vorangehenden Ziffern 1., 2., 3. oder 4. ergebende Fläche noch einmal mit dem Faktor 2,0 zu multiplizieren.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird bei Grundstücken im Sinne des § 5 Abs. 2 oder des Abs. 3 Buchstabe a) die Fläche vervielfacht mit
- a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen
 - c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen
 - e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen (und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25)
 - f) 0,3 bei Grundstücken, die im öffentlichen Interesse in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können, (z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder oder Dauerkleingärten)
 - g) 0,04 bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können
 - h) Kirchengrundstücke werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.

(5) 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.
- 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 2,8, 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 zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) 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 bzw. unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken im baulichen Innenbereich aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, deren Anzahl sich aus der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse bei Anwendung der diesbezüglichen Zulässigkeitsregelungen des § 34 Baugesetzbuch ableiten lässt. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Ist dem gegenüber eine höhere Anzahl der Vollgeschosse tatsächlich vorhanden, so gilt die tatsächlich vorhandene Anzahl der Vollgeschosse.
- b) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrundegelegt.
- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,3 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse, Hafengebiet;
 - 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 genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), 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) Als Vollgeschoss im Sinne dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.
- (9) Die in dieser Satzung verwendeten Begriffe des Innen- und Außenbereiches entsprechen den dem Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmenden bauplanungsrechtlichen Definitionen des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB und des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB.

§ 5 a

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Bei Grundstücken, die von mehr als einer öffentlichen Anlage mit gleichartiger Erschließungsfunktion erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anlagen), wird der sich im Rahmen der Verteilungsphase ergebende Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben.
- (2) Dies gilt nicht für gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in beplanten und unbeplanten Gebieten.

§ 6 Abschnitte von Anlagen

- (1) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer Anlage kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden.
- (2) Erstreckt sich eine straßenbauliche Maßnahme auf mehrere Straßenabschnitte, für die sich nach § 4 Abs. 2 unterschiedliche anrechenbare Breiten oder unterschiedliche Anteile der Beitragspflichtigen ergeben, so sind die Straßenabschnitte gesondert abzurechnen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radweg,
5. Gehweg,
6. gemeinsamen Geh- und Radweg,
7. Parkflächen,
8. Beleuchtung,
9. Oberflächenentwässerung,
10. unselbständige Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 8 Vorausleistungen und Ablösung

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitragsschuld verlangen.
- (2) Der Straßenbaubeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht nicht.

§ 9 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, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen und juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (4) Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigter und Nutzer sind verpflichtet, alle für die Veranlagung erforderlichen Angaben wahrheitsgemäß und unverzüglich nach Aufforderung durch die Stadt zu machen und nachzuweisen. Sie haben bei örtlichen Feststellungen der Stadt die notwendige Unterstützung zu gewähren.
- (5) Mehrere Beitragspflichtige derselben Schuld haften als Gesamtschuldner.

§ 10 Fälligkeit

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

§ 11 Wirtschaftswege und sonstige Straßen

Im Falle des Ausbaus von Wirtschaftswegen und sonstigen öffentlichen Straßen im Sinne von § 3 Abs. 5 des Brandenburgischen Straßengesetzes ist für jede Maßnahme eine gesonderte Beitragsatzung zu erlassen.

§ 12
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Straßenbaubeitragssatzung vom 17.06.2004 (Beschluss-Nr.
12/08/2004) außer Kraft.