

Maßnahmebezogene Satzung der Stadt Teltow über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Richard-Wagner-Straße in der Stadt Teltow, gelegen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27 A „Komponistenviertel“

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 3 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 12], S. 202,207), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 06.09.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlage

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, an denen eine Bebauung zulässig ist, bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite von 9 m, wenn sie einseitig an anbaubar sind.
 2. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 sind, bis zu einer Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 3. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 und 2 sind, bis zu einer Breite von 6 m,

- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb von Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15% Fläche der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.
- (2) Abweichend von Satz 1 wird für den 2. und 3. Abschnitt der R.-Wagner-Straße der von den Beitragspflichtigen zu zahlende Erschließungsbeitrag auf 10,00 € je m² Nutzungsfläche begrenzt. Darüber hinausgehende Beträge trägt die Gemeinde.
- (3) Die Abschnitte 1-3 gliedern sich wie folgt:
- a) 1. Abschnitt – nördliche Seite
 - Beginn: Flur 11, Flurstück 565
 - Ende: Flur 11, Flurstück 297
 - 1. Abschnitt - südliche Seite
 - Beginn: Flur 11, Flurstück 301 tlw. (355 m²)
 - Ende: Flur 11, Flurstück 307
 - b) 2. Abschnitt – nördliche Seite
 - Beginn: Flur 11, Flurstück 296
 - Ende: Flur 10, Flurstück 737
 - c) 3. Abschnitt – südliche Seite
 - Beginn: Flur 11, Flurstück 308
 - Ende: Flur 10, Flurstück 681/11 tlw. (651 m²)

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach den § 2 und 3 ermittelte 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 im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann, im Übrigen die Fläche des Buchgrundstücks.
- (3) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2) vervielfacht mit 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen (allgemeines Wohngebiet WA²).
- (4) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans 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 Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
 - b) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt
- (5) 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.

§ 5a

Mehrfach erschlossene Grundstücke

Bei zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten tatsächlicher (nicht nur geplanter) Mehrerfacherschließung eines Grundstücks (z.B. Eckgrundstück, Grundstücke zwischen zwei Anlagen) durch öffentliche Anlagen mit gleichartiger Erschließungsfunktion wird die beitragspflichtige Grundstücksfläche um ein Drittel ermäßigt. Bei Wohnwegen gilt die Erschließung durch die Fahrstraße (Primärererschließung) nicht als Mehrfacherschließung.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünflächen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungsanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Die Richard-Wagner-Straße ist endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und sie
 - b) über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügt.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm,
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Fahrbahn sowie der einseitige Gehweg 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) die unselbständigen und selbständigen Parkflächen 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,
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die befestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

§ 8
Vorausleistungen

Die Gemeinde erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen in Höhe von 65 v.H. des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags.

§ 9
Ablösung des Erschließungsbeitrags

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrags.

§ 10
In -Kraft-Treten

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

Teltow, 07.09.2012

gez.
Thomas Schmidt
Bürgermeister

- Siegel -