

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Prenzlau und ihren Ortsteilen

öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 09/1999 vom 17.11.1999, Seite 71

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Prenzlau einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (§ 127 (2) Ziffer 1 BauGB), ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßgebiet
 - a) bis zu zwei 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. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (§ 127 (2) Ziffer 1 BauGB) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßgebiet 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 eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. für die öffentlichen und aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§127(2) Ziffer 2 BauGB) mit einer Breite bis zu 5m.
4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§127(2) Ziffer 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 18 m.
5. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Ziffer 1, 2, und 4 sind , bis zu einer weiteren Breite von 6 m.
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Ziffer 1, 2, und 4 aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen aller erschlossenen Grundstücke.
6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Ziffer 1, 2, und 4 sind , bis zu einer weiteren Breite von 5 m.

b) soweit sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Ziffer 1, 2, und 4 aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen aller erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich in dessen Bereich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Von den Kosten für die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen ist nur der Anteil beitragspflichtig, der ausschließlich durch die Entwässerung der Erschließungsanlage bedingt ist.

§ 4

Anteil der Stadt Prenzlau am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei gleicher Nutzbarkeit der Grundstücke wird der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs.1 gilt bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen bzw. über die Grenze des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht.

(3) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, gilt als Grundstücksfläche

a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich der wegemäßigen Verbindung mit der Erschließungsanlage dienen, bleiben bei der Ermittlung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche gem. Abs.2 oder 3 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 oder 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, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen)

(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 ganze Zahlen auf- oder abgerundet werden.

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

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

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 3,0, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus 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, wird ein Vollgeschoß zugrundegelegt.
- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoß zugrundegelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs.4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongreßgebiet.
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter a) genannten Gebieten zulässig ist.
- c) bei Grundstücken außerhalb der in a) und b) bezeichneten Gebiete, 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) Abs.7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

(9) Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs.2 Ziffer 1 BauGB erschlossen werden, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach Abs.(1) bis (8) ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur zu 2/3 zugrunde gelegt, wenn die Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen.

Durch diese Vergünstigungsregelung dürfen die Erschließungsbeiträge für die übrigen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nicht höher ansteigen, als bis zum Anderthalbfachen des Betrages, der auf sie bei voller Belastung der begünstigten Grundstücke entfallen wäre. Der das Anderthalbfache übersteigende Betrag wird von der Stadt getragen.

§ 7

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 Prenzlau stehen
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen ergeben sich aus dem Bauprogramm.

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

a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder 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 oder 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) und b) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Prenzlau stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8

Erschließungseinheit, Abschnittsbildung, Kostenspaltung

(1) Im Sinne des § 130 Abs.2 letzter Satz BauGB kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt und auf alle von der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke verteilt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, daß die eine Erschließungseinheit bildenden Einzelanlagen zur gemeinsamen Abrechnung zusammengefaßt werden; der Beschluß wird veröffentlicht.

(2) Im Sinne des § 130 Abs.2 BauGB kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand für Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt und auf die von dem Abschnitt erschlossenen Grundstücke verteilt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, daß ein Abschnitt gebildet wird; der Beschluß wird veröffentlicht.

(3) der Erschließungsbeitrag kann für

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3-7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 9 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.

§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt Prenzlau kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 11 Ablösung

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend am 19.06.1998 in Kraft.