

**Sondersatzung der Stadt Königs Wusterhausen
über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen
in der Hoherlehmer Straße im Bereich zwischen dem Abzweig Chausseestraße bis
einschließlich zur Höhe der Grundstücke Gemarkung Deutsch Wusterhausen, Flur 1,
Flurstück 72 (westlich) und Flur 1 Flurstück 70/4 (östlich)**

Auf der Grundlage der §§ 5 und 35 Absatz 2 Ziffer 10 der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg (GO) vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 4. Juni 2003 (GVBl. I S. 172) und der §§ 1, 2 und 8 der Neufassung des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg vom 15. Juni 1999 (GVBl. I S. 231) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 4. Juni 2003 (GVBl. I S. 172) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen am 15.09.2003 (Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 20, Seite 76 vom 30.12.2003) folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung des Beitrages

Die Stadt Königs Wusterhausen erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Hoherlehmer Straße im Bereich zwischen dem Abzweig Chausseestraße bis einschließlich zur Höhe der Grundstücke Gemarkung Deutsch Wusterhausen, Flur 1, Flurstück 72 (westlich) und Flur 1 Flurstück 70/4 (östlich) von den Beitragspflichtigen nach § 7 dieser Satzung, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Hoherlehmer Straße im vorgenannten Bereich wirtschaftliche Vorteile bietet, Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

§ 3

Anteil der Stadt und der Beitragspflichtigen am Aufwand

- (1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der
 - a) auf die Inanspruchnahme der Erschließungsanlage durch die Allgemeinheit entfällt,
 - b) bei der Verteilung des Aufwandes nach § 4 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.
Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.
- (2) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt festgesetzt:
 - a) Fahrbahn 14 v. H.
 - b) Gehweg 45 v. H.
 - c) Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, Rinnen und Bordsteine, Trenn-, Seiten-, Rand- und sonstige Sicherheitsstreifen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern 18 v. H.

§ 4

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß verteilt. Maßgeblich ist der wirtschaftliche Grundstücksbegriff.
- (2) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche vervielfacht mit
 - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß,
 - b) 1,15 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,

- d) 0,5 bei Grundstücken, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überbaut werden können (z. B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Dauerkleingärten)
- e) 0,1 bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Als Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, die zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden können. Dazu zählen auch ausgebaute bzw. ausbaubare Dachräume. Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Ist eine Vollgeschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m Höhe und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoß gerechnet.

- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken,
 - 1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen,
 - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 - b) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoß,
 - c) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoß.
 - 2. die im unbeplanten Innenbereich liegen (§ 34 BauGB),
 - a) die aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, die wiederum sich daraus ergibt, was sich nach Maß der baulichen Nutzung maximal in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
 - b) Ziffer 1. b) und c) gelten entsprechend.
 - 3. die im Außenbereich liegen, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in den Absätzen 2 und 3 festgesetzten Faktoren bei einer gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzung des Grundstückes, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4, 4 a BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) bzw. ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsgebietes liegt und die gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzung oder eine Nutzung in ähnlicher Weise für mehr als ein Viertel der vorhandenen Geschossflächen zutrifft (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden, Arztpraxen, sonstige freiberufliche Büronutzungen) mit 1,5 vervielfacht.
- (5) Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, wird der sich nach §§ 2-4 ergebende Beitrag nur zu 70 % erhoben. Der nicht erhobene Teil geht zu Lasten der Stadt.

§ 5

Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

- a) Grunderwerb,
- b) Freilegung,
- c) Fahrbahnen,
- d) Radwege,
- e) Gehwege,
- f) gemeinsame Geh- und Radwege,
- g) Mischflächen,
- h) Parkflächen,
- i) Beleuchtungseinrichtungen,
- j) Oberflächenentwässerungseinrichtungen,
- k) unselbständige Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 6

Vorausleistung und Ablösung

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt bis zu einer Höhe von 50 % des voraussichtlichen Beitrages Vorausleistungen erheben.
- (2) Der Straßenbaubeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

§ 7

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum 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 SachRBERG 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 der Fälligkeit des Beitrages das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstückes gemäß den §§ 15 und 16 SachRBERG bereits ausgeübt und gegen den Nutzer keine nach dem SachRBERG statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind. Anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (4) Mehrere Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte und Nutzer, gemäß Absatz 3, haften als Gesamtschuldner.
- (5) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 8

Fälligkeit

Der Beitrag bzw. die Vorausleistung werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 9

In – Kraft - Treten