

**Satzung über die Erhebung von Beiträgen für
straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Königs Wusterhausen
(Straßenbaubeitragsatzung)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 17. September 2012 auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012 (GVBl. 1/12, Nr. 16) und der §§ 1, 2, 4 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. 1/04, Nr. 8, S. 174) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung beschlossen.

In der folgenden Fassung ist berücksichtigt:

Änderung beschlossen am 11.02.2019, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 5, Seite 68 vom 24.04.2019
In Kraft getreten: rückwirkend zum 20.04.2011

**§ 1
Erhebung des Beitrages
(Anlagenbegriff)**

- (1) Die Stadt Königs Wusterhausen erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze - insgesamt, in Abschnitten oder Teilen - von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden, Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung, soweit Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB und § 242 Absatz 9 BauGB nicht erhoben werden können.
- (2) Erschlossen im Sinne dieser Satzung ist ein Grundstück, das eine Zufahrts- und/oder Zuwegungsmöglichkeit zur öffentlichen Anlage besitzt.

**§ 2
Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für
 1. den Erwerb (einschl. Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der Anlagen benötigten Grundflächen. Dazu gehört auch der Wert der hierfür von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten eigenen Grundstücke zzgl. der Bereitstellungskosten; maßgebend ist der Wert im Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten,
 2. die Freilegung der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Anlagen benötigten Flächen,
 3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Fahrbahn mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen/Vertiefungen,
 4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von
 - Rinnen und Bordsteinen,
 - Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - Gehwegen,

- Radwegen,
 - gemeinsamen Geh- und Radwegen,
 - Beleuchtungseinrichtungen,
 - Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der Anlagen,
 - Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - Parkflächen, Standspuren und Haltebuchten,
 - unselbstständigen Grünanlagen,
5. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Verkehrsflächen als Fußgängerstraßen (Fußgängerzonen) bzw. die Umwandlung einer Fahrbahn, ggfs. einschließlich Gehwegen und Parkstreifen, in Fußgängerstraßen mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, für Beleuchtungseinrichtungen, Grün- und Brunnenanlagen sowie das Aufstellen von Sitzbänken, Fahrradständern und Spielgeräten als Bestandteile der Fußgängerstraßen,
6. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Verkehrsflächen als Mischflächen bzw. die Umwandlung einer Fahrbahn, ggfs. einschließlich Gehwege und Parkflächen, in Mischflächen mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, für Parkflächen, Beleuchtungseinrichtungen, Grün- und Brunnenanlagen,
7. Baunebenkosten, sofern die Leistungen durch Dritte erbracht werden. Hierzu zählen insbesondere Kosten für Planung, Vermessung und Bauleitung.
- (2) Die 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, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.
- (4) Die Merkmale der Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der beitragsfähigen Anlage ergeben sich aus dem Beschluss des förmlich festgelegten Bauprogrammes.

§ 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 Breite, die

über die beitragsfreie Fahrbahnbreite nach § 2 Abs. 2 hinausgeht.

- (3) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Abs. 1 Satz 2 und die anrechenbaren Breiten der Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

| bei (Straßenart) | anrechenbare Breiten in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten | anrechenbare Breiten in sonst. Baugebieten und innerhalb im Zusam- menhang bebauter Ortsteile | Anteil der Beitrags- pflichtigen |
|---|--|--|--|
| 1. Anliegerstraßen | | | |
| a) Fahrbahn | 8,50 m | 5,50 m | 75 v. H. |
| b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen | je 2,00 m | je 2,00 m | 75 v. H. |
| c) Parkstreifen u. -flächen quer zur Fahrtrichtung bzw. in Fahrtrichtung | je 5,00 m je 2,50 m | je 5,00 m je 2,50 m | 75 v. H. 75 v. H. |
| d) Gehweg | je 2,50 m | je 2,50 m | 75 v. H. |
| e) gemeinsamer Geh- und Radweg | je 2,50 m | je 2,50 m | 75 v. H. |
| f) Mischflächen | 10,00 m | 10,00 m | 75 v. H. |
| g) Beleuchtung, Ober- flächenentwässerung, Rinnen und Bordsteine, Trenn-, Seiten-, Rand- und sonstige Sicherheits- streifen, Böschungen, Schutz- und Stütz- mauern | - | - | 75 v. H. |
| h) unselbstständige Grünanlagen | je 2,00 m | je 2,00 m | 75 v. H. |
| 2. Haupteerschließungsstraßen | | | |
| a) Fahrbahn | 8,50 m | 8,50 m | 50 v. H. |
| b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen | je 2,00 m | je 2,00 m | 50 v. H. |
| c) Parkstreifen u. -flächen quer zur Fahrtrichtung bzw. in Fahrtrichtung | je 5,00 m je 2,50 m | je 5,00 m je 2,50 m | 60 v. H. 60 v. H. |
| d) Gehweg | je 2,50 m | je 2,50 m | 60 v. H. |
| e) gemeinsamer Geh- und Radweg | je 2,50 m | je 2,50 m | 55 v. H. |
| f) Mischflächen | | | 45 v. H. |
| g) Beleuchtung, Ober- flächenentwässerung, Rinnen und Bordsteine, Trenn-, Seiten-, Rand- und sonstige Sicherheits- streifen, Böschungen, Schutz- und Stütz- | | | |

| | | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| mauern | - | - | 50 v. H. |
| h) unselbstständige Grünanlagen | je 2,00 m | je 2,00 m | 60 v. H. |

3. Hauptverkehrsstraßen

| | | | |
|---|------------------------|------------------------|----------------------|
| a) Fahrbahn | 8,50 m | 8,50 m | 20 v. H. |
| b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen | je 2,00 m | je 2,00 m | 20 v. H. |
| c) Parkstreifen u. -flächen quer zur Fahrtrichtung bzw. in Fahrtrichtung | je 5,00 m je 2,50 m | je 5,00 m je 2,50 m | 50 v. H. 50 v. H. |
| d) Gehweg | je 2,50 m | je 2,50 m | 50 v. H. |
| e) gemeinsamer Geh- und Radweg | je 2,50 m | je 2,50 m | 40 v. H. |
| f) Mischflächen | nicht vorgesehen | nicht vorgesehen | |
| g) Beleuchtung | | | 35 v. H. |
| h) Oberflächenentwässerung | | | 30 v. H. |
| i) Rinnen und Bordsteine, Trenn-, Seiten-, Rand- und sonstige Sicherheits- streifen, Böschungen, Schutz- und Stütz- mauern | - | - | 30 v. H. |
| h) unselbstständige Grünanlagen | je 2,00 m | je 2,00 m | 50 v. H. |

4. Hauptgeschäftsstraßen

| | | | |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|
| a) Fahrbahn | 7,50 m | 7,50 m | 60 v. H. |
| b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen | je 2,00 m | je 2,00 m | 40 v. H. |
| c) Parkstreifen u. -flächen quer zur Fahrtrichtung bzw. in Fahrtrichtung | je 5,00 m je 2,50 m | je 5,00 m je 2,50 m | 65 v. H. 65 v. H. |
| d) Gehweg | je 6,00 m | je 6,00 m | 50 v. H. |
| e) gemeinsamer Geh- und Radweg | je 6,00 m | je 6,00 m | 45 v. H. |
| f) Mischflächen | 25,00 m | 25,00 m | 60 v. H. |
| g) Beleuchtung, Ober- flächenentwässerung, Rinnen und Bordsteine, Trenn-, Seiten-, Rand- und, sonstige Sicherheits- streifen, Böschungen, Schutz- und Stütz- mauern | - | - | 50 v. H. |
| h) unselbstständige Grünanlagen | je 2,00 m | je 2,00 m | 60 v. H. |

5. Selbstständige Gehwege einschl. Beleuchtung u.

| | | | |
|--------------------------------|--------|--------|----------|
| Oberflächenentwässerung | 3,00 m | 3,00 m | 60 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 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

- (4) Bei den in Nr. 1 bis 5 genannten Baugebieten handelt es sich um beplante wie unbeplante Gebiete. Die genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Für Fußgänger geschäftsstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Absatz 4a der Straßenverkehrsordnung (StVO) werden die anrechenbaren Breiten und die Anteile der Beitragspflichtigen am Aufwand für die anrechenbaren Breiten im Einzelfall durch Satzung festgesetzt.
- (6) Im Sinne des Absatzes 3 Ziffer 1 - 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 des Stadtgebietes liegen,
 4. Hauptgeschäftsstraßen:
Straßen, in denen die Frontlänge der Grundstücke mit Ladengeschäften oder Gaststätten im Erdgeschoss überwiegt, soweit es sich nicht um Hauptverkehrsstraßen handelt,
 5. Selbstständige Gehwege:
Gehwege, die der Erschließung von Grundstücken dienen und nicht Bestandteil einer Anlage sind, auch wenn die Benutzung für Radfahrer und für den Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen möglich ist.
- (7) Die vorstehenden Bestimmungen (Absätze 3 - 6) gelten für einseitig anbaubare Straßen und Wege entsprechend. Jedoch sind die anrechenbaren Breiten für Radwege, Parkstreifen, Grünanlagen, Gehwege und gemeinsame Geh- und Radwege nach Absatz 3 jeweils nur entlang einer Straßenseite anzusetzen. Für den Fall, dass die anrechenbare Breite der Fahrbahn bzw. der Mischverkehrsfläche über das hinausgeht, was eine hinreichende Erschließung der Grundstücke an der anbaubaren Straßenseite erfordert, wird die anrechenbare Breite der Fahrbahn bzw. der Mischverkehrsfläche nach Absatz 3 mit zwei Drittel berücksichtigt. Satz 2 und Satz 3 gelten nicht, wenn an der nicht anbaubaren Straßenseite landwirtschaftlich genutzte Grundstücke oder forstwirtschaftlich genutzte Waldgrundstücke liegen.
- (8) 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.
- (9) Für Anlagen, die in Absatz 3 nicht erfasst sind oder bei denen die festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, bestimmt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen durch Satzung im Einzelfall die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen.
- (10) Der Beitragssatz nachfolgender straßenbaulicher Maßnahmen, berechnet nach den Bestimmungen dieser Satzung, beträgt:
 - a) Gertrudenstraße in 15711 Königs Wusterhausen
Nachmalige (wiederholte) Herstellung der Mischverkehrsfläche mit Begrünung der Seitenbereiche
Beschluss des Bauprogramms: 06.09.1999

VOB-Abnahme: 02.06.2000
Beitragssatz: 1,152611 € pro m² anrechenbarer Grundstücksfläche

- b) Gertrudenstraße in 15711 Königs Wusterhausen
Nachmalige (wiederholte) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage
Beschluss des Bauprogramms: 06.09.1999
VOB-Abnahme: 24.05.2000
Beitragssatz: 0,333839 € pro m² anrechenbarer Grundstücksfläche
- c) Birkenallee in 15711 Königs Wusterhausen
Nachmalige (wiederholte) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage
Beschluss des Bauprogramms: 06.09.1999
VOB-Abnahme: 22.06.2000
Beitragssatz: 0,318544 € pro m² anrechenbarer Grundstücksfläche

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 - 4 auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß verteilt.
- (2) Als Grundstücksfläche gemäß Absatz 1 gilt
- a) bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann
- b) bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
- soweit sie an die Anlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Anlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie (Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.),
 - soweit sie nicht an die Anlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Anlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.
- Dies gilt sowohl für Grundstücke, die gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Orte/Ortsteile liegen, als auch für Grundstücke, die sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Dazu zählen auch landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke sowie forstwirtschaftlich genutzte Waldgrundstücke.
- Überschreitet die tatsächliche Bebauung bzw. Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Bebauung bzw. Nutzung.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche gemäß Absatz 2 vervielfacht mit
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen,
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit 4 Vollgeschossen,
 - e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit 5 Vollgeschossen,
 - f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit 6 Vollgeschossen,
 - g) 2,5 bei einer Bebaubarkeit mit 7 Vollgeschossen; der Faktor erhöht sich um je 0,25 für jedes weitere Vollgeschoss.
 - h) 0,5 bei Grundstücken, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer

- Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überbaut werden dürfen (z. B. Dauerkleingärten, private Sportplätze bzw. -anlagen ohne Bebauung, Sporthallen/Stadien/Campingplätze/Freibäder, Kirchengrundstücke, Friedhöfe),
- i) 0,03 bei ausschließlich landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken,
 - j) 0,2 bei Gemeinbedarfsflächen bzw. Grundstücken, die mit Gemeinbedarfs-einrichtungen (z.B. Kita's, Schulen, Bibliotheken) bebaut und als solche genutzt werden, sofern die Nutzung für öffentliche Zwecke überwiegt und die Nutzung privatwirtschaftlichem Interesse entzogen ist,
 - k) 0,017 bei forstwirtschaftlich genutzten Waldgrundstücken.

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

Ist eine Vollgeschossezahl 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.

- (4) Bei mehreren Gebäuden bzw. Nutzungen auf einem Grundstück wird zur Ermittlung des Nutzungsfaktors die höchstzulässige bzw. tatsächlich höchste Vollgeschossezahl herangezogen.
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, ergibt sie sich aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ausgebaute/ausbaubare Dachräume gemäß Abs. 3 gelten im Sinne dieser Satzung ebenfalls als Vollgeschoss.
 - b) Ist statt der Zahl der Vollgeschosse nur die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, abgerundet auf ganze Zahlen.
 - c) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlage, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5, abgerundet auf ganze Zahlen.
 - d) Sind ausschließlich nur Garagen oder Stellplätze zulässig, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene festgesetzt.
 - e) Wurde eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt, gelten zwei Vollgeschosse.
 - f) Wurde eine industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt, gelten drei Vollgeschosse.
 - g) Wurde weder die Zahl der Vollgeschosse, noch die Höhe der baulichen Anlage oder die Baumassenzahl bestimmt, so gilt die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, abgeleitet aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB.

- h) Wurde die Zahl der Vollgeschosse gemäß a) bzw. g) oder die Höhe der baulichen Anlagen gemäß b) oder die Baumassenzahl gemäß c) überschritten, gilt die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse oder die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte gemäß b) bzw. c).
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes/Ortsteiles (§ 34 BauGB) ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, die wiederum sich aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB ergibt. Überschreitet die Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse dieses Maß, so gilt die tatsächlich vorhandene Anzahl der Vollgeschosse.
 - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, die wiederum sich aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB ergibt.
 - c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber industriell genutzt werden können, werden drei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
 - e) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen zulässig sind, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene zugrunde gelegt. Für Grundstücke, auf denen nur Garagen vorhanden sind, gilt b).
- (7) Für Grundstücke außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes/Ortsteiles, die an eine Anlage grenzen bzw. die der Anlage zugewandt sind, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die gemäß Abs. 3 bzw. Abs. 4 festgesetzten Faktoren
- a) vervielfacht mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan festgesetzten Kern- (§ 7 BauNVO), Gewerbe- (§ 8 BauNVO), Industrie- (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt,
 - b) erhöht um 0,5 bei einer gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzung des Grundstückes, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4, 4a 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 im Vergleich zur Wohnnutzung mit einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr der Anlage verbunden ist (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden, Arztpraxen, sonstige freiberufliche Büronutzungen),
- (9) Grenzt ein Grundstück an mehrere beitragsfähige Anlagen, so wird der sich aus § 5 Abs. 1 bis 8 ergebende Beitrag nur zu 75 % erhoben, wenn es sich um Teileinrichtungen handelt, die im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht an beiden Anlagen vorhanden und in der Baulast der Stadt Königs Wusterhausen stehen.

- (10) Die anrechenbare Grundstücksfläche wird auf volle Quadratmeter gerundet.

§ 6 Abschnitte von Anlagen

- (1) Für selbstständig benutzbare Abschnitte einer Anlage kann der Aufwand selbstständig 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. Fahrbahnen,
 4. Radwege,
 5. Gehwege,
 6. gemeinsame Geh- und Radwege,
 7. Mischflächen,
 8. Parkflächen,
 9. Beleuchtungseinrichtungen,
 10. Oberflächenentwässerungseinrichtungen,
 11. unselbstständige Grünanlagen
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 8 Vorausleistung und Ablösung

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt bis zu einer Höhe von 80 % des voraussichtlichen Beitrages Vorausleistungen erheben.
- (2) Der Straßenbaubeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtliche Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

§ 9 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 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 Grundstückes gemäß den §§ 15 und 16 des

Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Nutzer keine nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz 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.

§ 10

Kostenersatz für Grundstückszufahrten

- (1) Der Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung einer Grundstückszufahrt zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen ist der Stadt Königs Wusterhausen zu erstatten. Der Aufwand wird auf der Grundlage der der Stadt Königs Wusterhausen nachweislich tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Wird eine Überfahrt über einen Geh- und/oder Radweg aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis für einen solchen Geh- und/oder Radweg entspricht, so sind der Stadt Königs Wusterhausen die nachweislich tatsächlich entstandenen Mehrkosten zu erstatten.
- (3) Der Ersatzanspruch nach den Absätzen 1 und 2 entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt oder der Überfahrt über den Geh- und/oder Radweg.
- (4) Für den Kreis der Ersatzpflichtigen gilt § 9 der Straßenbaubeitragssatzung.

§ 11

Fälligkeit

Der Beitrag, der Kostenersatz bzw. die Vorausleistung werden 1 Monat nach Bekanntgabe des Beitrags-, Kostenerstattungs- bzw. Vorausleistungsbescheides fällig.