

Satzung der Gemeinde Kolkwitz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Präambel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat in ihrer Sitzung am 01.12.2020 aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde Kolkwitz erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

- | | | |
|------|--|--|
| 1. | Für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze | bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von |
| 1.1 | in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten | |
| a) | bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 12,00 m |
| b) | bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 9,00 m |
| 1.2 | in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten | |
| a) | bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 18,00 m |
| b) | bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 13,00 m |
| 1.3. | in Industriegebieten | |
| a) | bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 20,00 m |
| b) | bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 14,50 m |
| 1.4 | in Kleinsiedlungs- und Feriengebieten | |
| a) | bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 10,00 m |
| b) | bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von | 7,00 m |
| 1.5 | in Dauerkleingarten- und Wochenendhaussiedlungen bis zu einer Breite von | 6,00 m |
| 2. | Für die öffentlichen, aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von | 5,00 m |

- | | | |
|----|--|---------|
| 3. | Für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von | 27,00 m |
| 4. | Für Parkflächen | |
| | a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und Nr. 3 sind, bis zu einer Breite von | 5,00 m |
| | b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und Nr. 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen notwendig sind zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen | |
| 5. | Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen | |
| | a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und Nr. 3 sind, bis zu einer Breite von | 4,00 m |
| | b) Soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und Nr. 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstückflächen | |
| 6. | Für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinnen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Art und Umfang werden durch Satzung im Einzelfall geregelt. | |
- (2) Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das 1 ½ fache, mindestens aber um 8,00 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde Kolkwitz kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4
Anteil der Gemeinde Kolkwitz und der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde Kolkwitz trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5
Abrechnungsgebiet

- (1) Die Flächen, die von der Erschließungsanlage erschlossen werden, bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand gem. § 3 Abs. 2, Satz 2 dieser Satzung ermittelt, bilden die dieser Ermittlung zugrunde liegenden Flächen das Abrechnungsgebiet.
- (2) Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks. Im Außenbereich gelegene Flächen bleiben unberücksichtigt.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt insbesondere:
 - a) Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Gesamtfläche des Grundstücks.
 - b) Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält und sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches ergibt, die tatsächliche Grundstückstiefe bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartigen (erschließungsbeitragsrechtlich relevanten) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstücksfläche unberücksichtigt.

§ 6
Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5 der Satzung) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung
 - 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 oder fünf Vollgeschossen,
 - e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (3) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b) Sind nur Baumesszahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumesszahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch 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 volle Zahlen kaufmännisch 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 Baumesszahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchst. a) bis c) entsprechend.
- (4) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumesszahlen oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der nach der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch 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 zugrunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 2 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress und 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 (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (6) Bei der Beitragserhebung für selbstständige Grünanlagen gilt Folgendes:
- Bei Grundstücken in
- a) durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten sowie
 - b) Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,

wird die Grundstücksfläche im Sinne der Abs. 1 und 2 nur zur Hälfte berücksichtigt. Abs. 6 findet keine Anwendung.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

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

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze nach § 2 Abs. 1 Nr. 1. sind endgültig hergestellt, wenn
- a) sie eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton oder ähnliche befestigte Decke aufweisen,
 - b) sie über Entwässerungseinrichtungen verfügen,
 - c) beleuchtet werden und
 - d) der für die Herstellung der Anlage notwendige Grunderwerb abgeschlossen ist und somit die erworbene Fläche im Eigentum der Gemeinde Kolkwitz steht.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage 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) unselbstständige und selbstständige 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) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 Härtefälle

Die Gemeinde Kolkwitz kann gemäß den Regelungen des § 135 BauGB in den Fällen, bei denen sich aus der Anwendung dieser Satzung Härtefälle ergeben, die im Gesetz vorgesehenen Billigkeitsmaßnahmen treffen.

§ 10 Vorausleistungen

Die Gemeinde Kolkwitz kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, auf der Grundlage von § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erheben.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor Entstehen der Beitragspflicht vertraglich abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 07.12.1999 außer Kraft.

Kolkwitz, den 01.12.2020

gez.

Karsten Schreiber
Bürgermeister

-Siegel-