

E I N Z E L S A T Z U N G

**der Stadt Cottbus über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen
an der Gallinchener Hauptstraße (B 97)
in dem Abschnitt nördlich der alten Ortsdurchfahrtsgrenze Cottbus/Gallinchen vor der
Autobahnbrücke der BAB 15 und dem Knotenpunkt Gewerbegebiet/Schorbuser Weg**

Paragrafen

- § 1 Allgemeines
- § 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes
- § 4 Anteil der Stadt Cottbus und der Beitragspflichtigen am Aufwand
- § 5 Verteilung des umlagefähigen Aufwandes
- § 6 Nutzungsfaktor für baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücksflächen
- § 7 Nutzungsfaktor für Grundstücke mit sonstiger Nutzung
- § 8 Beitragssatz
- § 9 Beitragspflichtige
- § 10 Vorausleistung
- § 11 Fälligkeit
- § 12 Inkrafttreten

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Tagung am ...
aufgrund der §§ 5 und 35 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) und den §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung des Gehweges und der Straßenbeleuchtung an der B 97 in dem Abschnitt nördlich der alten Ortsdurchfahrtsgrenze Cottbus/Gallinchen vor der Autobahnbrücke der BAB 15 und dem Knotenpunkt Gewerbegebiet/Schorbuser Weg und als Gegenleistung für die dadurch den Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten bzw. Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile erhebt die Stadt Cottbus Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für
1. die Herstellung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung des Gehweges sowie der dazu gehörigen Borde-, Trenn-, Seiten- und Sicherheitsstreifen im Bereich des Gehweges sowie die Kosten für Ausgleichs-, Ersatz- und landschaftspflegerische Maßnahmen, welche die Gemeinde zu tragen hat,
 2. die Verbesserung der Beleuchtungseinrichtung und
 3. die Inanspruchnahme Dritter mit Kosten für Vermessung, Planung und Bauleitung sowie Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.
- (2) Nicht beitragsfähig sind die Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

§ 4 Anteil der Stadt Cottbus und der Beitragspflichtigen am Aufwand

- (1) Die Stadt Cottbus trägt zur Abgeltung des öffentlichen Interesses den Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme durch die Allgemeinheit oder die Stadt Cottbus entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme durch die Allgemeinheit oder die Stadt Cottbus entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.
- (2) Der Anteil der Stadt Cottbus und der Beitragspflichtigen am Aufwand gemäß § 3 beträgt für Maßnahmen an:

	<u>Gemeindeanteil</u>	<u>Anteil der Beitragspflichtigen</u>
a) Gehwegen	40 %	60 %
b) unselbständige Grünanlagen (Straßenbegleitgrün)	40 %	60 %
c) Beleuchtung	90 %	10 %

- (3) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt, zunächst zur Deckung der Anteile der Stadt zu verwenden.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach den §§ 3 – 4 ermittelte, von den Beitragspflichtigen zu tragende Aufwand, wird auf die Grundstücke (berücksichtigungsfähige Grundstücke), denen die Anlage durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme einen wirtschaftlichen Vorteil bietet, nach dem Verhältnis ihrer Flächen verteilt. Dabei werden Art und Maß der Nutzung der Grundstücke durch eine Vervielfältigung der Fläche bzw. den nach den Absätzen 2, 3 und 4 jeweils zu ermittelnden Teilflächen mit den in §§ 6 und 7 bestimmten Faktoren berücksichtigt.
- (2) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Gemeindeeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet.
Soweit die Fläche bzw. Teilfläche eines Grundstücks baulich oder gewerblich nutzbar ist, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 6. Für die übrigen Flächen richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7.
- (3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt:
 1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen die Gesamtfläche des Grundstücks, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die im Bebauungsplan als Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) festgesetzt sind;
 2. bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) hinausreichen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
 3. bei Grundstücken, die über die Grenze des Bebauungsplanes in den Außenbereich (§ 35 BauGB) hinausreichen, die Fläche in dem Bereich des Bebauungsplanes;
 4. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht, wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) bzw. einer Satzung nach § 34 Abs. 4 liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
 5. wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die der Grenze des Bebauungszusammenhangs i. S. d. § 34 BauGB entspricht;
 6. bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die der Grenze des Bebauungszusammenhangs i. S. d. § 34 BauGB entspricht.
 7. Überschreitet die tatsächliche bauliche oder gewerbliche Nutzung die nach den Ziffern 1. bis 6. ermittelten Abstände, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
- (4) Bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden, sondern nur in anderer Weise nutzbar sind, ist die Gesamtfläche bzw. auch die

Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von der Regelung des Abs. 3 nicht erfasst ist.

§ 6

Nutzungsfaktor bei baulich oder gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen

- (1) Zur Berücksichtigung des Maßes der Nutzbarkeit werden die nach § 5 Abs. 3 ermittelten, baulich oder gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0, bei zwei Vollgeschossen 1,2 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,1.
- (3) Für die Flächen eines Grundstücks, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 1. Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 2. Enthält der Bebauungsplan für baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke keine Festsetzungen im Sinne der Ziffer 1, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der tatsächlichen Nutzung.
- (4) Für die Flächen von Grundstücken in unbeplanten Gebieten ist die Zahl der sich aus der näheren Umgebung ergebenden zulässigen Zahl der Vollgeschosse maßgebend. Für den Fall, dass in der näheren Umgebung lediglich Grundstücke im Sinne des Absatzes 3 Nr. 2 liegen, ergibt sich die Zahl der in Rechnung zu stellenden Vollgeschosse aus der überwiegend vorhandenen Zahl an Vollgeschossen in der näheren Umgebung.
- (5) Ist im Einzelfall die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher als der sich aus Abs. 2 – 4 ergebenden Zahl der Vollgeschosse, ist die tatsächliche Nutzung maßgebend.
- (6) Bei Flächen von Grundstücken mit überwiegend hallenartigen Gebäuden, bei denen es sich nicht um Kirchen handelt und die eine Höhe von 6 m überschreiten und bei Flächen von Grundstücken mit Gebäuden, bei denen wegen der Besonderheit des Bauwerks die Zahl der Vollgeschosse nicht feststellbar ist, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet werden. Bleibt die auf diese Weise ermittelte Zahl der Vollgeschosse hinter der Zahl der auf der Fläche zulässigen Zahl der Vollgeschosse zurück, ist die Zahl der höchst-zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugrunde zu legen.
- (7) Bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Friedhof) und bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können, wird ein halbes Vollgeschoss zugrunde gelegt. Bei Grundstücken, auf denen nur Stellplätze oder Garagen zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung erhöht sich bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Grundstücken in anderen Baugebieten, die überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Handels-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, der für das Grundstück gemäß Abs. 2 – 5 maßgebliche Nutzungsfaktor um 0,5.
- (9) Als Vollgeschoss im Sinne dieser Satzung gelten alle Geschosse, die nach der Bauordnung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. Bbg I S. 82) Vollgeschosse sind.

§ 7

Nutzungsfaktor für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

Zur Berücksichtigung der Art und des Maßes der Nutzung werden die nach § 5 Abs. 4 ermittelten Grundstücksflächen vervielfacht mit:

1. 0,033 bei Flächen, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen (z. B. Grünland, Ackerland, Gartenland) oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung),
2. 0,017 bei Flächen, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen und als Waldflächen genutzt werden oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur als Waldflächen nutzbar sind.

§ 8

Beitragssatz

Der Beitragssatz errechnet sich durch Teilung des umlagefähigen Aufwandes durch die Summe der anrechenbaren Grundstücksflächen im Abrechnungsgebiet.

Der Beitragssatz beträgt 0,578356956 EURO
je m² anrechenbarer Grundstücksfläche nach § 5 i. V. m. §§ 6 und 7.

§ 9

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (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 oder 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 Grundstücks gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keiner der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind. Ab dem 01. Juli 2004 entsteht die Beitragspflicht der Nutzer nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind. Anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

- (4) Mehrere Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nutzer haften als Gesamtschuldner.
- (5) Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte und Nutzer sind verpflichtet, alle für die Veranlagung erforderlichen Angaben wahrheitsgemäß und unverzüglich nach Aufforderungen durch die Gemeinde zu machen und nachzuweisen. Sie haben bei örtlichen Feststellungen der Gemeinde die notwendige Unterstützung zu gewähren.

§ 10

Vorausleistung

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, können angemessene Vorausleistungen erhoben werden. Die Vorausleistungen sollten in ihrer Summe neunzig Prozent des voraussichtlichen Straßenbaubeitrages nicht überschreiten.

§ 11

Fälligkeit

Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des jeweiligen Bescheides fällig.

§ 12

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Wirkung vom 01. September 2002 in Kraft.

Cottbus,

Frank Szymanski
Oberbürgermeister
der Stadt Cottbus