

# *Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin*



17. Jahrgang

Bernau bei Berlin, den 20. April 2007

Nr. 5/2007

## **Amtlicher Teil**

Inhalt	Seite
<b>Öffentliche Bekanntmachungen</b>	
Satzung der Stadt Bernau bei Berlin über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) vom 24. Juni 2004 .....	2
Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (Straßenbaubeitragssatzung – SBS) vom 29. März 2007 .....	4
Satzung über den Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Stadt Bernau bei Berlin (Grundstückszufahrtensatzung – GZS) vom 29. März 2007 .....	8

# Amtlicher Teil

## Öffentliche Bekanntmachungen

### Satzung der Stadt Bernau bei Berlin über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung – EBS)

vom 24. Juni 2004

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) § 127 bis 135 und § 242 Absatz 9 vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 5 Absatz 1 und Absatz 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15. Oktober 1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, 66), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin folgende Satzung:

#### § 1

##### Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 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
  - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite,
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
  - b) in Gewerbegebieten und Sondergebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
  - c) in Industriegebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite;
  - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
    - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
    - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;
  - e) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite;
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
4. für Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 7 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen,

die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m;

6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nummern 1 bis 3 und 5 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

#### § 3

##### Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

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

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB) oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

#### § 4

##### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

#### § 5

##### Abrechnungsgebiet

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

#### § 6

##### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 in Verbindung mit § 2 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz 3) und Art (Absatz 10) berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
- b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 Metern von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche 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

# Amtlicher Teil

Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht.

1. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
2. Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- d) Ist tatsächlich eine größere als die festgesetzte Vollgeschosszahl vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. Die gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

(5) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Gebäudehöhe oder Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen mindestens der rechtlich zulässigen,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken im Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- c) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- d) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

(6) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, die in Absatz 3 genannten Nutzungsfaktoren um 0,5 zu erhöhen.

(7) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nur für eine Grundstücksfläche von maximal 900 m<sup>2</sup>. Die Zwei-Drittel-Regelung gilt nicht, soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.

(8) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungsanlage (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## § 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungseinrichtungen
9. die Entwässerungseinrichtungen
10. die Immissionsschutzanlagen
11. die kombinierten Geh- und Radwege
12. die Mischflächen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. v. Ziffer 12 sind solche Flächen, bei denen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Ziffern 3–7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

## § 8 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 stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
- c) Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

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

- a) Fahrbahn, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege und Radwege mit tragfähigem Unterbau und Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbständige und selbständige Parkflächen mit tragfähigem Unterbau und Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten, Rasengittersteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

## § 9 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 10 Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

# Amtlicher Teil

## § 11

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 12

### Außer-Kraft-Treten

Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung treten folgende Satzungen außer Kraft:

1. Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Börnicke vom 11. Juni 2002 (Amtsblatt für das Amt Panketal vom 28. Juni 2002)
2. Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Lobetal vom 09. Oktober 2001 (Amtsblatt für das Amt Panketal vom 30. Oktober 2001)
3. Satzung der Stadt Bernau bei Berlin über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 30. September 1999 (Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin Nr. 10/99 vom 22. 10. 1999) in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 27. 02. 2003, (Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin Nr. 3/2003 vom 20. März 2003).

## § 13

### In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 24.06.2004

*Hubert Handke*  
*Bürgermeister*

## Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (Straßenbaubeitragssatzung – SBS)

vom 29. März 2007

Auf der Grundlage des § 5 Absatz 1 und Absatz 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74), in Verbindung mit § 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. April 2005 (GVBl. I S. 170), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin folgende Satzung:

## § 1

### Beitragsfähige Maßnahmen

(1) Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (öffentliche Verkehrs-

anlagen) erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt), sofern Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht erhoben werden können, nach Maßgabe dieser Satzung Beiträge von den Grundstückseigentümern, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden.

(2) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Verkehrsanlage. Sie kann den Aufwand hiervon abweichend auch für bestimmte Teile einer öffentlichen Verkehrsanlage (Kostenspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer öffentlichen Verkehrsanlage (Abschnittsbildung) ermitteln.

(3) Inhalt und Umfang der beitragspflichtigen Maßnahmen werden durch das Bauprogramm bestimmt. Das Bauprogramm wird durch die Stadt formlos festgelegt.

## § 2

### Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten für:

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanlage benötigten Grundflächen,
2. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
3. die Freilegung der Flächen,
4. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung
  - a) der Fahrbahn,
  - b) von Mischflächen
5. mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen, die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung
  - a) von Geh- und Radwegen, auch kombiniert,
  - b) der Beleuchtungseinrichtung,
  - c) der Entwässerungseinrichtung,
  - d) von Parkflächen, einschl. Standspuren,
  - e) von Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der öffentlichen Verkehrsanlage sind,
6. die Beauftragung Dritter mit Planung und Bauleitung sowie für Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind,
7. die Fremdfinanzierung,
8. die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen sind.

(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-, Tief- und Gemeindeverbindungsstraßen, ferner für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörenden Rampen.

## § 3

### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

- (2) Der Aufwand für
  - a) Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenni-

# Amtlicher Teil

veaus wird den Kosten für die Fahrbahn bzw. für die Mischfläche zugerechnet,

b) Bord- und Kantensteine zwischen zwei Teileinrichtungen wird den Kosten der zur Straßenmitte näher gelegenen Teileinrichtung zugerechnet,

c) Böschungen, Schutz- und Stützmauern wird den Kosten der Teileinrichtung zugerechnet, zu deren technologischer Notwendigkeit sie zu dienen bestimmt sind,

d) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen wird den Kosten der Teileinrichtung zugerechnet, die von der Straßenmitte weiter entfernt ist.

## § 4

### Vorteilsbemessung

(1) Die Stadt trägt den Anteil des Aufwandes nach Absatz 3, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlage durch die Allgemeinheit entfällt.

(2) Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen und der Stadt, soweit sie Eigentümerin oder Erbbauberechtigte eines beitragspflichtigen Grundstückes ist, zu tragen.

(3) Der Anteil der Stadt am Aufwand nach Absatz 1 wird wie folgt festgesetzt:

Straßenart	Anteil der Stadt – % –
------------	------------------------

1. Hauptverkehrsstraßen	
a) Fahrbahn	75
b) Radwege	75
c) Gehwege	40
d) Parkstreifen	40
e) Grünanlagen	40
f) Beleuchtung	40
g) Oberflächenentwässerung	75
h) kombinierte Geh- und Radwege	50
2. Haupterschließungsstraßen	
a) Fahrbahn	60
b) Radwege	60
c) Gehwege	40
d) Parkstreifen	40
e) Grünanlagen	40
f) Beleuchtung	40
g) Oberflächenentwässerung	60
h) kombinierte Geh- und Radwege	50
3. Anliegerstraßen	
a) Fahrbahn	25
b) Gehwege	25
c) Parkstreifen	25
d) Grünanlagen	25
e) Beleuchtung	25
f) Oberflächenentwässerung	25
g) Mischflächen	25

(4) Mischfläche i. S. v. Absatz 3 Ziffer 3 Buchstabe g ist eine solche Fläche, bei der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Absatz 3 Ziffer 3 Buchstaben a–c genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind. Bei der Gliederung der Mischfläche wird ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

(5) Im Sinne von Absatz 3 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

1. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durch-

gangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen;

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 1 sind;

3. Anliegerstraßen: Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen.

(6) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zur Deckung des Anteils der Stadt zu verwenden.

## § 5

### Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwands

(1) Der umlagefähige Ausbauaufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Einrichtung oder eines bestimmten Abschnitts von ihr besteht (berücksichtigungsfähige Grundstücke). Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem nach den §§ 6 und 7 maßgeblichen Nutzungsfaktor ergeben.

(2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im wirtschaftlichen Sinn. Soweit Flächen berücksichtigungsfähiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 6. Für die übrigen Flächen – einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsgrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB – richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7.

(3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken,

1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
  - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
  - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; 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 öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;
5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 Buchstabe b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung

# Amtlicher Teil

bzw. im Fall von Nr. 4 Buchstabe b) der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

- (4) Bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die
1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, oder
  2. ganz bzw. teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung), ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird.

## § 6

### Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke

(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

(2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 5 Abs. 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2),
  - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
  - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen aufgerundet,
  - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,
  - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
  - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
  - f) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlage bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchstabe a)–c);
2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 Buchstabe a) bzw. Buchstaben d)–f) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 Buchstabe b)

bzw. Buchstabe c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 Buchstabe b) bzw. Buchstabe c);

3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie
  - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, wobei mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse maßgeblich ist,
  - b) unbebaut sind, die Zahl der im Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird erhöht um
  1. 0,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) liegt oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes wenn mehr als ein Drittel der vorhandenen Gebäudeflächen tatsächlich gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt werden;
  2. 1,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

## § 7

### Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

(1) Für die Flächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die

1. aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, 0,5
2. im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn
  - a) sie ohne Bebauung sind, bei
    - aa) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen 0,0167
    - bb) Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland 0,0333
    - cc) gewerblicher Nutzung (z. B. Bodenabbau) 1,0
  - b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung) 0,5
  - c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z. B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,0 mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss. Für die Restfläche gilt Buchstabe a).
  - d) sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,0, mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere

# Amtlicher Teil

re tatsächlich vorhandene Vollgeschoss. Für die Restfläche gilt Buchstabe b).

e) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,5, mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss. Für die Restfläche gilt Buchstabe a).

f) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen

aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, 1,5  
mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,

bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung 1,0  
mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss. Für die Restfläche gilt Buchstabe a).

(2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 6 Abs. 1.

## § 8 Abschnitte

Für selbständig benutzbare Abschnitte einer öffentlichen Verkehrsanlage kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden.

## § 9 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für die Teileinrichtungen

1. Fahrbahn,
2. Radwege,
3. Gehwege,
4. Parkflächen,
5. Beleuchtung,
6. Oberflächenentwässerung,
7. Grünanlagen,
8. kombinierte Geh- und Radwege,
9. Mischfläche

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

## § 10 Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

(1) Die sachliche Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme.

(2) In den Fällen des Paragraph 8 (Abschnittsbildung) entsteht die sachliche Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme, frühestens jedoch mit dem Abschnittsbildungsbeschluss.

(3) In den Fällen des Paragraph 9 (Kostenspaltung) entsteht die sachliche Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilbaumaßnahme, frühestens jedoch mit dem Kostenspaltungsbeschluss.

(4) Die Maßnahme nach Absatz 1–3 sind erst dann beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem von der Gemeinde aufgestellten Bauprogramm fertiggestellt sind.

## § 11 Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitragsschuld erheben. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragspflicht zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

## § 12 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 in der jeweils gültigen Fassung genannten natürlichen oder juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechtes oder den Ankauf des Grundstückes 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; andernfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

(4) Beitragspflichtige sind verpflichtet, alle für die Veranlagung erforderlichen Angaben wahrheitsgemäß und unverzüglich nach Aufforderung durch die Stadt zu machen und nachzuweisen. Sie haben bei örtlicher Feststellung von Berechnungsgrundlagen durch die Stadt die notwendige Unterstützung zu gewähren.

(5) Mehrere Beitragspflichtige für ein Grundstück haften als Gesamtschuldner.

## § 13 Fälligkeit

Der Beitrag und die Vorausleistung werden einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

## § 14 Wirtschaftswege und sonstige Straßen

Im Falle des Ausbaus von Wirtschaftsweegen und sonstigen öffentlichen Straßen i. S. von § 3 Absatz 5 des Brandenburgischen Straßengesetzes ist für jede Maßnahme eine gesonderte Beitragssatzung zu erlassen.

## § 15 Ablösung des Straßenausbaubeitrages

Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenausbaubeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 16 Außer-Kraft-Treten

Mit In-Kraft-Treten dieser Satzung treten außer Kraft:

1. Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Lobetal vom 20. November 2001, bekannt gemacht im Amtsblatt für das Amt Panketal vom 06/2002,
2. Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Börnicke vom 26. März 2002, bekannt gemacht im Amtsblatt für das Amt Panketal vom 09/2002,
3. Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche

# Amtlicher Teil

che Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin vom 31. Mai 2001, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin 06/2001 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 28. November 2002 bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin 12/2002.

## § 17 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 1. Juli 2004 in Kraft.

*Bernau bei Berlin, den 30. März 2007*

**Hubert Handke**  
Bürgermeister

## Satzung über den Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Stadt Bernau bei Berlin (Grundstückszufahrtensatzung – GZS)

vom 29. März 2007

Auf der Grundlage des § 5 Absatz 1 und Absatz 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74), in Verbindung mit § 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. April 2005 (GVBl. I S. 170), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin folgende Satzung:

### § 1 Erhebung des Kostenersatzes

(1) Die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) erhebt Kostenersatz für Aufwand und Kosten für Grundstückszufahrten zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sowie für Überfahrten von Geh- und Radwegen nach den Vorschriften des § 10 a Kommunalabgabengesetz sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Inhalt und Umfang der ersatzpflichtigen Maßnahmen werden durch das Bauprogramm bestimmt. Das Bauprogramm wird durch die Stadt formlos festgelegt.

### § 2 Umfang des ersatzfähigen Aufwandes und der Kosten

- (1) Zum ersatzfähigen Aufwand und zu den Kosten gehört:
1. die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung von Grundstückszufahrten,
  2. die aufwendigere Herstellung, Erneuerung und Veränderung von Überfahrten über einen Geh- oder Radweg,
  3. die Unterhaltung von Grundstückszufahrten inklusive der Überfahrten über Geh- und Radwege.
- (2) Nicht ersatzfähig sind die Kosten für Winterdienst und Straßenreinigung.

### § 3

#### Ermittlung des ersatzfähigen Aufwandes und der Kosten

- (1) Die Stadt ermittelt den ersatzfähigen Aufwand und die Kosten jeweils für die einzelne Grundstückszufahrt.  
(2) Der ersatzfähige Aufwand und die Kosten werden nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

### § 4

#### Entstehung des Ersatzanspruches

Der Ersatzanspruch entsteht:

1. mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt oder Überfahrt über einen Geh- oder Radweg
2. im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme.

### § 5

#### Ersatzpflichtige

(1) Ersatzpflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenersatzbescheides 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 in der jeweils gültigen Fassung ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; andernfalls bleibt die Kostenersatzpflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

(4) Ersatzpflichtige sind verpflichtet, alle für die Veranlagung erforderlichen Angaben wahrheitsgemäß und unverzüglich nach Aufforderung durch die Stadt zu machen und nachzuweisen. Sie haben bei örtlicher Feststellung von Berechnungsgrundlagen durch die Stadt die notwendige Unterstützung zu gewähren.

(5) Mehrere Ersatzpflichtige für ein Grundstück haften als Gesamtschuldner.

### § 6

#### Fälligkeit

Der Kostenersatz wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

### § 7

#### In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01. Juli 2004 in Kraft.

*Bernau bei Berlin, den 30. März 2007*

**Hubert Handke**  
Bürgermeister