

# *Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin*



17. Jahrgang

Bernau bei Berlin, den 26. April 2007

Nr. 6/2007

## **Amtlicher Teil**

Inhalt	Seite
<b>Öffentliche Bekanntmachungen</b>	
3. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (3. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 3. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	2
4. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (4. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 4. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	4
5. Maßnahmebezogene Einzelsatzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (5. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 5. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	7
6. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (6. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 6. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	11
7. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (7. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 7. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	15
8. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (8. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 8. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	19
9. Maßnahmebezogene Einzelsatzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (9. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 9. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	22
10. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (10. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 10. MSBS) vom 29. März 2007 . . . . .	26
Satzung der Stadt Bernau bei Berlin zur rückwirkenden Regelung des Beitragssatzes für eine abgeschlossene Straßenausbaumaßnahme – Breitscheid-/Ullitzkastraße (SRB – Breitscheid-/Ullitzkastraße) vom 29. März 2007 . . . . .	30
Satzung der Stadt Bernau bei Berlin zur rückwirkenden Regelung des Beitragssatzes für eine abgeschlossene Straßenausbaumaßnahme – Ernst-Moritz-Arndt-Straße (Straßenbeleuchtung) (SRB – E.-M.-Arndt-Straße – Beleuchtung) vom 29. März 2007 . . . . .	31

# Amtlicher Teil

## Öffentliche Bekanntmachungen

### 3. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (3. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragsatzung – 3. MSBS)

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 Beitrages

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Straßenbeleuchtung

- a) der Mittelstraße, Karlstraße, Walterstraße und Friedrichstraße im Ortsteil Schönow,
- b) der Straßen Amselweg und Im Dohl im Ortsteil Ladeburg (öffentliche Verkehrsanlagen) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

#### § 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

Zum beitragsfähigen Aufwand gehört der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Beleuchtungseinrichtung sowie die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung.

#### § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Verkehrsanlage.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

#### § 4 Vorteilsbemessung

- (1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der auf die Inan-

spruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlage durch die Allgemeinheit entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

- (2) Der Anteil der Stadt am Aufwand nach Absatz 1 Satz 1 wird gemäß § 8 KAG wie folgt festgesetzt:

Straßenart	Anteil der Stadt – % –
1. Hauptverkehrsstraßen	40
2. Haupteerschließungsstraßen	40
3. Anliegerstraßen	25

- (3) Im Sinne von Absatz 2 Ziffern 1 bis 3 gelten als:
  1. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen;
  2. Haupteerschließungsstraßen: 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.

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

#### § 5 Verteilung des umlagefähigen Ausbauraufwandes

- (1) Der umlagefähige Ausbauraufwand 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) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Bebauungsplangrenze, 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;

# Amtlicher Teil

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 40 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 der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 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 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 § 2 Absatz 5 BbgBauO in der Fassung zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht 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 Bauge-

- bieten 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) un bebaut 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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
  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

# Amtlicher Teil

- 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 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 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.

## § 9 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

## § 10 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend für die Anlagen gemäß § 1 Buchstabe a zum 21.04.2004 und für die Anlagen gemäß § 1 Buchstabe b zum 10.04.2003 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
Bürgermeister

## 4. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (4. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragsatzung – 4. MSBS)

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 Beitrages

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Straßenbeleuchtung der Straßen im Wohngebiet Waldfrieden:

- a) Am Amselhorst,  
b) Am Falkensteg,  
c) Am Finkenhain,

# Amtlicher Teil

- d) Am Fuchsbau,
- e) Am Hasensprung
- f) Am Hirschwechsel,
- g) An der Wildbahn,
- h) Basdorfer Straße,
- i) Dohlensteg
- j) Lanker Straße

(öffentliche Verkehrsanlagen) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2

### Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

Zum beitragsfähigen Aufwand gehört der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Beleuchtungseinrichtung sowie die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung.

## § 3

### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Verkehrsanlage.

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

## § 4

### Vorteilsbemessung

(1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlage durch die Allgemeinheit entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Der Anteil der Stadt am Aufwand nach Absatz 1 Satz 1 wird gemäß § 8 KAG wie folgt festgesetzt:

Straßenart	Anteil der Stadt – % –
1. Hauptverkehrsstraßen	40
2. Hauptschließungsstraßen	40
3. Anliegerstraßen	25

(3) Im Sinne von Absatz 2 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

1. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen;
2. Hauptschließungsstraßen: 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.

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

## § 5

### Verteilung des umlagefähigen Ausbauraufwandes

(1) Der umlagefähige Ausbauraufwand 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) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Bebauungsplangrenze, 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 40 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 der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 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 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

# Amtlicher Teil

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 § 2 Absatz 4 BbgBauO in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) Geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273) 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 Ortsteils liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie
  - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhande-

nen Vollgeschosse, mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse; ist die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher, so ist diese maßgeblich.

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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
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 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 weite-

# Amtlicher Teil

re 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 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 der Fälligkeit des Beitrages gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 18. Dezember 2001 (GVBL. I S. 287) 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.

## § 9 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

## § 10 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 05.05.2004 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
Bürgermeister

## 5. Maßnahmebezogene Einzelsetzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (5. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragsatzung – 5. MSBS )

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 Beitrages

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Fahrbahn

- a) der Ernst-Moritz-Arndt-Straße,
- b) der Eichendorffstraße,
- c) der Theodor-Körner-Straße
- d) der Arthur-Stadthagen-Straße

(öffentliche Verkehrsanlagen) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehört der Aufwand 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 Geh- und Radwegen, auch kombiniert,
    - c) der Beleuchtungseinrichtung,
    - d) der Entwässerungseinrichtung,
    - e) von Parkflächen, einschl. Standspuren,
    - f) von Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der öffentlichen Verkehrsanlage sind,
    - g) von Mischflächen sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen, Grün- und Brunnenanlagen, der Aufstellung von

# Amtlicher Teil

Sitzbänken, Fahrradständern und Spielgeräten als Bestandteile der Mischflächen,

5. die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung sowie für Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen 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) 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.

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

(3) Der Aufwand für

- a) Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus 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 Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlage durch die Allgemeinheit entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Überschreiten öffentliche Verkehrsanlagen die nach Absatz 4 anrechenbaren Breiten, so trägt die Stadt den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand allein.

(3) Bei den Bundes-, Landes- und Kreisstraßen beziehen sich die anrechenbaren Breiten der Fahrbahnen auf die Breite, die über die beitragsfreie Fahrbahnbreite nach § 2 Absatz 2 hinausgeht.

(4) Der Anteil der Stadt am Aufwand nach Absatz 1 Satz 1 wird gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I S. 294) wie folgt festgesetzt:

Straßenart	anrechenbare Breite – m –	Anteil der Stadt (Allgemeinheit) – % –
------------	------------------------------	-------------------------------------------

1. Hauptverkehrsstraßen		
a) Fahrbahn	6,50	75
b) Radwege	je 1,70	75
c) Gehwege	je 2,50	40
d) Parkstreifen	je 2,00	40
e) Grünanlagen	je 2,00	40
f) Beleuchtung		40
g) Oberflächenentwässerung		75
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	60

2. Hauptschließungsstraßen		
a) Fahrbahn	6,50	60
b) Radwege	je 1,70	60
c) Gehwege	je 2,50	40
d) Parkstreifen	je 2,00	40
e) Grünanlagen	je 2,00	40
f) Beleuchtung		40
g) Oberflächenentwässerung		60
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	50

3. Anliegerstraßen		
a) Fahrbahn	5,50	25
b) Gehwege	je 2,50	25
c) Parkstreifen	je 5,00	25
d) Grünanlagen	je 2,00	25
e) Beleuchtung		25
f) Oberflächenentwässerung		25
g) Mischflächen	8,00	25

(5) Wenn bei einer Straße ein Parkstreifen fehlt oder wenn beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die Breite des oder der fehlenden Parkstreifen, höchstens jedoch um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

(6) Endet eine öffentliche Verkehrsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 Buchstabe a und Ziffer 3 Buchstabe g angegebenen Maße auf 15 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen.

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

(8) Im Sinne von Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

1. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen;
2. Hauptschließungsstraßen: 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.

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

# Amtlicher Teil

## § 5

### Verteilung des umlagefähigen Ausbaaufwands

(1) Der umlagefähige Ausbaaufwand 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) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Bebauungsplangrenze, 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 Satzungsgebiet;
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 40 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 der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 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 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 Fest-

plätze, 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 § 2 BbgBauO in der zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht maßgeblichen Fassung Vollgeschosse sind, 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

# Amtlicher Teil

liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie

a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse; ist die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher, so ist diese maßgeblich.

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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
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 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 Baulich-

keiten 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

### 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 der Fälligkeit des Beitrages gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 18. Dezember 2001 (GVBL. I S. 287) wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Beitrages 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.

# Amtlicher Teil

(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.

## § 11 Fälligkeit

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

## § 12 Beitragssatz

Der Beitragssatz für die Maßnahmen beträgt:

a) Ernst-Moritz-Arndt-Straße	1,7727277 €/Einheit
b) Eichendorffstraße	1,2080762 €/Einheit
c) Theodor-Körner-Straße	2,4629958 €/Einheit
d) Arthur-Stadthagen-Straße	5,1420070 €/Einheit

## § 13 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend für die Maßnahmen nach § 1 Buchstaben a–c zum 15. Dezember 2003 und für die Maßnahme nach § 1 Buchstabe d zum 1. August 2003 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
Bürgermeister

## 6. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (6. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 6. MSBS)

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 Beitrages (Erschließungsangelegenheiten)

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Fahrbahn und Straßenbeleuchtung der

- Schillerstraße von Berliner Allee bis Kantstraße
  - Goethestraße von Schulstraße bis Kantstraße
- (Erschließungsanlagen) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2

### Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

- Zum beitragsfähigen Aufwand gehört der Aufwand für:
  - den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage benötigte Grundflächen,
  - den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
  - die Freilegung der Flächen,
  - die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung:
    - der Fahrbahn,
    - von Geh- und Radwegen,
    - der Beleuchtungseinrichtung,
    - der Entwässerungseinrichtung,
    - von Parkflächen, einschl. Standspuren, Halteleuchten und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,
    - von Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlage sind,
    - von Mischflächen sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen, Grün- und Brunnenanlagen, der Aufstellung von Sitzbänken, Fahrradständern und Spielgeräten als Bestandteile der Mischflächen,
    - kombinierten Geh- und Radwegen.
  - die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung sowie für Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.
- Die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind nur insoweit beitragsfähig, als sie breiter sind als die anschließenden freien Strecken.
- Nicht beitragsfähig sind die Kosten
  - für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
  - für Hoch- und Tiefstraßen, soweit für Straßen, die für den Schnellverkehr mit
  - Kraftfahrzeugen bestimmt sind (Schnellverkehrsstraßen), ferner für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

## § 3

### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- Der beitragsfähige Aufwand wird jeweils für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend hiervon kann der Aufwand auch für bestimmte Teile einer Erschließungsanlage

# Amtlicher Teil

(Kostenspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage (Abschnittbildung) ermittelt werden oder bei der Aufwandsermittlung mehrerer Erschließungsanlagen oder deren Abschnitte zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden.

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

(3) Der Aufwand für

- a) Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus 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 Teil des Aufwandes, der

1. auf die Inanspruchnahme der Erschließungsanlage durch die Allgemeinheit entfällt.
2. bei der Verteilung des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(3) Überschreiten Erschließungsanlagen die nach Abs. 4 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 Absatz 2 hinausgeht.

(4) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Absatz 2 und die maximal anrechenbaren Breiten der Erschließungsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

Straßenart	anrechenbare Breite – m –	Anteil der Beitrags- pflichtigen – % –
<b>1. Anliegerstraßen</b>		
a) Fahrbahn	5,50	65
b) Gehwege	je 2,50	65
c) Parkstreifen	je 2,50	65
d) Grünanlagen	je 2,50	65
e) Beleuchtung	je 2,50	65
f) Oberflächenentwässerung		65
g) Mischflächen	8,00	65
<b>2. HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN</b>		
a) Fahrbahn	6,50	40
b) Radwege	je 1,70	40
c) Gehwege	je 2,50	60
d) Parkstreifen	je 2,00	60
e) Grünanlagen	je 2,00	60
f) Beleuchtung		60
g) Oberflächenentwässerung		40
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	40

3. Hauptverkehrsstraßen

a) Fahrbahn	6,50	25
b) Radwege	je 1,70	25
c) Gehwege	je 2,50	60
d) Parkstreifen	je 2,00	60
e) Grünanlagen	je 2,00	60
f) Beleuchtung		60
g) Oberflächenentwässerung		25
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	40

(5) Wenn bei einer Straße ein Parkstreifen fehlt oder wenn beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die Breite des oder der fehlenden Parkstreifen, höchstens jedoch um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

(6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 Buchstabe a und Ziffer 1 Buchstabe g angegebenen Maße auf 15 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen.

(7) Mischfläche i. S. v. Absatz 4 Ziffer 1 Buchstabe g ist eine solche Fläche, bei der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Absatz 4 Ziffer 1 Buchstaben a–c genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind. Bei der Gliederung der Mischfläche wird ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

(8) Im Sinne von Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

1. Anliegerstraßen: Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwendung mit ihnen verbundenen Grundstücken 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.

(9) Für Erschließungsanlagen, die in Absatz 3 und 4 nicht erfasst sind oder bei denen die festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, bestimmt die Gemeindevertretung durch Satzung im Einzelfall die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen.

(10) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nicht anders bestimmt hat, zunächst zur Deckung des Anteils der Stadt zu verwenden.

## § 5

### Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwandes

(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.

# Amtlicher Teil

(2) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Bebauungsplangrenze, 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 Satzungsreich;
  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 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 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 § 2 Abs. 5 BbgBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62, 74 Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss nach § 2 BbgBauO, 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 abzurechnenden Anlage 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, mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse; ist die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher, so ist diese maßgeblich.
  - b) un bebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung 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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nut-

# Amtlicher Teil

zung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgelände, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;

- 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 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

(1) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden. Die Abschnittsbildung bedarf eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

(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.

## § 9 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für die Teileinrichtungen

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Die Anwendung der Kostenspaltung wird im Einzelfall von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

## § 10 Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen in angemessener Höhe erheben.

## § 11 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 der Fälligkeit des Beitrages gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 18. Dezember 2001 (GVBL. I S. 287) 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 nachzu-

# Amtlicher Teil

weisen. Sie haben bei örtlicher Feststellung von Berechnungsgrundlagen durch die Gemeinde die notwendige Unterstützung zu gewähren.

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

## § 12 Fälligkeit

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

## § 13 Beitragssätze

Der Beitragssatz für die Maßnahmen nach § 1 beträgt:

- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| a) Schillerstraße | 1,9392978 €/Einheit |
| b) Goethestraße   | 1,8403863 €/Einheit |

## § 14 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 29.07.2003 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
Bürgermeister

## 7. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (7. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 7. MSBS)

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 Beitrages (Erschließungsangelegenheiten)

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung

I. der Straßenbeleuchtung der

- Berliner Allee
- Gorinstraße
- Wandlitzstraße
- Wiesenstraße

II. der Straßenbeleuchtung der / des

- Goethestraße zwischen Kavelgrenzweg und Berliner Allee
- Kavelweg
- Ottostraße
- Fritz-Reuter-Straße
- Juliusstraße
- Schulstraße
- Gerhardt-Hauptmann-Straße
- Goethestraße zwischen Berliner Allee und Schönerlinder Straße

III. der Fahrbahn, Straßenbeleuchtung und unselbständigen Grünanlagen der Hans-Sachs-Straße

(Erschließungsanlagen) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### § 2

#### Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehört der Aufwand für:

- den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage benötigter Grundflächen,
- den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
- die Freilegung der Flächen,
- die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung:
  - der Fahrbahn,
  - von Geh- und Radwegen,
  - der Beleuchtungseinrichtung,
  - der Entwässerungseinrichtung,
  - von Parkflächen, einschl. Standspuren, Halteleuchten und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,
  - von Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,
  - von Mischflächen sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen, Grün- und Brunnenanlagen, der Aufstellung von Sitzbänken, Fahrradständern und Spielgeräten als Bestandteile der Mischflächen,
  - kombinierten Geh- und Radwegen.
- die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung sowie für Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen 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

- für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
- für Hoch-, Tief- und Gemeindeverbindungsstraßen, ferner

# Amtlicher Teil

für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörenden Rampen.

## § 3

### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird jeweils für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend hiervon kann der Aufwand auch für bestimmte Teile einer Erschließungsanlage (Kostenspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage (Abschnittsbildung) ermittelt werden oder bei der Aufwandsermittlung für mehrere Erschließungsanlagen oder für deren Abschnitte zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden.

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

(3) Der Aufwand für

- a) Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus 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 Teil des Aufwandes, der

1. auf die Inanspruchnahme der Erschließungsanlage durch die Allgemeinheit entfällt.
2. bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.

(2) Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(3) Überschreiten Erschließungsanlagen die nach Abs. 4 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 Absatz 2 hinausgeht.

(4) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Absatz 2 und die maximal anrechenbaren Breiten der Erschließungsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

Straßenart	anrechenbare Breite – m –	Anteil der Beitrags- pflichtigen – % –
1. Anliegerstraßen		
a) Fahrbahn	5,50	65
b) Gehwege	je 2,50	65
c) Parkstreifen	je 2,50	65
d) Grünanlagen	je 2,50	65
e) Beleuchtung		65
f) Oberflächenentwässerung		65
g) Mischflächen	8,00	65

2. Haupterschließungsstraßen

a) Fahrbahn	6,50	40
b) Radwege	je 1,70	40
c) Gehwege	je 2,50	60
d) Parkstreifen	je 2,00	60
e) Grünanlagen	je 2,00	60
f) Beleuchtung		60
g) Oberflächenentwässerung		40
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	40

3. Hauptverkehrsstraßen

a) Fahrbahn	6,50	25
b) Radwege	je 1,70	25
c) Gehwege	je 2,50	60
d) Parkstreifen	je 2,00	60
e) Grünanlagen	je 2,00	60
f) Beleuchtung		60
g) Oberflächenentwässerung		25
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	40

(5) Wenn bei einer Straße ein Parkstreifen fehlt oder wenn beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die Breite des oder der fehlenden Parkstreifen, höchstens jedoch um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

(6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 Buchstabe a und Ziffer 1 Buchstabe g angegebenen Maße auf 15 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen.

(7) Mischfläche i. S. v. Absatz 4 Ziffer 1 Buchstabe g ist eine solche Fläche, bei der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Absatz 4 Ziffer 1 Buchstaben a–c genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind. Bei der Gliederung der Mischfläche wird ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

(8) Im Sinne von Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

1. Anliegerstraßen: Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwendung mit ihnen verbundenen Grundstücken 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.

(9) Für Erschließungsanlagen, die in Absatz 3 und 4 nicht erfasst sind oder bei denen die festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, bestimmt die Gemeindevertretung durch Satzung im Einzelfall die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen.

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

## § 5

### Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwandes

(1) Der umlagefähige Ausbauaufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnah-

# Amtlicher Teil

me 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) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Satzungsgebiet;
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 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 Grund-

stücks 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 § 2 Abs. 5 BbgBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82) Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss nach § 2 BbgBauO, 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 abzurechnenden Anlage 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. der sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Berechnungswert 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, mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse; ist die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher, so ist diese maßgeblich.
  - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

# Amtlicher Teil

(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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
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 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 Ge-

werbebetrieben 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

(1) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden. Die Abschnittsbildung bedarf eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

(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.

## § 9

### Kostenspaltung

Der Beitrag kann für die Teileinrichtungen

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Die Anwendung der Kostenspaltung wird im Einzelfall von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

## § 10

### Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen in angemessener Höhe erheben.

## § 11

### 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 der Fälligkeit des Beitrages gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 18. Dezember 2001 (GVBL. I S. 287) das Wahlrecht über die Bestellung

# Amtlicher Teil

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 Gemeinde die notwendige Unterstützung zu gewähren.

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

## § 12 Fälligkeit

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

## § 13 Beitragssätze

Der Beitragssatz für die Maßnahmen nach § 1 beträgt:

- |      |                                                                  |                     |
|------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| I.   |                                                                  |                     |
| a)   | Berliner Allee                                                   | 0,3566920 €/Einheit |
| b)   | Gorinstraße                                                      | 0,1564191 €/Einheit |
| c)   | Wandlitzstraße                                                   | 0,2260712 €/Einheit |
| d)   | Wiesenstraße                                                     | 0,2295630 €/Einheit |
| II.  |                                                                  |                     |
| a)   | Goethestraße zwischen Kavelgrenzweg<br>und Berliner Allee        | 0,2277537 €/Einheit |
| b)   | Kavelweg                                                         | 0,3530851 €/Einheit |
| c)   | Ottostraße                                                       | 0,2450111 €/Einheit |
| d)   | Fritz-Reuter-Straße                                              | 0,2770052 €/Einheit |
| e)   | Juliusstraße                                                     | 0,2223379 €/Einheit |
| f)   | Schulstraße                                                      | 0,2449514 €/Einheit |
| g)   | Gerhardt-Hauptmann-Straße                                        | 0,2400117 €/Einheit |
| h)   | Goethestraße zwischen Berliner Allee<br>und Schönerlinder Straße | 0,1700318 €/Einheit |
| III. | Hans-Sachs-Straße                                                |                     |
| a)   | Fahrbahn                                                         | 2,5166211 €/Einheit |
| b)   | Straßenbeleuchtung                                               | 0,3243441 €/Einheit |
| c)   | unselbständige Grünanlagen                                       | 0,3040821 €/Einheit |

## § 14 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 17. Februar 2000 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

**Hubert Handke**  
Bürgermeister

## 8. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (8. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragssatzung – 8. MSBS)

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 Beitrages

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Straßenbeleuchtung der Straße Am Rehpfad im Wohngebiet Waldfrieden (öffentliche Verkehrsanlagen) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Beleuchtungseinrichtung sowie die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung.

## § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Verkehrsanlage.

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

## § 4 Vorteilsbemessung

(1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlage durch die Allgemeinheit entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Der Anteil der Stadt am Aufwand nach Absatz 1 Satz 1 wird gemäß § 8 KAG wie folgt festgesetzt:

# Amtlicher Teil

Straßenart	Anteil der Stadt – % –
1. Hauptverkehrsstraßen	40
2. Haupteerschließungsstraßen	40
3. Anliegerstraßen	25

(3) Im Sinne von Absatz 2 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

1. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen;
2. Haupteerschließungsstraßen: 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.

(4) 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) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Bebauungsplangrenze, 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 40 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 40 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 bzw. im Fall von Nr. 4 Buchstabe b) 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 § 2 Absatz 4 BbgBauO in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), 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

# Amtlicher Teil

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. der sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Berechnungswert 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, mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse; ist die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher, so ist diese maßgeblich.
  - 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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
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 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

### 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 der Fälligkeit des Beitrages gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 18. Dezember 2001 (GVBL. I S. 287) 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 Veranla-

# Amtlicher Teil

gung 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.

## § 9 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

## § 10 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 05.05.2004 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
Bürgermeister

## 9. Maßnahmebezogene Einzelsatzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (9. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragsatzung – 9. MSBS )

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 Beitrages

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Fahrbahn, Straßenregenentwässerung und Straßenbeleuchtung der Elbestraße (öffentliche Verkehrsanlage) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2

### Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören der Aufwand 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 Geh- und Radwegen, auch kombiniert,
    - c) der Beleuchtungseinrichtung,
    - d) der Entwässerungseinrichtung,
    - e) von Parkflächen, einschl. Standspuren,
    - f) von Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der öffentlichen Verkehrsanlage sind,
    - g) von Mischflächen sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen, Grün- und Brunnenanlagen, der Aufstellung von Sitzbänken, Fahrradständern und Spielgeräten als Bestandteile der Mischflächen,
  5. die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung sowie für Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen 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) 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.

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

- (3) Der Aufwand für
  - a) Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus 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.

# Amtlicher Teil

## § 4 Vorteilsbemessung

(1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsanlage durch die Allgemeinheit entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Überschreiten öffentliche Verkehrsanlagen die nach Absatz 4 anrechenbaren Breiten, so trägt die Stadt den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand allein.

(3) Bei den Bundes-, Landes- und Kreisstraßen beziehen sich die anrechenbaren Breiten der Fahrbahnen auf die Breite, die über die beitragsfreie Fahrbahnbreite nach § 2 Absatz 2 hinausgeht.

(4) Der Anteil der Stadt am Aufwand nach Absatz 1 Satz 1 wird gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I S. 294) wie folgt festgesetzt:

Straßenart	anrechenbare Breite – m –	Anteil der Stadt (Allgemeinheit) – % –
1. Hauptverkehrsstraßen		
a) Fahrbahn	6,50	75
b) Radwege	je 1,70	75
c) Gehwege	je 2,50	40
d) Parkstreifen	je 2,00	40
e) Grünanlagen	je 2,00	40
f) Beleuchtung		40
g) Oberflächenentwässerung		75
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	60
2. Haupterschließungsstraßen		
a) Fahrbahn	6,50	60
b) Radwege	je 1,70	60
c) Gehwege	je 2,50	40
d) Parkstreifen	je 2,00	40
e) Grünanlagen	je 2,00	40
f) Beleuchtung		40
g) Oberflächenentwässerung		60
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	50
3. Anliegerstraßen		
a) Fahrbahn	5,50	25
b) Gehwege	je 2,50	25
c) Parkstreifen	je 5,00	25
d) Grünanlagen	je 2,00	25
e) Beleuchtung		25
f) Oberflächenentwässerung		25
g) Mischflächen	8,00	25

(5) Wenn bei einer Straße ein Parkstreifen fehlt oder wenn beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die Breite des oder der fehlenden Parkstreifen, höchstens jedoch um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

(6) Endet eine öffentliche Verkehrsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 Buchstabe a und Ziffer 3 Buchstabe g angegebenen Maße auf 15 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen.

(7) Mischfläche i. S. v. Absatz 4 Ziffer 3 Buchstabe g ist eine solche Fläche, bei der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Absatz 4 Ziffer 3 Buchstaben a–c genannten

Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind. Bei der Gliederung der Mischfläche wird ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

(8) Im Sinne von Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

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

(9) 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) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Bebauungplangrenze, 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,

# Amtlicher Teil

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 40 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 der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 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 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 § 2 BbgBauO in der zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht maßgeblichen Fassung Vollgeschosse sind, 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, mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse; ist die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher, so ist diese maßgeblich.

b) un bebaut 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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
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

# Amtlicher Teil

- 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 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 Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Be-

kanntgabe 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 der Fälligkeit des Beitrages gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 18. Dezember 2001 (GVBL. I S. 287) wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Beitrages 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.

## § 11 Fälligkeit

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

## § 12 Beitragssatz

Der Beitragssatz für die Maßnahmen beträgt:

Fahrbahn	0,7284649 €/Einheit
Straßenregenentwässerung	0,3087841 €/Einheit
Beleuchtung	0,2901642 €/Einheit
Gesamt	1,3274132 €/Einheit

## § 13 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 27. August 2003 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
**Bürgermeister**

# Amtlicher Teil

## 10. Maßnahmebezogene Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bernau bei Berlin (10. Maßnahmebezogene Straßenbaubeitragsatzung – 10. MSBS)

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 Beitrages (Erschließungsangelegenheiten)

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Straßenbeleuchtung der Bernauer Allee (ehemalige Bernauer Chaussee)

(Erschließungsanlage) und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden Vorteile erhebt die Stadt Bernau bei Berlin (Stadt) Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### § 2

#### Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehört der Aufwand für:
- den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage benötigter Grundflächen,
  - den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
  - die Freilegung der Flächen,
  - die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung:
    - der Fahrbahn,
    - von Geh- und Radwegen,
    - der Beleuchtungseinrichtung,
    - der Entwässerungseinrichtung,
    - von Parkflächen, einschl. Standspuren, Halteleuchten und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlage sind,
    - von Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlage sind,
    - von Mischflächen sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen, Grün- und Brunnenanlagen, der Aufstellung von Sitzbänken, Fahrradständern und Spielgeräten als Bestandteile der Mischflächen,
    - kombinierten Geh- und Radwegen.

- die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung sowie für Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen 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

- für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
- für Hoch-, Tief- und Gemeindeverbindungsstraßen, ferner für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird jeweils für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend hiervon kann der Aufwand auch für bestimmte Teile einer Erschließungsanlage (Kostenspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage (Abschnittsbildung) ermittelt werden oder bei der Aufwandsermittlung für mehrere Erschließungsanlagen oder für deren Abschnitte zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden.

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

(3) Der Aufwand für

- Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus wird den Kosten für die Fahrbahn bzw. für die Mischfläche zugerechnet,
- Bord- und Kantensteine zwischen zwei Teileinrichtungen wird den Kosten der zur Straßenmitte näher gelegenen Teileinrichtung zugerechnet,
- Böschungen, Schutz- und Stützmauern wird den Kosten der Teileinrichtung zugerechnet, zu deren technologischer Notwendigkeit sie zu dienen bestimmt sind,
- 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 Teil des Aufwandes, der

- auf die Inanspruchnahme der Erschließungsanlage durch die Allgemeinheit entfällt.
- bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.

(2) Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(3) Überschreiten Erschließungsanlagen die nach Abs. 4 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 Absatz 2 hinausgeht.

(4) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Absatz 2 und die maximal anrechenbaren Breiten der Erschließungsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

# Amtlicher Teil

Straßenart	anrechenbare Breite – m –	Anteil der Beitrags- pflichtigen – % –
<b>1. Anliegerstraßen</b>		
a) Fahrbahn	5,50	65
b) Gehwege	je 2,50	65
c) Parkstreifen	je 2,50	65
d) Grünanlagen	je 2,50	65
e) Beleuchtung		65
f) Oberflächenentwässerung		65
g) Mischflächen	8,00	65
<b>2. Haupterschließungsstraßen</b>		
a) Fahrbahn	6,50	40
b) Radwege	je 1,70	40
c) Gehwege	je 2,50	60
d) Parkstreifen	je 2,00	60
e) Grünanlagen	je 2,00	60
f) Beleuchtung		60
g) Oberflächenentwässerung		40
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	40
<b>3. Hauptverkehrsstraßen</b>		
a) Fahrbahn	6,50	25
b) Radwege	je 1,70	25
c) Gehwege	je 2,50	60
d) Parkstreifen	je 2,00	60
e) Grünanlagen	je 2,00	60
f) Beleuchtung		60
g) Oberflächenentwässerung		25
h) kombinierte Geh- und Radwege	je 3,00	40

(5) Wenn bei einer Straße ein Parkstreifen fehlt oder wenn beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die Breite des oder der fehlenden Parkstreifen, höchstens jedoch um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

(6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 Buchstabe a und Ziffer 1 Buchstabe g angegebenen Maße auf 15 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen.

(7) Mischfläche i. S. v. Absatz 4 Ziffer 1 Buchstabe g ist eine solche Fläche, bei der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Absatz 4 Ziffer 1 Buchstaben a–c genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind. Bei der Gliederung der Mischfläche wird ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

(8) Im Sinne von Absatz 4 Ziffern 1 bis 3 gelten als:

1. Anliegerstraßen: Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwendung mit ihnen verbundenen Grundstücken 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.

(9) Für Erschließungsanlagen, die in Absatz 3 und 4 nicht erfasst sind oder bei denen die festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zu-

treffen, bestimmt die Gemeindevertretung durch Satzung im Einzelfall die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen.

(10) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anders bestimmt hat, zunächst 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) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Bebauungsplangrenze, 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 Satzungsreich;
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 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 bzw. im Fall von Nr. 4 Buchstabe b) der der öffentlichen

# Amtlicher Teil

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 § 2 Abs. 5 BbgBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82) Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss nach § 2 BbgBauO, 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 abzurechnenden Anlage 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 An-

lagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 Buchstabe b) bzw. Buchstabe c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. der sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Berechnungswert 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, mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse; ist die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher, so ist diese maßgeblich.
  - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung 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) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
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

# Amtlicher Teil

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 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

(1) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden. Die Abschnittsbildung bedarf eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

(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.

## § 9 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für die Teileinrichtungen

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Die Anwendung der Kostenspaltung wird im Einzelfall von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

## § 10 Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen in angemessener Höhe erheben.

## § 11 Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Be-

kanntgabe 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 der Fälligkeit des Beitrages gemäß § 8 KAG in der Fassung vom 18. Dezember 2001 (GVBL. I S. 287) 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 Gemeinde die notwendige Unterstützung zu gewähren.

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

## § 12 Fälligkeit

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

## § 13 Beitragssätze

Der Beitragssatz beträgt 0,1796659 €/Einheit.

## § 14 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 30. April 2003 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
**Bürgermeister**

# Amtlicher Teil

## **Satzung der Stadt Bernau bei Berlin zur rückwirkenden Regelung des Beitragssatzes für eine abgeschlossene Straßenausbaumaßnahme – Breitscheid-/Ulitzkastraße (SRB – Breitscheid-/Ulitzkastraße)**

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 Beitragstatbestand**

Für die Verbesserung:

- a) der Fahrbahn
- b) der Straßenregenentwässerung
- c) der Gehwege
- d) der Beleuchtung

der Breitscheid-/Ulitzkastraße erhebt die Stadt Bernau bei Berlin Straßenausbaubeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2 Beitragsmaßstab**

(1) Die Grundstücke (wirtschaftliche Einheiten), deren Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzern durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Verkehrsanlage besondere wirtschaftliche Vorteile geboten werden, bilden das Abrechnungsgebiet.

(2) Der umlagefähige Aufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt, wobei die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß zu berücksichtigen ist.

(3) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken:

- a) die an die öffentliche Verkehrsanlage angrenzen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
- b) die nicht an die öffentliche Verkehrsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Gesamtfläche abzüglich der Fläche zwischen Verkehrsanlage und der der öffentlichen Verkehrsanlage zugewandten Grundstücksseite.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Absatz 2 und 3) vervielfacht mit

- 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 Vollgeschossen,

e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen.

Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

(5) Die Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich:

a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, wobei mindestens die zulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgeblich ist. Ist die Anzahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Anzahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes in Metern geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Anzahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden bei Grundstücken, die gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht, wenn diese Nutzung überwiegt.

### **§ 3 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 der Fälligkeit des Beitrages 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) Mehrere Beitragspflichtige für ein Grundstück haften als Gesamtschuldner.

### **§ 4 Beitragssatz**

Der Beitragssatz beträgt

- a) für die Maßnahmen nach § 1 Buchstabe a) 2,0991305 DM (1,0732684 €)
- b) für die Maßnahmen nach § 1 Buchstabe b) 0,6302852 DM (0,3222597 €)
- c) für die Maßnahmen nach § 1 Buchstabe c) 1,7189292 DM (0,8788746 €)
- d) für die Maßnahmen nach § 1 Buchstabe d) 0,6504909 DM (0,3325907 €)

je m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche nach § 2.

# Amtlicher Teil

## § 5 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

## § 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 16. Dezember 1999 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
Bürgermeister

## Satzung der Stadt Bernau bei Berlin zur rückwirkenden Regelung des Beitragssatzes für eine abgeschlossene Straßenausbaumaßnahme – Ernst-Moritz-Arndt-Straße (Straßenbeleuchtung) (SRB – E.-M.-Arndt-Straße – Beleuchtung)

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 Beitragstatbestand

Für die Verbesserung der Beleuchtung in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erhebt die Stadt Bernau bei Berlin Straßenausbaubeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2 Beitragsmaßstab

Maßstab für die Bemessung des Straßenausbaubeitrages ist die Nutzfläche (nutzungsbezogener Flächenmaßstab) der Grundstücke, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Einrichtung von ihr be-

steht (berücksichtigungsfähige Grundstücke). Die Nutzfläche ergibt sich aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche (§ 3) mit dem nach den §§ 4 und 5 maßgeblichen Nutzungsfaktor.

## § 3 Grundstücksfläche

(1) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstückes (wirtschaftliche Einheit). Soweit Flächen berücksichtigungsfähiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 4. Für die übrigen Flächen – einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungspangrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB – richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 5.

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

1. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht, wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
2. die über die sich nach Nr. 1 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht (Hinterkante des Gebäudes).

(3) 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. 2 nicht erfasst wird.

## § 4 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 § 3 Abs. 2 bestimmten Flächen – bei Grundstücken, die ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 3 Abs. 2), wenn sie

- a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen

# Amtlicher Teil

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 0,5, wenn das Grundstück überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;

## § 5

### Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

(1) Für die Flächen nach § 3 Abs. 3 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 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 § 4 Abs. 1.

## § 6

### Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht 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 der Fälligkeit des Beitrages 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) Mehrere Beitragspflichtige für ein Grundstück haften als Gesamtschuldner.

## § 7

### Beitragsatz

Der Beitragsatz beträgt 0,2940788 € je m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche nach § 2.

## § 8

### Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

## § 9

### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 21. März 2000 in Kraft.

Bernau bei Berlin, den 30. März 2007

*Hubert Handke*  
*Bürgermeister*