S A T Z U N G

der Stadt Heide
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein, beide in der jeweils geltenden Fassung, hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 19.07.2017 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des BauGB und dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in Baugebieten mit einer Geschossflächenzahl bis einschließlich 0,8 mit einer Breite bis zu 18,50 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 14 m, wenn sie nur einseitig anbaubar sind,

2. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in Baugebieten mit einer Geschoßflächenzahl über 0,8 mit einer Breite bis zu 23,5 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 19 m, wenn sie nur einseitig anbaubar sind,

3. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe-, Industrie-, urbanen Gebieten und Sondergebieten, mit einer Breite bis zu 25,50 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis zu 21 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzung nur einseitig zulässig ist,

4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

5. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 34 m,

6. Parkflächen,

   a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nummern 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

   b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nummern 1, 3 und 5, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

7. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

   a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß der Nummern 1 bis 5 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

   b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Die in Absatz 1 Nummer 1, 2, 3 und 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, jedoch nicht die unter Absatz 1 Nummer 6 b) und Nummer 7 b) genannten Parkflächen und Grünanlagen sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

(3) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nummer 1, 2 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

Die in Abs. 1 Nummer 1 bis 7 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3
Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

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

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt. Er kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit (Abrechnungsgebiet) bilden, insgesamt ermittelt werden.

§ 4
Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5
Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige und gemäß § 4 reduzierte umzulegende Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch oder eines Gebietes, für das die Stadt beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, die Fläche, auf die der Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanentwurf die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung bezieht.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken, die nicht von Abs. 2 erfasst sind, und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 45 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,

b) soweit Grundstücke nicht angrenzen, die Fläche zwischen dem der Erschließungsanlage nächsten Punkt, und einer im Abstand von 45 m verlaufenden Linie, die im gleichmäßigen Abstand von der Straße, dem Weg oder dem Platz verläuft.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Buchstabe a) oder Buchstabe b), so verschiebt sich die Linie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit

a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,

b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,

c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,

d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,

e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,

f) 0,3 bei Friedhofsgrundstücken, auch wenn sie mit einer Kirche oder Kapelle bebaut sind,

g) 0,3 bei Sportplätzen,

h) 0,5 bei Dauerkleingärten, Freibädern und anderen Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können.

i) 0,5 bei Verkehrsübungsplätzen

j) 0,2 bei Pferderennbahnen

(5) Für Grundstücke in den Fällen des Abs. 2 ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, gilt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt die Baumassenzahl geteilt durch 2,3 als Zahl der Vollgeschosse, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.

c) Ist nur die zulässige Höhe von baulichen Anlagen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,3 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden. Bei Gebäuden gilt die Traufhöhe als zulässige Höhe der baulichen Anlage.

d) Bei Kirchengrundstücken wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

e) Garagengeschosse gelten als Vollgeschosse. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird mindestens ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Dies gilt für Tiefgaragen entsprechend.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

(6) Für Grundstücke oder Grundstücksteile in den Fällen des Abs. 3 ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.

b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken zulässigen Vollgeschosse.

c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird die Zahl der vorhandenen Garagengeschosse, mindestens ein Vollgeschoss, zugrunde gelegt. Dies gilt für Tiefgaragen entsprechend.

e) Bei Kirchengrundstücken wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

Vollgeschosse i.S. der vorstehenden Regelungen sind nur Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung. Ergibt sich aufgrund alter Bausubstanz, dass kein Geschoss die Voraussetzungen der Landesbauordnung für ein Vollgeschoss erfüllt, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die nach Abs. 2 bis 6 ermittelten Flächen um 50 v.H. erhöht:

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) [gebietsbezogener Artzuschlag];

b) bei Grundstücken in anderen Gebieten, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (grundstücksbezogener Artzuschlag);

Grundstücke in den unter dem Buchstaben b) bezeichneten Gebieten werden überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung vor, gilt die tatsächliche so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

(9) Für Grundstücke, die von zwei oder mehr gleichartigen und vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlagen i.S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 3, für die eine mehrfache Heranziehung eintritt oder zu erwarten ist, bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

§ 6
Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i.S. von Nummer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 – 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und auf denen ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet ist.

§ 7
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen,

b) die flächenmäßigen Bestandteile dem Bauprogramm entsprechen und

c) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen

verfügen.

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

a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen, die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,

b) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen, die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8
Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend geregelt.

§ 9
Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 10
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht vertraglich abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 11
Datenverarbeitung

Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender Daten aus Datenbeständen, die der Stadt aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 bis 28 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt geworden sind und aus dem beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein / Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, aus den für die Gemeinde geführten Personenkonten sowie Meldedateien und bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten sowie aus Gewerberegistern, den Kammerregistern und aus dem Handelsregister gem. § 13 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 1 des Landesdatenschutzgesetzes in der aktuellen Fassung durch die Gemeinde zulässig:

Namen und Anschriften von Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümern und künftigen Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümern, Grundbuchbezeichnung, Eigentumsverhältnisse, Daten zur Ermittlung von Beitragsbemessungsgrundlagen der einzelnen Grundstücke.
Soweit zur Veranlagung zu Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere in den genannten Datenquellen vorhandene personenbezogene Daten erhoben werden.
Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden. Diese Daten werden auf Datenträgern gespeichert.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

25746 Heide, 20.07.2017
Gez. Ulf Stecher
Bürgermeister