

Straßenbaubeiträge

Stadt Jüterbog
LINDENSTRASSE

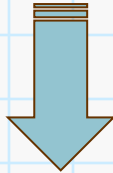
15.03.2018



Grundlagen

**Erstmalige
Herstellung einer
Erschließungsstraße
(z.B. Neubau
Wohngebiet)**

**Erneuerung,
Erweiterung,
Verbesserung einer
vorhandenen Straße
(grundhafter Ausbau)**



Erschließungsanlage gem. § 127 ff
BauGB / Erschließungsbeitragsrecht



Straßenbaubeitragsrecht

Grundlagen

Straßenbaubeitragsrecht

– wenn die Straße einschließlich ihrer Teileinrichtungen am 3. Oktober 1990 bereits vorhanden war, in einem (ortsüblichen) Ausbauzustand.

15.03.2018



Archiv

- Lindenstraße (bis 1945 Reichenaustraße)
 - Nach 1900 entstanden hier 11 größere Wohnhäuser
 - 1936 erhielt die Straße Kopfsteinpflaster
- Parkstraße
 - Kaiser-Wilhelm-Str / Karl-Marx-Str.
- Straßenaufbau
 - Parkstraße 15 cm Asphalt über 50 cm Schotter-Splitt
 - Lindenstraße 18 cm Pflaster über Sand

Grundlagen Straßenbaubeitrag

- **KAG** - Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg
- *§ 8 Beiträge*
- (1) Die Gemeinden und Gemeindeverbände können Beiträge erheben. Bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sollen Beiträge (Straßenbaubeiträge) erhoben werden.

gesetzliche Pflicht zur Beitragserhebung im Land
Brandenburg

Grundlagen

- **Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Jüterbog**

Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Jüterbog (Straßenbaubeitragssatzung) vom 23. Februar 2005

veröffentlicht im Amtsblatt 07/2005 vom 21.04.2005

§ 1 Erhebung des Beitrages

- (1) Zum teilweisen Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Anlagen) und als Gegenleistung für die durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme den Eigentümern und Erbbauberechtigten und Nutzern der erschlossenen Grundstücke erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile erhebt die Stadt Jüterbog Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

Berechnung des Beitragssatzes

- **Für den Ausbau der Fahrbahn/ Straßenentwässerung und ggf. Gehweg und Beleuchtung in Ihrer Straße, werden nach derzeitiger Rechtslage Beiträge nach KAG (Kommunalabgabengesetz) erhoben.**
- **Der Anliegeranteil beträgt 50% der beitragsfähigen Kosten für Fahrbahn, Gehwege, Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen sowie Grünflächen.**
- **Die Kosten der Grundstückszufahrten sind zu 100% durch die Anlieger zu ersetzen.**

Berechnung des Beitragssatzes

Gesamtkosten
(beitragsfähig)

$$\frac{\text{Summe aller}}{\text{(Grundstücksflächen x}} = \text{Beitragssatz}$$

€ / m^2

jeweiligem Nutzungsfaktor)

Berechnung des Beitrages für Ihr Grundstück

Grundstücksfläche x
jeweiligem Nutzungsfaktor = **Berechnungsfläche**

Berechnungsfläche x Beitragssatz =

Beitrag

Beispiel:

- Aufgrund der aktuellen **Kostenberechnung** betragen die vorläufigen Gesamtkosten incl. aller Nebenkosten (Planung, Baugrunduntersuchung, archäologische Begleitung u.a.) für die Lindenstraße ca. EUR. Davon beitragsfähig sind die Kosten für **Fahrbahn, Gehwege, Grünanlagen, Entwässerung und Beleuchtung** in Höhe von EUR.
- Abzüglich des Gemeindeanteils in Höhe von 50% verbleiben als umlagefähige Summe ca.EUR. Die Gesamtzahl aller Grundstücke mit dem jeweiligen Nutzungsfaktor gem. § 6 und 7 beträgt ca. m².
-
- **Somit ergibt sich ein geschätzter qm-Preis von EUR/m².**
-
- Entsprechend der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Jüterbog (Stand 23.05.2005) erhalten Sie multipliziert mit Ihrer Grundstücksgröße und dem Nutzungsfaktor den zu zahlenden Straßenbaubeitrag.
-

z.B. ein 1.000m² Grundstück mit 3 Geschossen
(x 1,5) = 1.500m² x EUR/m² ergibt einen
Straßenausbaubeitrag von ca. EUR.

Vorausleistung & Ablöse

- **§ 10 Straßenbaubeitragssatzung**
- (1) Sobald mit der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitragsschuld erheben.
- (3) Der Straßenbaubeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages.

Gesamtkosten für die Beitragspflichtigen gem. SBS

- Straßenbaubeitrag
 - Erstattung Zufahrten
 - Anschluss Regenwasser
- } Stadt Jüterbog

- Kostenerstattungen anderer Baulastträger
(z.B. WAZ für SW und TW)

Weiterer Ablauf vor Baubeginn:

- Erarbeitung Entwurfsplanung und Abstimmung mit Dritten
- 2. Informationsveranstaltung mit Benennung voraussichtlicher Beitragssatz
- Bürgerbeteiligung gem. § 13 SBS
- Technisches Bauprogramm (BSA, SVV)
- Ausführungsplanung / Vergabeunterlagen

Bürgerbeteiligung

§ 13 Bürgerbeteiligung

- (1) Die Bürger und insbesondere die beitragspflichtigen Eigentümer sind in die Beratung und Entscheidung über den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen einzubeziehen.
- (2) Vor der Durchführung jeder Maßnahme ist eine Beratung mit den betreffenden Bürgern durchzuführen, in der diese über die Art, Umfang und die geplanten Kosten informiert werden.
- (3) Die Stadtverordnetenversammlung wird im Rahmen der Beschlussfassung zur bautechnischen Planung die Hinweise und Bedenken der betroffenen Eigentümer prüfen und eine abschließende Entscheidung zur Ausführung treffen. Dabei sind deutliche Mehrheiten (größer 65 v.H. der Beitragspflichtigen) gegen die vorgesehene Maßnahme dahingehend zu berücksichtigen, dass die Maßnahme dann nicht durchgeführt wird, vorausgesetzt die gesetzlich vorgeschriebene Verkehrssicherheit der Anlage ist gegeben.

Bürgerbeteiligung gem. § 13 SBS

- Ja / Nein
- Verkehrssicherungspflicht !

Stadt Jüterbog, Goethestraße, Anliegerinformation zum Straßenausbau

Vorhandener Zustand

- Breite Goethestraße ca. 8m, Gehwege 2,5 bis 3m
- Schlacke- bzw. Natursteinpflasterfahrbahn mit deutlichen Schadstellen
- Gehweg aus Mosaikpflaster (uneben und schadhaf)
- Zufahrten befestigt
- Regenentwässerung abschnittsweise nicht vorhanden bzw. in einem desolaten Zustand



Vorbereitende Arbeiten

Durchlassenerneuerung Graben 087.14 im Vorjahr (2016) durchgeführt

Planung

- Ausbau der Goethestraße zwischen Schillerstraße und Friedrich-Ebert-Straße einschließlich Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Etmüllerstraße
- Fahrbahn mit Asphaltbefestigung
- Gehwege mit Betonsteinpflasterbefestigung
- Regenentwässerung als geschlossene Entwässerung mit Erneuerung des Regenwasserkanals und Anordnung von Straßenabläufen sowie einer Sedimentationsanlage

Straßenausbau

Goethestraße Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg und Parkstreifen

- Ausbaubreite Goethestraße 13,00 m
- Fahrbahnbreite 6,50m (Dachprofil)
- Parkstreifen einseitig 2,00 m breit
- Gehweg beidseitig
- Gehweg auf der Ostseite 2,00 m breit
- Gehweg auf der Westseite 2,50 m breit
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße



Zufahrt zum Parkplatz

- Ausbaubreite Friedrich-Ebert-Straße 5,50m (Dachprofil) incl. Rinnenstein
- Grünstreifen / Bankett 1,50 m breit - Nordseite
- Gehweg 1,50 bis 2,00 m breit - Südseite



Information zu Anliegerbeiträgen

Für den Ausbau der Fahrbahn/ Parkstreifen / Strassenentwässerung / Gehweg und Beleuchtung in der Straße, werden nach derzeitiger Rechtslage Beiträge nach KAG (Kommunalabgabengesetz) erhoben. Der Anliegeranteil beträgt 50% der beitragsfähigen Kosten für Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg, Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, Grünflächen. Die Kosten der Grundstückszufahrt sind zu 100% durch die Anlieger zu ersetzen.

Aufgrund der aktuellen Kostenberechnung betragen die vorläufigen Gesamtkosten incl. aller Nebenleistungen (Planung, Baugrunduntersuchung, archäologische Begleitung u.a.) für die Goethestraße ca. 658.165 EUR. Davon beitragsfähig sind die Kosten für Fahrbahn, Gehwege, Grünanlagen, Entwässerung, Beleuchtung in Höhe von 494.800 EUR. Abzüglich des Gemeindeanteils in Höhe von 247.400 EUR verbleiben als umlagefähige Summe ca. 247.400 EUR. Die Gesamtzahl aller Grundstücke mit dem jeweiligen Nutzungsfaktor gem. § 6 und 7 beträgt ca. 29.612

Somit ergibt sich ein geschätzter qm-Preis von 8,35 EUR/m².

Entsprechend der Straßenausbaubeitragsverordnung (Stand 23.05.2005) werden die Kosten für den Straßenausbau mit dem Nutzungsfaktor den zu zahlenden Straßenausbaubeiträgen multipliziert mit Ihrer Grundstücksgröße und dem Nutzungsfaktor den zu zahlenden Straßenausbaubeiträgen

Bsp.: 1.000m² Grundstück mit 4 Geschossen (x 1,750m² x 8,35 EUR/m² ergibt einen Straßenausbaubeitrag von ca. 14.613 EUR.

Die Kosten für Ihre Zufahrt/Zugang gem. § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 sind unabhängig von der Größe und betragen ca. 20 EUR. Abgerechnet werden die Kosten für den Straßenausbau unter dem Gehwegbereich. Bei gewerblich genutzten Grundstücken weicht die Berechnung davon ab. Die Berechnung beruht auf einer Kostenberechnung. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Richtigkeit der Berechnung. Die abschließende Berechnung der Beiträge erfolgt auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten.

Aktenzeichen: 604202/11 / 1

14913 Jüterbog

Eigentümergeklärung

Projekt: Friedrich-Ebert-Str. 1.BA
/ 1
Ihr Grundstück: Friedrich-Ebert-Straße 32, Flur 5, Flurstück 98
Jüterbog

Ich/Wir* sind mit dem Ausbau der o. g. Maßnahme sowie mit der damit verbundenen Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß der gültigen Straßenausbaubeitragsverordnung der Stadt Jüterbog in der Fassung vom 23.02.2005 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jüterbog vom 21.04.2005).

einverstanden: (Ort, Datum, rechtsverbindliche Unterschrift)

nicht einverstanden: (Ort, Datum, rechtsverbindliche Unterschrift)

Wir bitten Sie Ihre Erklärung an die Stadtverwaltung Jüterbog bis zum 25.04.2014 zurückzusenden.

(auch per Fax an 03372/463 430)

Weiterer Ablauf ab Baubeginn:

- 3. Informationsveranstaltung mit Baubetrieb
- Baudurchführung
- Entstehung der sachlichen Beitragspflicht mit der Abnahme der Straße
- Beitragsberechnung
- Bescheiderstellung

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



15.03.2018

Vollgeschosse

- **Vollgeschoss – Definition für die Straßenbaubeitragssatzung**
- Maßgebliche Bauordnung zum Satzungsbeschluss der Straßenbaubeitragssatzung vom 23.02.2005:
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 12] S.210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 14] S.273)
- § 2 Abs. 4 BbgBO vom 09.10.2003:
- **Vollgeschosse** sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.
- Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen **Aufenthaltsräume** nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.
-
- § 2 Abs. 5 BbgBO vom 09.10.2003:
- **Aufenthaltsräume** sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe dazu geeignet sind.
-
- § 40 Abs. 1 BbgBO vom 09.10.2003:
- **Aufenthaltsräume** müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben.
- **Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raunteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht.**
- Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von **2,30 m**.
- § 40 Abs. 2 BbgBO vom 09.10.2003:
- Aufenthaltsräume müssen ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können. ...

Vollgeschosse

- bei unbebauten Grundstücken zählt die Möglichkeit der Bebauung statt dem derzeitigen Zustand....
- bei nicht ausgebautem Dachgeschoss zählt die Möglichkeit eines Ausbaus statt dem derzeitigen Zustand....