Gemeinde Neunkirch

REGLEMENT

über die

BEITRAGSPFLICHT DER GRUNDEIGENTUEMER

an öffentliche Verkehrsanlagen,

Kanalisationen und Wasserleitungen

Die Gemeinde Neunkirch, gestützt auf Art. 98 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, Art. 73 und 74 des kantonalen Baugesetzes sowie auf Art. 16 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen, erlässt folgendes Reglement:

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Geltungsbereich

Das Reglement über Beitragsleistungen der Grundeigentümer gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Bei der Erschliessung von Industrieland kann der Gemeinderat einen besonderen Kostenverteiler erlassen.

Die Erschliessungsbestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Neunkirch und der kantonalen Erschliessungsverordnung bleiben vorbehalten.

II. DIE MEHRWERTSBEITRAEGE

Art. 2

Beitragspflicht

Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau (z.B. Einbau eines staubfreien Belages), Korrektion von Strassen, Wegen, Plätzen, Trottoirs, Parkplätzen und Strassenbeleuchtungen sowie durch die Anlage von Kanalisationen und Wasserleitungen eine Wertvermehrung erfahren, haben an sämtliche der Gemeinde dadurch erwachsenden Kosten Mehrwertsbeiträge zu leisten.

Die Mehrwertsbeiträge werden von den Eigentümern sowohl der anstossenden als auch der dahinterliegenden Grundstücke soweit erhoben, als sie von der Anlage Nutzen ziehen. Die vom einzelnen Grundeigentümer aufzubringenden Beiträge dürfen nicht höher sein als die Wertvermehrung seines Grundstückes ausmacht.

Entsprechen daher in besonderen Fällen die im Sinne der nachfolgenden Vorschriften errechneten Beitragshöhen dem Nutzen, welcher einem Grundstück im Bereich der Baute erwächst, offensichtlich nicht, so hat der Gemeinderat die Beiträge angemessen zu reduzieren.

Art. 3

Umfang

Der Beitragspflicht der Grundeigentümer unterliegen folgende Kosten:

a/ für Erwerb von Grund und Rechten sowie allfällige Entschädigungen;

b/ für Projektierung und Bauleitung;

c/ für Materiallieferungen und Arbeitsleistungen;

d/ für die Anpassungsarbeiten, soweit damit ein gleichwertiger Ersatz des bisherigen Zustandes geschaffen wird.

Höhe der Beiträge

Art. 4

Bei Verkehrsanlagen

An die Gesamtkosten für Neubau, Ausbau, Korrektion der Verkehrsanlagen haben die Grundeigentümer Mehrwertsbeiträge bis zu 70 % zu leisten.

Dieser Höchstansatz kommt nur zur Anwendung, wenn die Verkehrsanlage ausschliesslich der Erschliessung privaten Baulandes dient und keinen Verkehr aus anderen Gebieten der Gemeinde aufnimmt.

Die Mehrwertsbeiträge können unter Vorbehalt von Art. 2 bis auf mindestens 50 % reduziert werden. Die Festlegung der Mehrwertsbeiträge obliegt dem Gemeinderat.

Strassenbreite

Wird eine Strasse breiter als 6,0 m Vermarkungsbreite (ohne Trottoir), so trägt die Gemeinde die zusätzlichen Kosten.

Trottoirs

Bei Trottoirs beträgt die dem Grundeigentümer anrechenbare Breite zusammen höchstens 4,0 m. Wird ein Trottoir erstellt, so tragen die Eigentümer der an das Bauwerk anstossenden Grundstücke 2/3, diejenigen der gegenüberliegenden Grundstücke 1/3 des auf die Grundeigentümer entfallenden Kostenteils.

Parkplätze

Bei der Erstellung von Parkplätzen ist ein Grundeigentümer nur soweit beitragspflichtig, als auf seinem Grundstück nicht genügend Abstellplätze vorhanden sind.

Art. 5

Bei Kanalisationen

Bei Kanalisationen haben die Grundeigentümer Mehrwertsbeiträge von 70 % der Kosten eines Abwasserkanals bis 30 cm Durchmesser, inkl. aller technisch notwendigen Nebenanlagen, aufzubringen. Mehraufwendungen infolge grösserem Durchmesser fallen zu Lasten der Gemeinde.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 2.

Erweiterung und Ersatz

Für die Erweiterung und den Ersatz bestehender Kanäle sowie für den Bau von Entlastungskanälen im Bereich bestehender Kanäle werden keine Beiträge erhoben. Nicht als bestehende Kanäle gelten früher erstellte provisorische Kanäle, private und öffentliche Dolen, die den gesetzlichen baulichen Anforderungen an eine Kanalisationsleitung nicht genügen, ferner Gewässer- und Seitengrabeneindolungen sowie Sicker- und Drainageleitungen, die für die Entwässerung von Grundstücken und Verkehrsanlagen benützt worden sind.

Art. 6

Bei Wasserleitungen

Bei Wasserleitungen haben die Grundeigentümer Mehrwertsbeiträge von 90 % der durchschnittlichen Netto-Kosten für die Erstellung einer Wasserleitung bis 100 mm Durchmesser und der Hydrantenanlagen aufzubringen. Mehraufwendungen infolge grösserem Durchmesser fallen zu Lasten der Gemeinde.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 2.

Erweiterung und Ersatz

Für die Erweiterung und den Ersatz bestehender Hauptleitungen werden keine Beiträge erhoben.

Aufteilung der Beiträge auf die Grundeigentümer

Art. 7

Massgebende Grundstückfläche

Der gemäss Art. 4 - 6 von den Grundeigentümern zu übernehmende Kostenanteil ist auf die einzelnen Eigentümer im Verhältnis der anrechenbaren Fläche und der Wertvermehrung ihrer durch Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen erschlossenen Grundstücke aufzuteilen.

Die beitragspflichtige Fläche eines Grundstückes ist, gemessen von der neuen Grundstückgrenze, für die erste Bautiefe bis zu 40 m ganz, für den Rest bis auf einer zweiten Bautiefe von 30 m zur Hälfte anzurechnen. Bei nicht durchgehenden Strassen und Anlagen erstreckt sich die beitragspflichtige Fläche auf 40 m für eine erste Bautiefe und weitere 30 m für eine zweite Bautiefe über den Endpunkt der Anlage hinaus gemessen.

Die Tiefe des Perimeters wird ohne Rücksicht auf die Parzellierung gemessen.

Entspricht in besonderen Fällen diese Messweise dem Nutzen, welcher den Grundstücken im Bereich der Anlage erwächst, offensichtlich nicht, so kann der Gemeinderat den Perimeter auf andere zweckdienlichere Weise festsetzen.

Brunnenplätze, Hydranten, Sandgruben und ähnliche Kleinanlagen sowie andere geringfügige Unregelmässigkeiten des Verlaufs der Strassengrenze werden bei der Messung der Perimetertiefe nicht berücksichtigt.

Art. 8

Erschliessung von zwei Seiten

Wird ein Grundstück von zwei Seiten erschlossen, so hat sich der Grundeigentümer in der Regel nur an den Kosten der Erschliessung von der Seite zu beteiligen, welche ihm die grösseren Vorteile bietet. Weist jedoch das Grundstück eine Tiefe aus, die bei Vollüberbauung gemäss Zonenplan eine beidseitige Erschliessung ergibt, so hat der Grundeigentümer an die Kosten beider Erschliessungswerke den vollen Betrag zu leisten.

Bei Grundstücken, die in den Perimeter mehrerer Strassen, Kanalisationen und Wasserleitungen fallen, darf kein Grundstückteil mehr als einmal mit dem Mehrwertsbeitrag belastet werden.

Bei zwei sich kreuzenden beitragsberechtigten Anlagen wird der Perimeter durch die Winkelhalbierende bzw. bei Parallelanlagen durch die Mittellinie begrenzt.

Art. 9

Private Vereinbarung

Beitragspflichtige Grundeigentümer können unter sich eine Vereinbarung treffen, welche einen anderen als in Art. 7 und 8 festgelegten Kostenverteiler vorsieht, sofern der Gemeinde oder den übrigen Beitragspflichtigen dadurch keine grösseren Lasten entstehen.

Verschiedene Bestimmungen

Art. 10

Beitragsfestsetzung

Für die Festsetzung der Beiträge gilt das in Art. 74 des kantonalen Baugesetzes vom 9. November 1964 vorgeschriebene Verfahren wie folgt:

Werden die Grundeigentümer zur Beitragsleistung herangezogen, so hat der Gemeinderat einen Kostenverteiler auszustellen, der den beitragspflichtigen Grundeigentümern mit eingeschriebenem Brief bekanntzugeben ist.

Innert 30 Tagen seit der Bekanntgabe kann gegen den Verteiler beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden.

Ueber die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gütlichem Wege erledigt werden konnten.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

Art. 11

Fälligkeit der Beiträge

Die Beiträge werden mit der Rechtskraft des Kostenverteilers, frühestens jedoch in dem Zeitpunkt, in welchem das öffentliche Werk für das beitragspflichtige Grundstück benützbar wird, fällig. Sie sind innert 3 Monaten zu bezahlen.

Für unüberbaute Grundstücke, die der Eigentümer oder seine gesetzlichen Erben selber landwirtschaftlich nutzen und die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, können die Beiträge auf Gesuch hin samt einfachen Zinsen zum Satze für erste Hypotheken der Schaffhauser Kantonalbank gestundet werden. Sie sind spätestens im Zeitpunkt des Verkaufs oder der Ueberbauung des Grundstückes sowie bei der Auflösung der Betriebseinheit zu bezahlen.

Landentschädigungen

Bei Verkehrsanlagen ist der Anteil bis zum Betrage für die Landabtretungen des einzelnen Anstössers (Erwerb von Grund und Rechten) in jedem Falle mit der Abtretung fällig.

Art. 12

Zinsfreie Stundung

Für unüberbaute Grundstücke hat der Gemeinderat die zinsfreie Stundung der Beiträge so lange zu gewähren, als die betreffenden Grundstücke aus öffentlich-rechtlichen Gründen oder wegen ihrer Form nicht überbaut werden können. Die zinsfreie Stundung entfällt, wenn sich der Grundeigentümer einer Landumlegung widersetzt.

Art. 13

Härtefälle

Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin die Beiträge stunden, sofern der Schuldner einen vom Gemeinderat aufzustellenden Tilgungsplan einhält.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an sind die Beiträge zum jeweils geltenden Zinsfuss für erste Hypotheken der Schaffhauser Kantonalbank zu verzinsen.

Art. 14

Uebergangsbestimmungen

Für unüberbaute Grundstücke, die während der Gültigkeit des Beitragsreglementes vom 14. Dezember 1962 erschlossen wurden, für die aber die Anstösserbeiträge bis zum Inkrafttreten dieses Reglementes nicht fällig wurden, sind die Beiträge innert zwei Jahren zu bezahlen.

Für unüberbaute Grundstücke, die der Eigentümer oder seine gesetzlichen Erben selber landwirtschaftlich nutzen und die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören findet Art. 11 Abs. 2 sinngemäss Anwendung.

III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15

Zahlung der Beiträge

Schuldner der gestützt auf dieses Reglement verfügten Beiträge ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Fälligkeit. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinden gemäss Art. 75 des kantonalen Baugesetzes.

Art. 16

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft und ersetzt dasjenige vom 14. Dezember 1962.

Vollzug

Der Vollzug obliegt dem Gemeinderat.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 28. Oktober 1983.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident: Der Schreiber:

E. Gasser P. Berglas

Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Regierungsratsbeschluss vom 27. Dezember 1983.

Der Staatschreiber:

Dr. P. Uehlinger