

# planungsbüro für städtebau

dipl.-ing. joachim göringer dipl.-ing. uwe hoffmann dipl.-ing. erich bauer

göringer\_hoffmann\_bauer

## Geoinformationsgestützte Erhebung von grundstücksbezogenen kommunalen Beiträgen

## Beiträge als Gegenleistung:

Das Gemeinwesen stellt eine öffentliche Einrichtung bzw. Anlage zur Verfügung und derjenige der davon einen besonderen wirtschaftlichen Nutzen hat, soll dazu beitragen.

- Erschließungsbeiträge nach §127 BauGB
- Straßenausbaubeiträge (Straßenbeiträge) nach §11 Hess KAG
- Wiederkehrende Straßenbeiträge nach §11a Hess KAG
- Schaffensbeiträge (Anschlussbeitrag) nach §11 Hess KAG

- Regelung durch kommunale Satzungen  
Beispielsweise:
  - Erschließungsbeitragssatzung
  - Straßenbeitragssatzung
  - Entwässerungssatzung / Wasserversorgungssatzung
- Üblicherweise Verwendung von Mustersatzungen der kommunalen Spitzenverbände, die den lokalen Gegebenheiten angepasst werden

## §11 Abs.1 Satz 4 Hess KAG

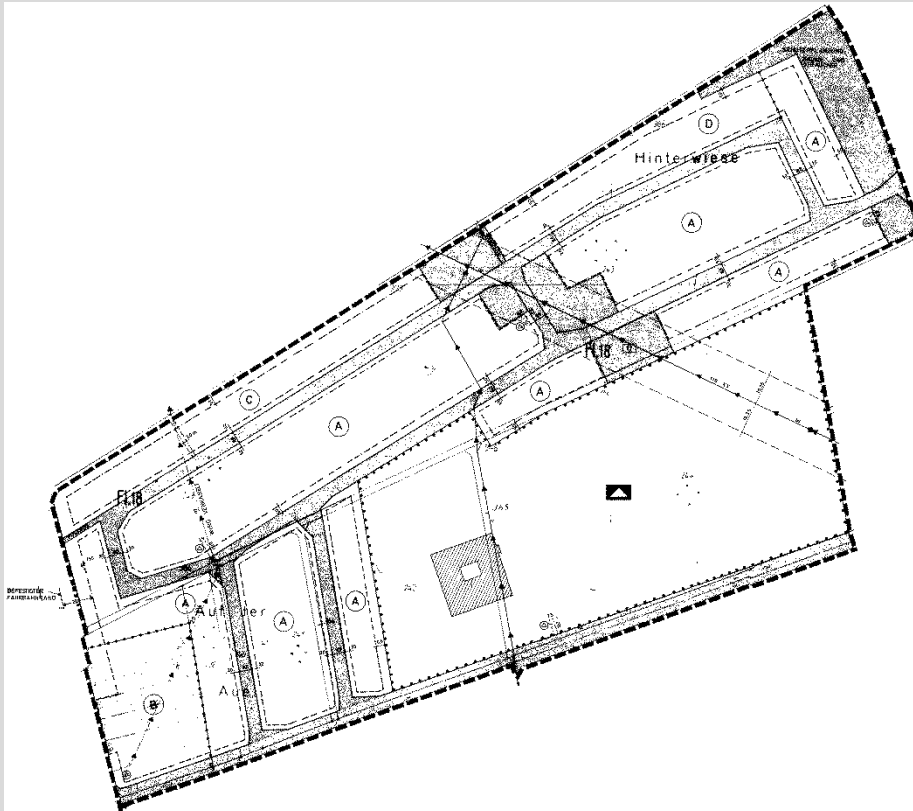
Die Beiträge werden von den Grundstückseigentümern erhoben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Einrichtungen nicht nur vorübergehende Vorteile bietet.

- Durch §11 Abs.1 Satz 4 Hess KAG besteht folglich das Erfordernis, einen grundstücksbezogenen Maßstab zur Veranlagung der jeweiligen Grundstücke anzuwenden.
- Üblicherweise die Grundstücksgröße aber häufig nach Geschossflächenmaßstab d.h. Rückgriff auf eine Planmäßig zulässige oder tatsächlich vorhandene Geschoßfläche bzw. Geschossflächenzahl.
- Durch die Rechtsprechung ist dieser mittlerweile vielfach nichtmehr anwendbar, daher findet heute vorwiegend der Nutzungsfaktorenmaßstab Anwendung.

- Abstrahierte Nutzungsfaktoren werden zur Beurteilung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes verwendet.
- Üblicherweise die Anzahl der Vollgeschosse
  - Unterscheidung nach Lage in Bebauungsplan / unbeplanten Innenbereich oder Außenbereich
- Regelungen bei Höhenfestsetzungen bzw. Baumassenzahlen.
- Gewerbliche oder teilweise gewerbliche Nutzung.

# Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

Der Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten bestimmt sich nach der Zahl der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse.



| GEBIET | BAUWEISE | ART D. BAUL NUTZUNG | MASS DER BAUL NUTZUNG |           | MAX HOHE DER TRAUFSSEITIGEN AUSSENWAND | DACHAUSBILDUNG      |
|--------|----------|---------------------|-----------------------|-----------|--|---------------------|
|        |          |                     | GESCHOSSZ             | GRUNDFL Z |  |                     |
| (A)    | OFFEN    | WA (ALLG. WOHNGB.)  | MAX 2                 | 0,4       | 6,75 m                                 |                     |
| (B)    | OFFEN    | MI (MISCHGEBIET)    | MAX 2                 | 0,4       | 6,75 m                                 |                     |
| (C)    | OFFEN    | WA (ALLG. WOHNGB.)  | 1                     | 0,4       | 4,00 m                                 | SATTELDACH 35 - 38° |
| (D)    | OFFEN    | WA (ALLG. WOHNGB.)  | 1                     | 0,4       | 4,00 m                                 | SATTELDACH 45 - 48° |

DIE GARAGEN SIND INNERHALB DER UBERBAUBAREN FLACHEN ZU ERRICHTEN BEI ZWEIFGESCHOSSIGER BEBAUUNG KEIN KNIESTOCK

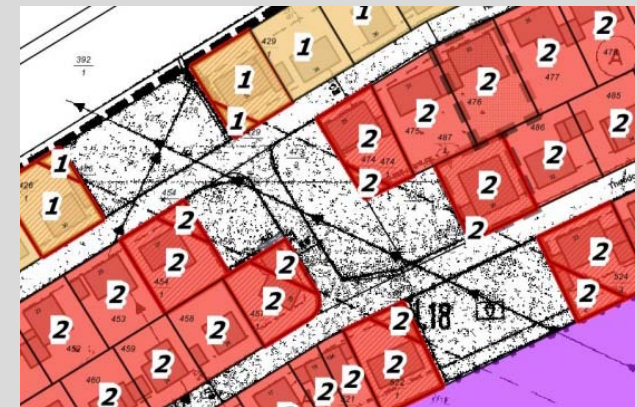
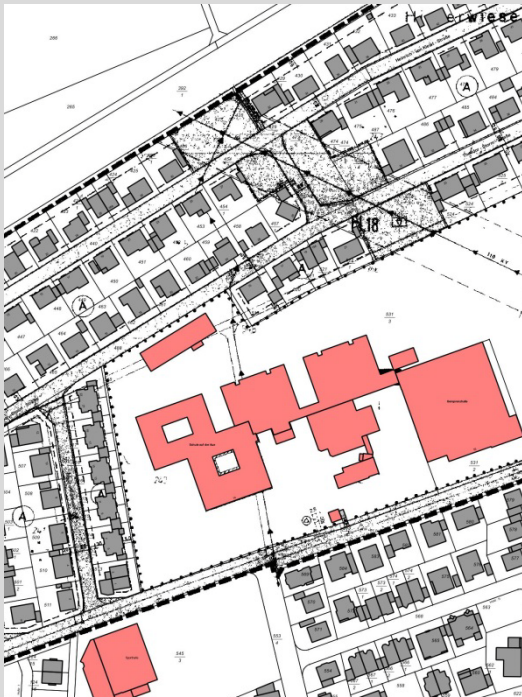
- UBERBAUBARE FLACHE
- BAUGRENZE
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG
- FLACHEN FUR DEN GEMEINBEDARF
- SCHULE
- STRASSENVERKEHRSFLACHEN
- GRUNFLACHEN
- KINDERSPIELPLATZ
- VERSORGNUNGSL EITUNGEN
- UMFORMERSTATION
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLACHEN



## Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

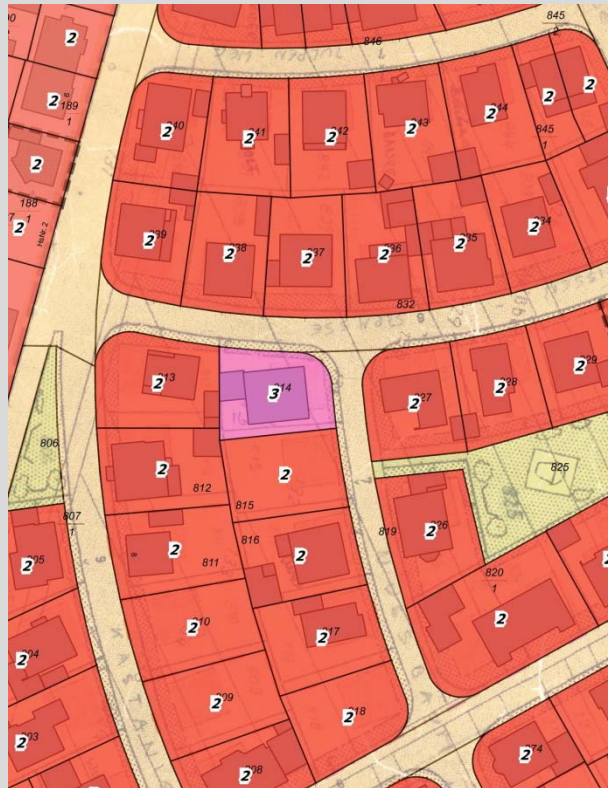
Methoden zur Erfassung der Vollgeschosse

- In beplanten Gebieten durch Analyse von georeferenzierten Bebauungsplänen mittels GIS



## Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe oder Baumassenzahl zugrunde zu legen.



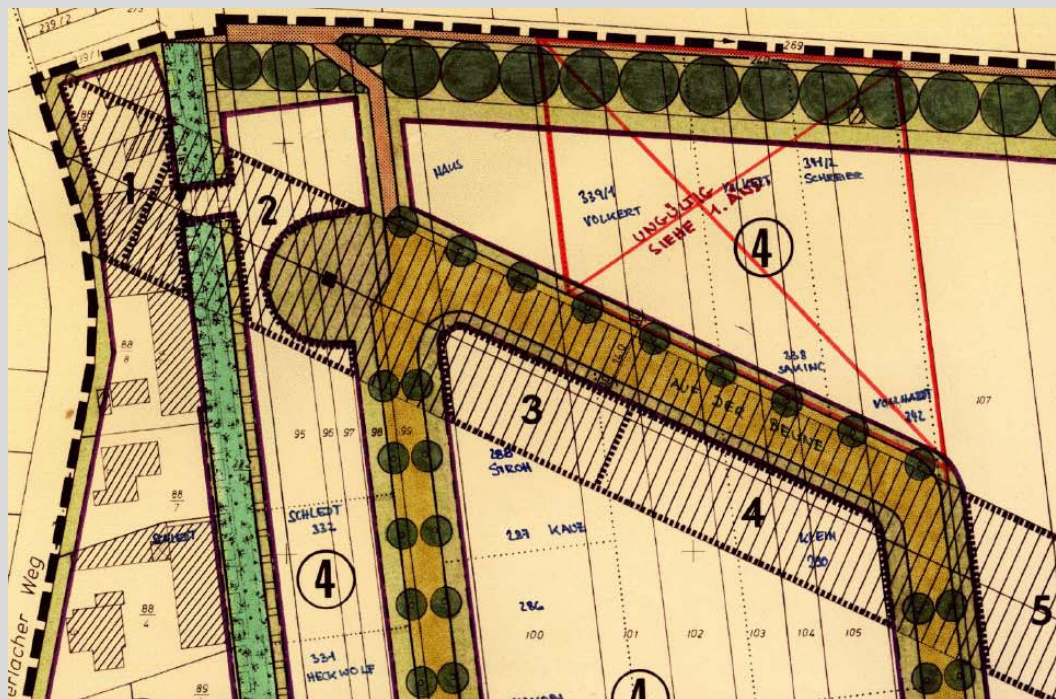
## Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

Der Nutzungsfaktor beträgt:

- |    |  |       |
|----|--|-------|
| a) | bei eingeschossiger Bebaubarkeit                                     | 1,0,  |
| b) | bei zweigeschossiger Bebaubarkeit                                    | 1,25, |
| c) | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit                                    | 1,5,  |
| d) | bei viergeschossiger Bebaubarkeit                                    | 1,75, |
|    | Bei jedem weiteren Vollgeschoss<br>erhöht sich der Nutzungsfaktor um | 0,25. |

## Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,2, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. v. § 11 BauNVO erfolgt die Teilung in Abweichung zu Satz 1 durch 3,5.



### Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) -ausgenommen Freileitungsmasten und Abluftanlagen -beträgt außerhalb des Schutzstreifenbereiches der Hochspannungsfreileitung 12,5 m (bei Flachdächern 9,0 m) über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte und bezogen auf den nächstgelegenen Punkt in Fahrbahnmittlinie.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung, der beiderseits der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie eine Breite von jeweils 19,0 m aufweist, dürfen bauliche Anlagen in den jeweiligen Höhenbegrenzungszonen folgende Höhen über Normalnull (ü.NN) nicht überschreiten, sofern nicht im Einzelfall eine Überschreitung mit Zustimmung des Versorgungsträgers ausnahmsweise zugelassen werden kann.

- Zone 1 = 139,00 m ü. NN
- Zone 2 = 141,40 m ü. NN
- Zone 3 = 140,50 m ü. NN
- Zone 4 = 139,60 m ü. NN
- Zone 5 = 140,20 m ü. NN
- Zone 6 = 145,00 m ü. NN

# Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten



## Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

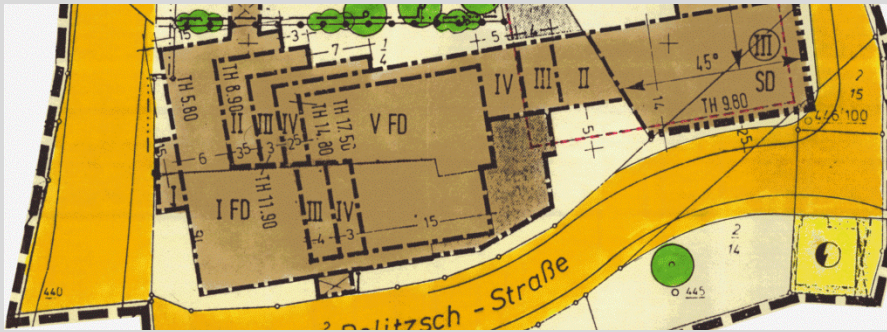
Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

- nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, gilt für die bebaubaren Teile dieser Grundstücke 1,0, für die Restfläche 0,1,
- nur Garagen oder Stellplätze zulässt, gilt 0,5,
- landwirtschaftliche Nutzung festsetzt, gilt 0,1,
- Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten festsetzt, gilt 0,25,
- Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude mit religiöser Zweckbestimmung festsetzt, gilt 1,25.

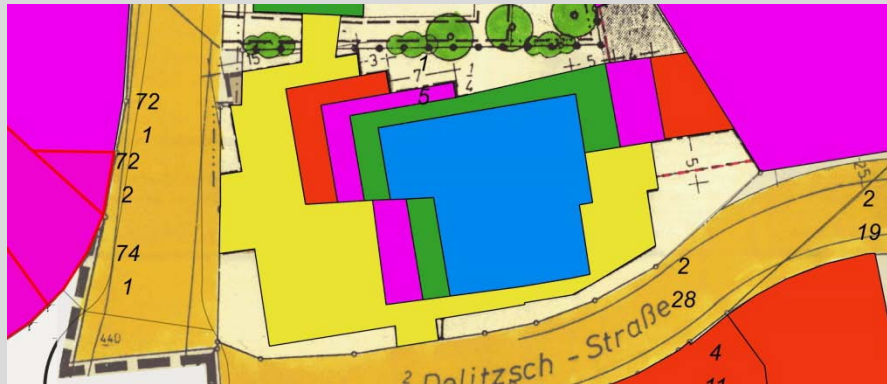
## Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschosszahlen, Gebäudehöhen (Traufhöhen) oder Baumassenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.

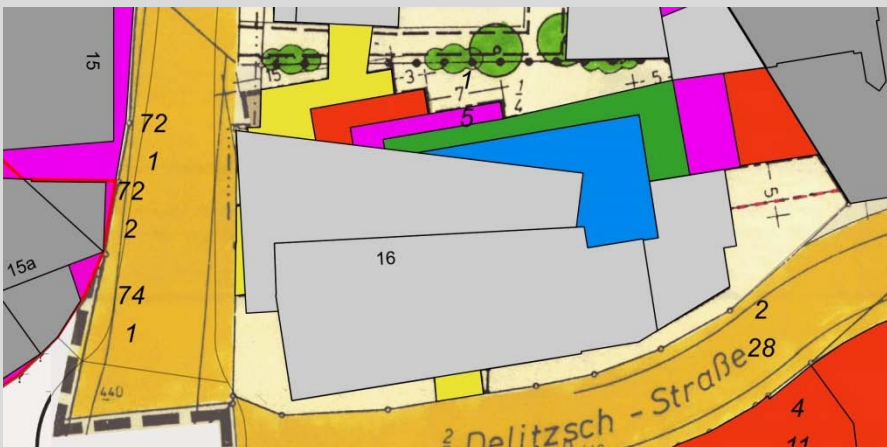




Bebauungsplan



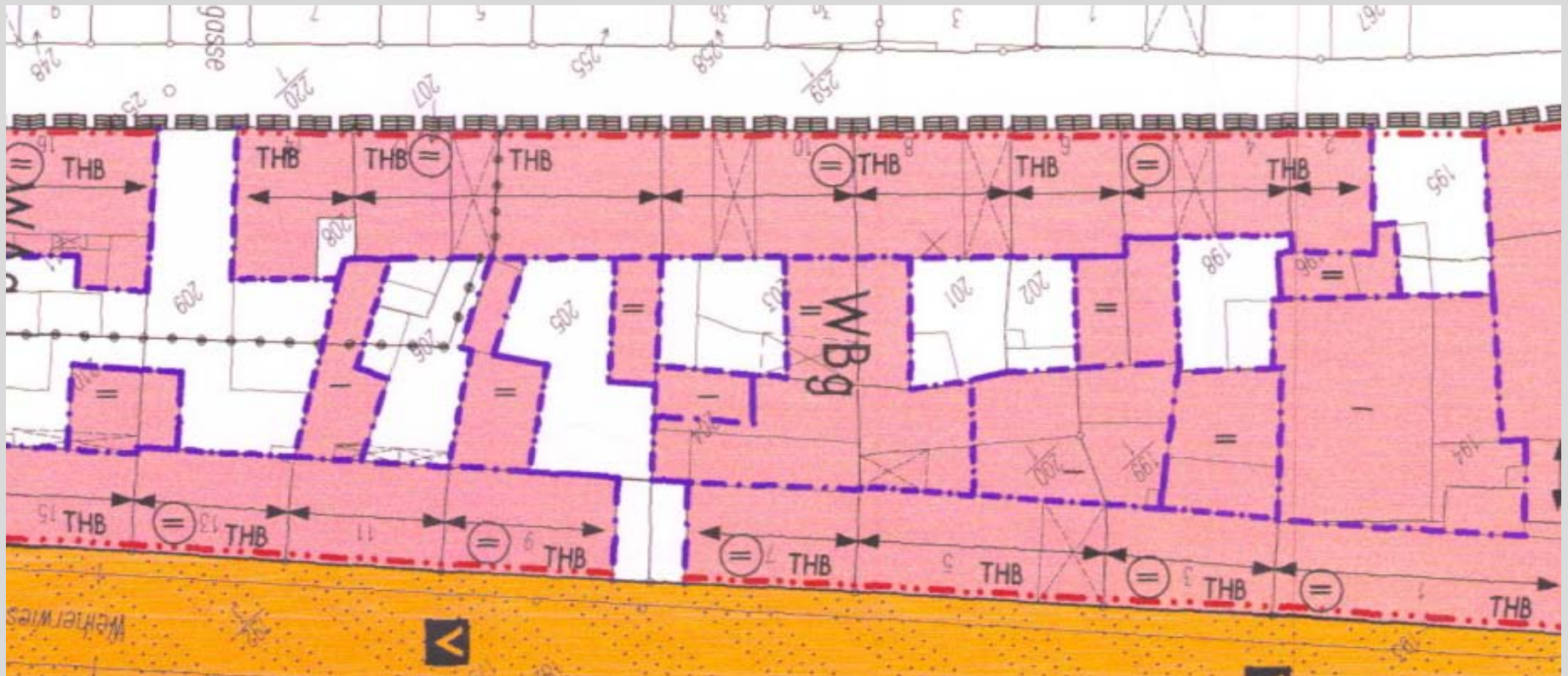
Umsetzung



Tatsächliche Nutzung

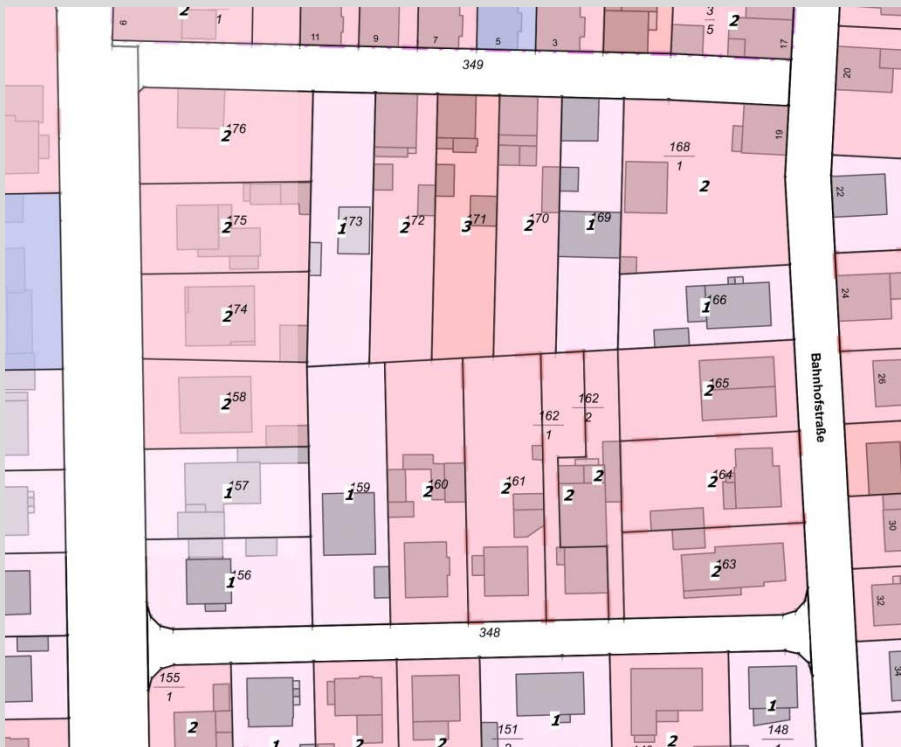


## Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten



## Nutzungsfaktor in unbeplanten Gebieten

Im unbeplanten Innenbereich wird zur Bestimmung des Nutzungsfaktors auf die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse abgestellt.



## Nutzungsfaktor in unbeplanten Gebieten

Methoden zur Erfassung der Vollgeschosse

- In unbeplanten Gebieten durch Ortsbegehung
- Abschätzung der Geschossigkeit nach den Kriterien der Landesbauordnung (§2 Abs.4)
  - Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.
  - Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
  - Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.

## Nutzungsfaktor in unbeplanten Gebieten

Methoden zur Erfassung der Vollgeschosse

- Im Zweifelsfall Bauaktenanalyse.
- Spezialfall Dachgeschoss und Keller.



## Nutzungsfaktor in unbeplanten Gebieten

### Methoden zur Erfassung der Vollgeschosse

- Automatisierte Erfassungsmethoden liefern keinen hinreichenden Detaillierungsgrad.
- Dachgeschosse und Keller sind unmöglich zu bestimmen.
- Bestenfalls erster Eindruck
- Starke Fehlerquote
- Bescheidung auf dieser Grundlage rechtlich nicht möglich

## Teilweise oder vollständig gewerblich genutzte Grundstücke

### Artzuschlag

In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (im beplanten und unbeplanten Innenbereich) werden die nach den §§ 8-10 ermittelten Veranlagungsflächen um 25 % erhöht. Das gleiche gilt für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten. Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Veranlagungsflächen um 15 %.

# Teilweise oder vollständig gewerblich genutzte Grundstücke

## Artzuschlag

- Verknüpfung mit Gewerbedaten
- Kompatibilität herstellen
- Freiberufler und öffentliche Nutzungen erfassen
- Entscheidung, ob teilweise oder vollständige gewerbliche Nutzung vorliegt

# Teilweise oder vollständig gewerblich genutzte Grundstücke

## Artzuschlag

- Verknüpfung mit Gewerbedaten
- Kompatibilität herstellen
- Freiberufler und öffentliche Nutzungen erfassen
- Entscheidung, ob teilweise oder vollständige gewerbliche Nutzung vorliegt



## Potentiale von GIS bei der Erhebung von grundstücksbezogenen kommunalen Beiträgen

- Grafische Erfassung von Merkmalen
- Erfassungen vor Ort
- Berechnungsmöglichkeit für spezielle Ausprägungen
- Verknüpfung mit anderen Datenbanken
- Datenübergabe / Verknüpfung mit Datenmanagementsystemen
- Abbildbarkeit von Datenbeständen