

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

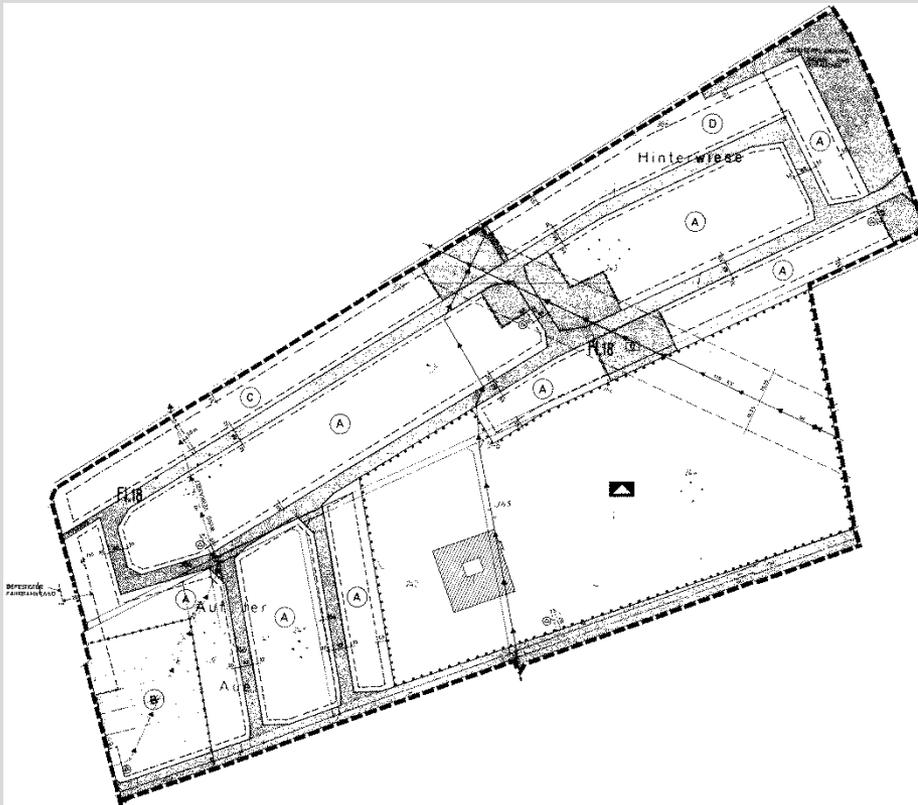
Die Beiträge werden von den Grundstückseigentümern erhoben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Einrichtungen nicht nur vorübergehende Vorteile bietet.

- 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.

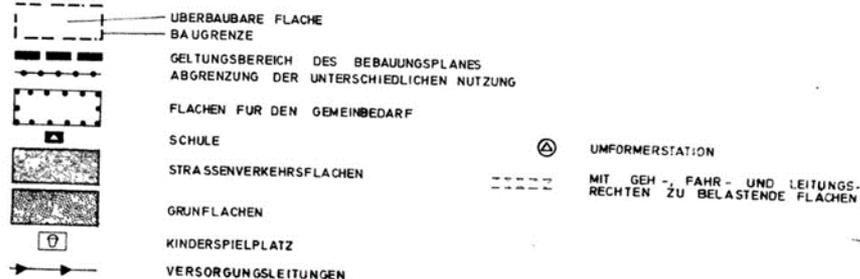
Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

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°

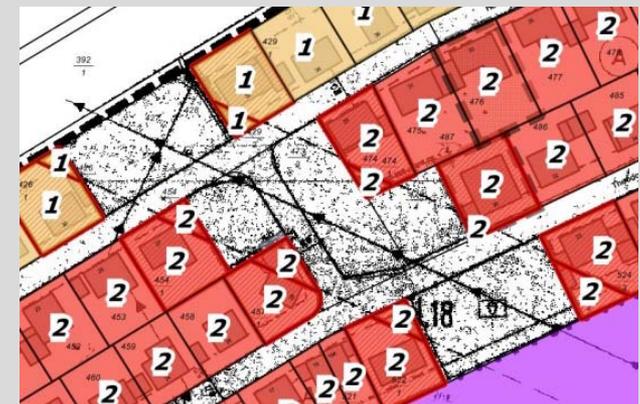
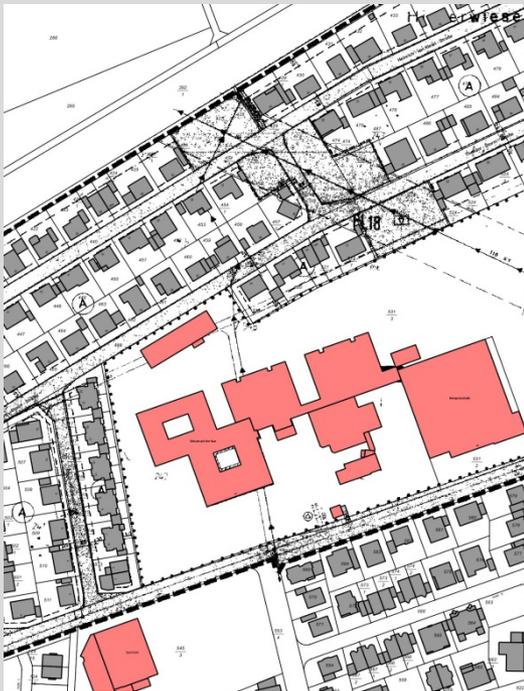
DIE GARAGEN SIND INNERHALB DER UBERBAUBAREN FLACHEN ZU ERRICHTEN BEI ZWEIFGESCHOSSIGER BEBAUUNG KEIN KNIESTOCK



Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

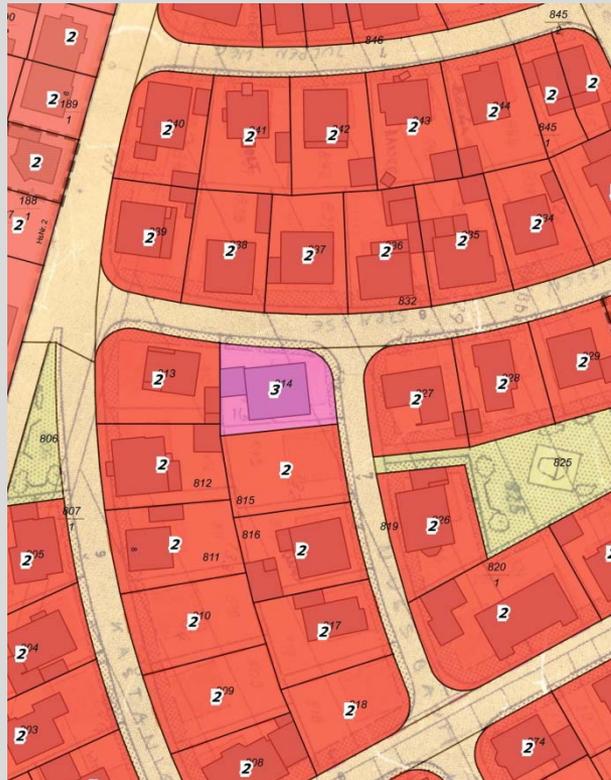
Methoden zur Erfassung der Vollgeschosse

- 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
erhöht sich der Nutzungsfaktor um | 0,25. |

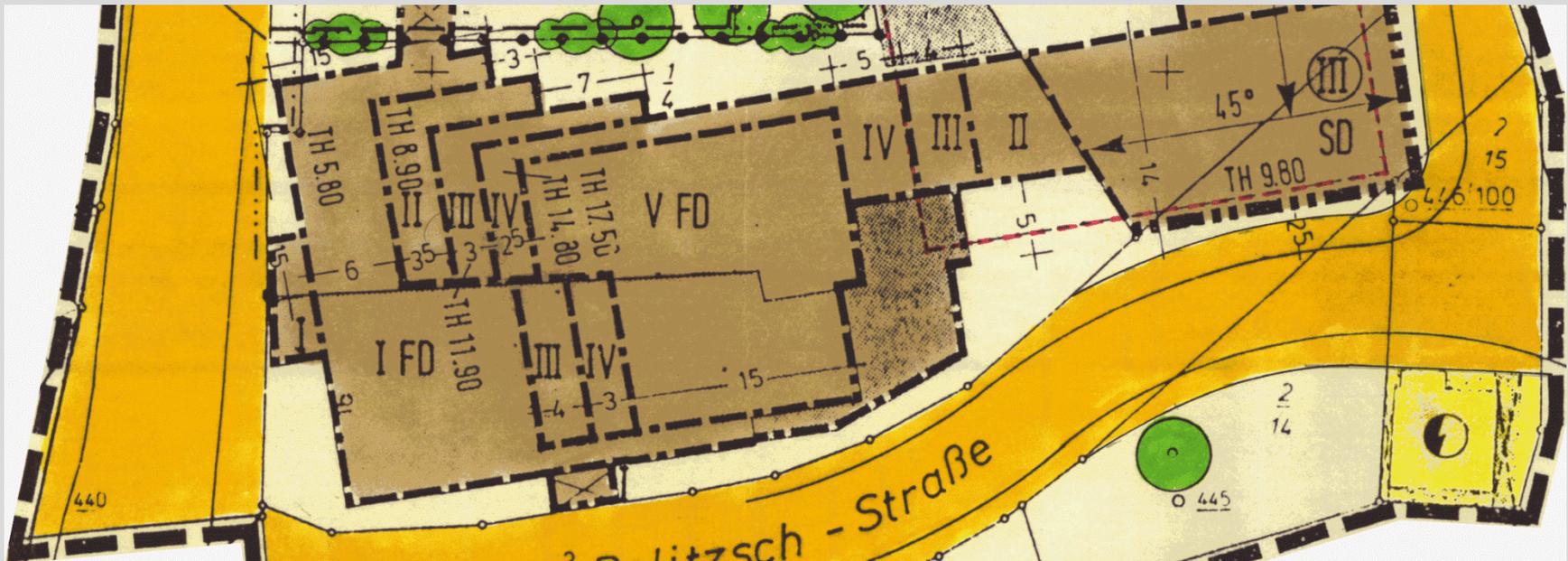
Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

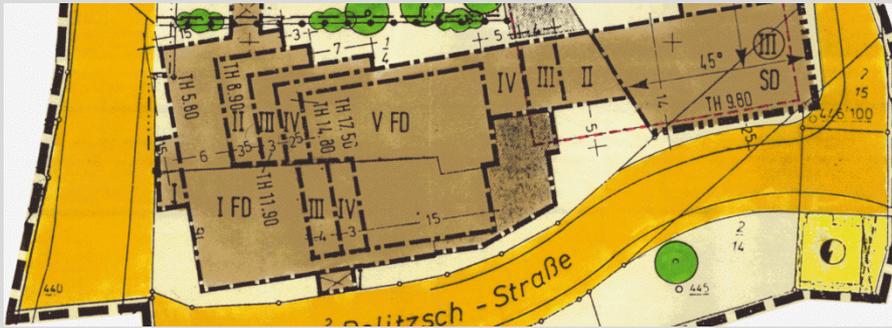
Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

- 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.

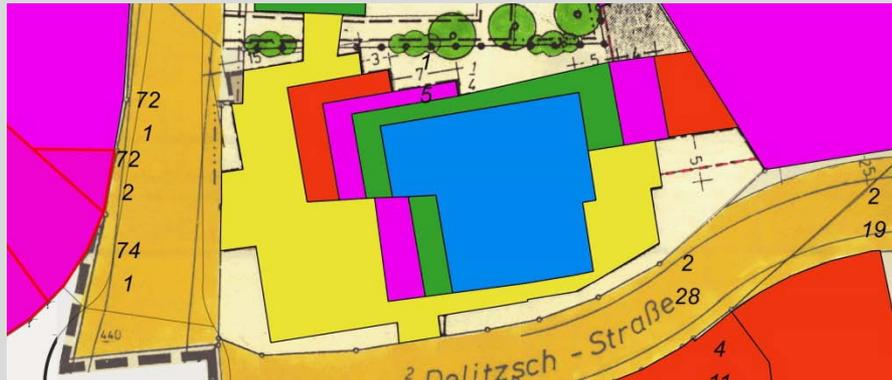
Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

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

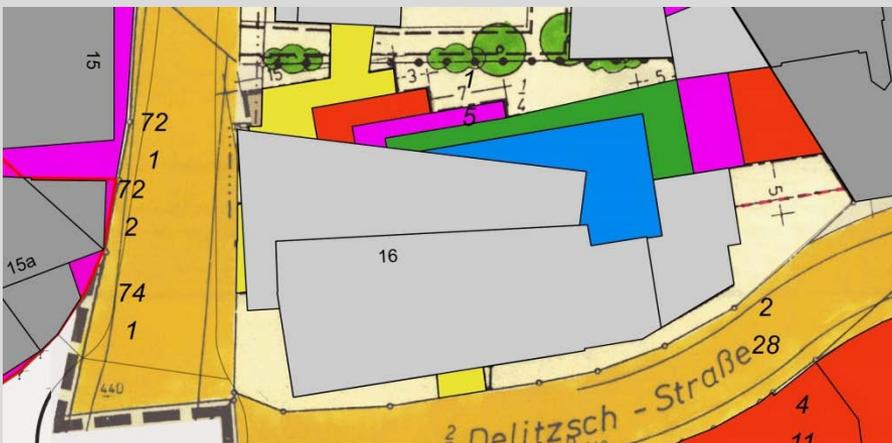




Bebauungsplan

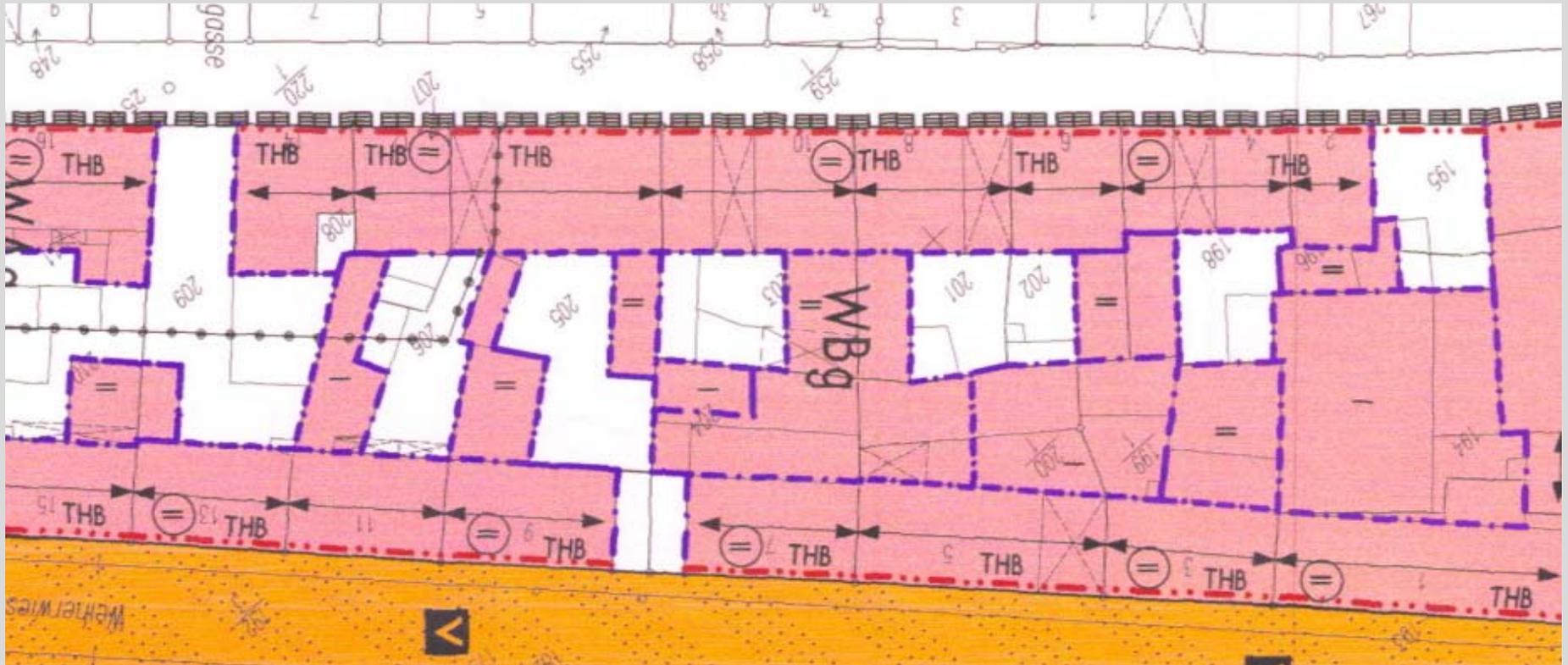


Umsetzung



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