



Stadt Gundelfingen

Danke, das Sie sich die Zeit genommen haben und jetzt hier sind.



Gundelfingen
a.d. Donau

Die Stadt Gundelfingen erhebt erstmalig aufgrund von anstehenden Investitionen Verbesserungsbeiträge.

Wie wir bereits erläutert bekommen haben, fallen durch die notwendigen Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen an der Kläranlage Investitionen an, die zu einem großen Prozentsatz über Verbesserungsbeiträge zu finanzieren sind.

Bemessungs- und Verteilungsmaßstab

Sind die aktuellen beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen, um dieses Berechnen zu können wird ein Aufmaß der Geschossfläche benötigt.

Die beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen sind Grundlage der Kalkulation.

Wir bitten Sie daher herzlich um Ihre Unterstützung bei der Durchführung der notwendigen Aufmaß Arbeiten.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Beitragsmaßstab:

Nach §5 (1) der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS-EWS) wird der Beitrag nach der Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche berechnet.

Im **Geltungsbereich von Bebauungsplänen**, auch beplante Gebiete genannt, wird der Beitrag nach der Grundstücksfläche und in der Regel nach der festgesetzten zulässigen Geschossfläche (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) berechnet.

Beispiel zur Berechnung:

Geschossflächenbeitrag:

beitragspflichtige Grundstücksfläche (m²) x GFZ x Beitragssatz A (€)

Grundstücksflächenbeitrag:

beitragspflichtige Grundstücksfläche (m²) x Beitragssatz B (€)

Beitragspflichtige Grundstücksfläche:

Ein Grundstück umfasst in der Regel alle Flurstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören.

In **beplanten Gebieten**, also dort, wo ein Bebauungsplan existiert, wird die im Grundbuch eingetragene Fläche (Buchfläche) als Grundlage angesetzt.

Im **Innenbereich** – also in bebauten oder bebaubaren Gebieten nach § 34 BauGB – wird in der Regel eine Tiefe von bis zu 50 m von allen erschlossenen Seiten des Grundstücks berücksichtigt; Flächen, die darüber hinausgehen, bleiben unberücksichtigt.

Bei Grundstücken mit geringerer Tiefe wird die Buchfläche angesetzt.

Im **Außenbereich** – bebaut nach § 35 BauGB – wird die Grundstücksfläche ausschließlich nach der sogenannten Umgriffsfläche bemessen, die im jeweiligen Bescheid durch einen beigefügten Lageplan dargestellt wird.

Ein Grundstücksflächenbeitrag wird jedoch nicht erhoben, wenn laut § 6 Abs. 2 das anfallende Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden darf.

Beitragspflichtige Geschossfläche:

- **Ist in der Regel die zulässige Geschossfläche**

1) Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen geht es nach § 5 Abschnitt 2

Die Zulässige Geschossfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzungen.

(Bei einem Bebauungsplan in Aufstellung nach dem Planungsstand)

2) Im restlichen Stadtgebiet – bebaut und bebaubar nach § 34

Ein Grundstück ohne Bebauungsplan wird nach der durchschnittlichen Geschossflächenzahl der umliegenden Bebauung gewertet. Das Maß der Nutzung wird aus der vorhandenen näheren Umgebungsbebauung abgeleitet. „Gebiete“ werden mit je gleicher Art der Nutzung gebildet und eine Nutzungsziffer (NZ) festgelegt (dies entspricht der GFZ eines Bebauungsplans).

Dies ist nur der 1. Schritt – evtl. Abzugsposten und Gegenrechnung der tatsächlichen Geschossfläche § 5 (2) Satz 4 und 5 machen ein Aufmaß aller Grundstücke notwendig!

3) Im Außenbereich – bebaut nach § 35

Fläche wird über ein Aufmaß ermittelt

Wie wird die zulässige Geschossfläche berechnet?

- Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Die zulässige Geschossfläche hängt von zwei Faktoren ab:

1. **Der Grundstücksgröße**
2. **Der Geschossflächenzahl (GFZ)**, die im Bebauungsplan steht.

Die Formel lautet:

zulässige Geschossfläche = Grundstücksfläche × GFZ

Beispiel:

Ein Grundstück ist **600 m²** groß, und die **GFZ beträgt 0,6**. Dann rechnet man:

$$600 \times 0,6 = 360 \text{ m}^2$$

Somit ist die Beitragspflichtige Geschossfläche 360 m²

- Im restlichen Stadtgebiet (bebaut und bebaubar nach § 34)

Hier lautet die Formel entsprechen:

zulässige Geschossfläche = Grundstücksfläche x NZ

Wie wird die zulässige Geschossfläche im Außenbereich (bebaut nach § 35) berechnet:

Bei Grundstücken im Außenbereich gilt als zulässige Geschossfläche die Geschossfläche der **vorhandenen Bebauung**. Diese ist nach den **Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen** zu ermitteln.

Hauptgebäude mit Anbauten

Nebengebäude soweit Anschluss- / Anschlussbedarf

Garagen soweit baulich / funktional verbunden bzw. Waschbecken / Gully

- Kellergeschosse mit der vollen Fläche
- Dachgeschosse, soweit sie ausgebaut sind
- Alle weiteren vorhandenen Geschosse
- Balkone, Loggien und Terrassen, soweit sie innerhalb der Gebäudefluchtlinie sind

Ermittlung der Grundstücks- und Geschossflächen

Auswertung der aktuellen digitalen Flurkarte (Stand Dezember 2024) und der Luftbilder (Befliegung August 2024) zur Ermittlung der Flächen

Digitale Flurkarte:
Gebäude mit Außenmaßen



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Orthofoto (Luftbild): **Zufahrten**
– befestigte Flächen usw.



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit den Vorinformationen wird dann das Aufmaß der Geschossflächen vor Ort durchgeführt.

Ablauf des Aufmaßes vor Ort:

Mitarbeiter von WipflerPLAN werden die Datenerhebung straßenzugweise durchführen. Dabei erfolgt die Begehung **ohne vorherige Terminvereinbarung**.

- Bitte ermöglichen Sie den Zugang zu Ihrem Grundstück und ggf. zu Ihrem Gebäude, um die relevanten Flächen zu erfassen

→um Rückfragen und zeitaufwendigen Schriftverkehr im nachhinein zu vermeiden.

→ vor allem, um die beitragspflichtigen Flächen korrekt zu ermitteln

- **Falls niemand angetroffen wird**, hinterlassen die Mitarbeiter einen blauen Zettel im Briefkasten. Darüber können Sie dann **einen Termin vereinbaren**.

Unsere Mitarbeiter:

- Leider kommt es immer wieder vor, dass sich Betrüger unter dem Vorwand ausgeben, Mitarbeiter der Verwaltung oder anderer Einrichtungen zu sein, um sich Zutritt zu Wohnhäusern zu verschaffen.
- Zum Schutz unserer Bürger/innen möchten wir darauf hinweisen, dass sich alle Mitarbeiter der Firma WipflerPLAN ordnungsgemäß ausweisen können.
- Die Namen dieser Mitarbeiter sind bei der örtlichen Polizeidienststelle in Dillingen a.d. Donau hinterlegt. Im Zweifelsfall können Sie sich dort telefonisch über die Identität der vor Ihrer Tür stehenden Personen rückversichern.

Sollten Sie außerhalb der Gemeinde Ihren Wohnsitz haben, bitten wir Sie, Ihren Mieter/Pächter/Hausverwalter frühzeitig zu informieren und zu ermächtigen, den Ortstermin mit den Vermessern vor Ort wahrzunehmen oder einen gemeinsamen Termin zu vereinbaren.

GESCHOßFLÄCHENAUFMAß- TERMINVEREINBARUNG



Gundelfingen
a.d. Donau

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie bereits angekündigt, soll der Datenbestand der Stadt Gundelfingen vervollständigt und aktualisiert werden.

Um die Geschossflächen Ihres Gebäudes korrekt ermitteln zu können, ist ein Ortstermin erforderlich.

Leider konnten wir Sie beim letzten Besuch nicht antreffen. Wir bitten Sie daher, sehr zeitnah einen Termin mit uns zur Durchführung des Aufmaßes zu vereinbaren.

Sollten Sie Mieter sein, leiten Sie dieses Schreiben bitte an Ihren Vermieter oder die Hausverwaltung weiter. Diese möchten sich dann direkt mit uns in Verbindung setzen.

Freundliche Grüße
Team WipflerPLAN
Beauftragtes Planungsbüro

WipflerPLAN

eTermin

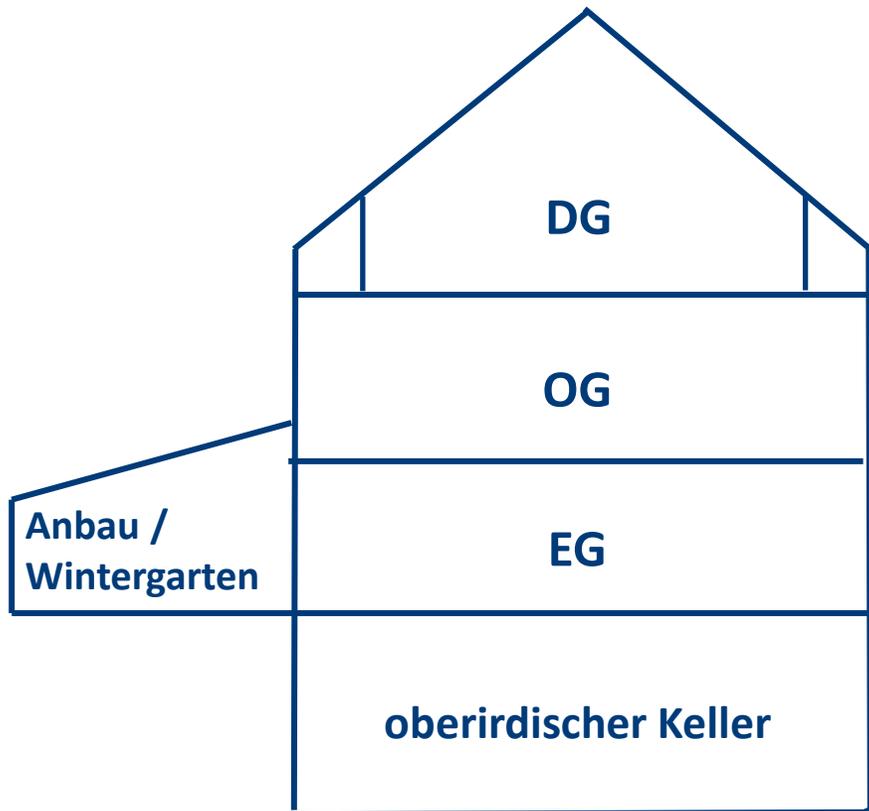
Erreichbar Montag bis Freitag von 8.00 – 12.00 Uhr



Termine können nach Erhalt der blauen Karte vereinbart werden.

- unsere Aufmesser versuchen zunächst Sie direkt anzutreffen.

Wie genau sieht das Aufmaß aus:



Unsere Aufmesser müssen anschauen:

Hauptgebäude mit Anbauten

z. B. Wintergarten, Schwimmbad

Keller, ggf. ob ausgebaut

Dachgeschoss, ob Kniestock, um diesen abzuziehen, ggf. ob ausgebaut

Nebengebäude

ob ein tatsächlicher Abwasserablauf / Waschbecken o. ä. vorhanden ist oder ein Anschlussbedarf durch regelmäßigen Aufenthalt von Menschen (Büro, Hobby, Aufenthaltsraum, Produktion u.a.) besteht.

Halten Sie bitte nach Möglichkeit Ihre Baupläne bereit.

Berechnung der Geschossfläche

Zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO

(3) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Zu beachten ist, dass die Geschossfläche nicht zwingend identisch mit der Brutto- Grundfläche (BGF nach DIN 277) ist. Die Beurteilung der Geschosse ist entsprechend der BayBO in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gültigen Fassung zu treffen.

Hinweis:

Nebenanlagen und unterirdische Bauteile werden je nach Geltungszeitpunkt der BauNVO unterschiedlich berücksichtigt.

Aufmaß im beplanten Gebiet und im Innenbereich:

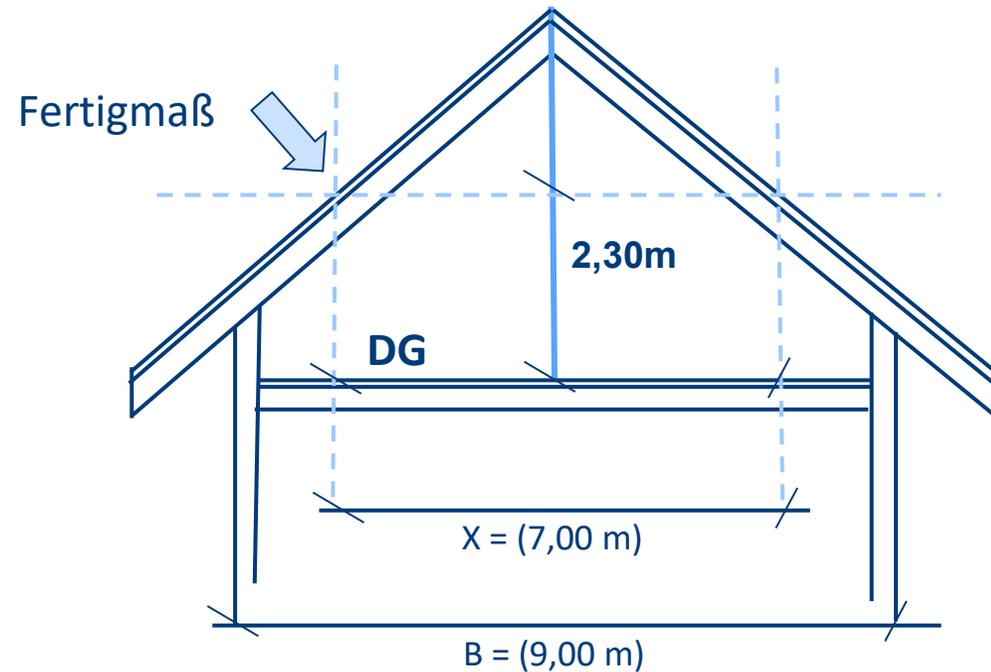
Diese Flächen zählen zur Geschossfläche:

- Alle Vollgeschosse (gemessen an den Außenmaßen des Gebäudes), darunter:
 - Erdgeschoss, Obergeschoss usw.
 - Kellergeschoss, so fern als Vollgeschoss eingestuft
 - Dachgeschoss, so fern als Vollgeschoss eingestuft
 - Ein- und mehrgeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten)
- Flächen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan / Regelung in der BauNVO als Geschossfläche anzusetzen sind
 - Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen
 - Eingeschossige Garagen, sofern sie als Vollgeschoss eingestuft sind und ein Anschluss bzw. Anschlussbedarf besteht

Da die Sachlage komplex ist, ist hier nicht alles umfassend darstellbar!

Definition von Vollgeschoss:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Kellergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die vorhandene Geländeoberfläche.



Beispiele für Wintergarten (Anbau):



[istock.com/PC Photography](https://www.istock.com/PC-Photography)



[istock.com/KangeStudio](https://www.istock.com/KangeStudio)

Wer erhält den Aufmaßbogen zur Prüfung

- **Alle Grundstückseigentümer**
 - deren Grundstück an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist
 - bzw. ein Recht auf Anschluss an die Kläranlage haben (Bauplätze, Baulücken)
- **Eigentümer wirtschaftlicher Einheiten** mehrere Flurstücke, z. B. mit Garage auf separatem Flurstück
- **Mehrere Eigentümer/Teileigentum** nach Möglichkeit wird nur ein Eigentümer pro Grundstück angeschrieben
 - bei Ehepaaren
 - Hausverwalter
 - Ansprechpartner bei z.B. Erbengemeinschaften

Sie werden gebeten, sich gegebenenfalls mit den Miteigentümern eines Grundstückes wegen der Angaben im Erfassungsbogen in Verbindung zu setzen.

Unterstützungsangebote nach Versand der Erfassungsbögen

- **Hotline (telefonische Beratung):**

ab Erhalt der schriftlichen Unterlagen 4 Wochen.

- **Bürgerbürotage im Rathaus:**

Termine und die Telefonnummer bitte Ihrem Schreiben entnehmen, das mit dem Erfassungsbogen verschickt wird.

Grundsätzliches:

Die Berechnungsgrundlage für die Beitragssätze der Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung ist die sog. Globalkalkulation.

Grundlage der Kalkulation ist:

- 1) Die Ermittlung des Investitionsaufwandes und
- 2) Ermittlung der beitragspflichtigen Flächen im Einrichtungsgebiet

Erst danach ist es möglich die Beitragssätze zu berechnen und die Höhe des jeweiligen Verbesserungsbeitrages mitzuteilen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!