

## INFORMATION

### **BEITRAG ZUR HERSTELLUNG DER ENTWÄSSERUNGS- U. WASSERVERSORGUNGSANLAGE; VERANLAGUNG BEI ERWEITERUNG DER GRUNDSTÜCKS- UND GESCHOSSFLÄCHEN**

Im Zusammenhang mit dem von Ihnen angestrebten Bauvorhaben möchten wir Sie bereits in der Planungs- und Genehmigungsphase auf eine sich hieraus evtl. ergebende Veranlagung zum Herstellungsbeitrag für die Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlage informieren.

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung auf Grundlage der einschlägigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungs- und zur Wasserabgabesatzung einen Beitrag. Die Beitrags- und Gebührensatzungen sowie auch die Entwässerungs- und Wasserabgabesatzung können im Internet unter [www.dettelbach.de](http://www.dettelbach.de) / Bürgerservice, Stadtrat und Verwaltung / Satzungen und Verordnungen abgerufen werden.

Der Beitrag wird für **bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke** erhoben, soweit ein Recht zum Anschluss besteht oder diese tatsächlich angeschlossen sind. Der Beitrag wird nach der **Grundstücksfläche und der tatsächlich vorhandenen Geschoßfläche** berechnet. Dieser beträgt derzeit:

- **Wasserversorgungseinrichtung**
  - ⇒ Grundstücksfläche: 0,69 €/m<sup>2</sup>
  - ⇒ Geschossfläche: 3,63 €/m<sup>2</sup>zzgl. Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit: 7 %)
  
- **Entwässerungseinrichtung**
  - ⇒ Grundstücksfläche: 2,30 €/m<sup>2</sup>
  - ⇒ Geschossfläche: 13,50 €/m<sup>2</sup>

Folgende Grundsätze zur Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen sind dabei anzuwenden

**(1)** Die **Grundstücksfläche** ergibt sich in der Regel aus der Größe des Buchgrundstücks. Bei sog. übergroßen Grundstücken (> 2.500 m<sup>2</sup>) in unbeplanten Gebieten (Gebiete ohne Bebauungsplan) ist eine Flächenbegrenzung auf das 2,8-fache der beitragspflichtigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 2.500 m<sup>2</sup> anzuwenden. Bei einer nachträglichen Vergrößerung ist für die zusätzliche Fläche, soweit noch keine Beiträge geleistet worden sind, ebenfalls ein Beitrag zu erheben.

**(2)** Für die Ermittlung der tatsächlich vorhandenen **Geschoßfläche** sind u.a. folgende Kriterien anzusetzen:

- ⇒ Berechnung nach den **Außenmaßen** der Gebäude (nicht die Wohnfläche!) in **allen** Geschossen;
- ⇒ **Keller** sind mit der vollen Fläche heranzuziehen;
- ⇒ **Dachgeschosse** werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind;
- ⇒ Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung **keinen Anschlussbedarf** auslösen (z.B. Garagen) oder die **nicht angeschlossen werden dürfen**, werden nicht zum Geschoßflächenbeitrag herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich einen Anschluss haben;
- ⇒ über die **Gebäudefluchtlinie** hinausragende **Balkone, Loggien und Terrassen** bleiben außer Ansatz;

- ⇒ bei **unbebauten Grundstücken** ist ein Viertel der Grundstücksfläche als Geschossfläche anzusetzen (sog. fiktive Geschossfläche);
- ⇒ **Vergrößerungen** der Geschossfläche (z.B. Anbau, Dachgeschossausbau u.a.) sowie **sonstige beitragsrelevante** Veränderungen führen zu einer Nacherhebung
- ⇒ bei **Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks** ist die tatsächliche Geschossfläche zu ermitteln; die sich ergebende Differenz zur fiktiven Geschossfläche für das bisher unbebaute Grundstück ist zu veranlagern.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass auf Grundlage der einschlägigen Satzungsbestimmungen **beitragsrelevante Veränderungen (z.B.: Anbau, nachträglicher Dachgeschossausbau usw.) der Grundstücks- und Geschossfläche, die nicht einer Genehmigungspflicht unterliegen**, gegenüber der Stadt Dettelbach **zu melden sind**. Ein Unterlassen dieser Meldepflicht hemmt den Beginn einer evtl. Verjährungsfrist, da entsprechende Fristen erst mit Kenntnis der Stadt (des zuständigen Sachbearbeiters) von der betreffenden Veränderung zu laufen beginnen. Eine Veranlagung ist in diesem Fall unabhängig der üblicherweise zu beachtenden Frist einer Festsetzungsverjährung auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

#### **Berechnungsbeispiel:**

- ⇒ Für ein unbebautes, jedoch bebaubares Grundstück (Bauplatz) wurde neben der vorhandenen Grundstücksfläche die sog. fiktive Geschossfläche (meist  $\frac{1}{4}$  der Grundstücksfläche) mit 200 m<sup>2</sup> angesetzt. Nach erfolgter Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus ergibt sich eine tatsächliche Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup>. Die übersteigende Fläche von 100 m<sup>2</sup> wird mit dem aktuellen Beitragssatz nachberechnet. Wäre die tatsächlich geschaffene Geschossfläche kleiner als die bereits erhobene fiktive Geschossfläche, so ergäbe sich für diese Differenz eine Erstattung mit dem ursprünglichen Beitragssatz.
- ⇒ In einem bestehenden Wohngebäude wird nachträglich das Dachgeschoss ausgebaut. Es entsteht eine zusätzliche Geschossfläche von 80 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche Fläche ist zum Beitrag zu veranlagern.

Bei weiteren Fragen in Bezug auf das konkrete Bauvorhaben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Ansprechpartner:** Herr Öhrlein (Zimmer Nr. 11 – Tel.: 09324/304-134)