

* Grundstücksfläche

Im Regelfall wird die gesamte Grundstücksfläche für die Erhebung der Verbesserungsbeiträge herangezogen.

Die Grundstücksfläche können Sie im Internet über den Bayernatlas aufrufen. <https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&l=luftbild&t=ba>

Gehen Sie dann bitte auf *BayernAtlas Grundsteuer, akzeptieren Sie die Benutzerhinweise, rufen Ihre Adresse auf und klicken einmal auf das Grundstück. Dann wird Ihnen auf der linken Seite die Information zum Grundstück angezeigt.

Es gibt allerdings auch Ausnahmen:

- Übergroße Grundstücke (mind. 2.000 m²): In **unbeplanten** Gebieten (ohne Bebauungsplan) wird die Grundstücksfläche auf das 4-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch auf 2.000 m² begrenzt.
(unter www.bayernatlas.de Planen und Bauen (Thema wechseln), Auswahl Bauleitplanung und Eingabe der Adresse können Sie sehen, ob ein Bebauungsplan existiert)
- Übergroße bebaute Grundstücke im Außenbereich (ohne Bebauungsplan)
bei übergroßen bebauten Außenbereichsgrundstücken wird der Umgriff als Grundstücksfläche herangezogen. Zur Umgriffsfläche zählen:
 - alle Gebäude und bauliche Anlagen, die im räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen
 - mindestens die Abstandsflächen um die Gebäude
 - befestigte Flächen (z. B. Hofflächen, Zufahrten usw.)
 - Gemüsegarten
 - Obstgarten
 - Kiesablagerungsfläche
 - Parkflächen
 - Reitplatz
 - usw.

** Geschossfläche

Leider handelt es sich bei der Geschossfläche nicht um die Wohnfläche, wie sie bei der Grundsteuererklärung abzugeben war. Insofern gibt es hier nochmals Hinweise, wie die Fläche zu ermitteln ist.

Für die Beitragsberechnung ist es wichtig, die Flächen für jedes Geschoss anzugeben. Es gelten die Außenmaße. Das heißt, dass sie bei einem rechteckigen Gebäude ohne Verschiebungen die Länge mit der Breite multiplizieren und für das jeweilige Stockwerk eintragen (inclusive Außenwände). Keller zählen immer dazu, egal, wie sie genutzt werden (z.B. auch Öllager). Bei ausgebauten Dachgeschossen sind ebenfalls die Außenmaße zu berücksichtigen. Für den Fall, dass der tatsächlich ausgebaute Bereich nicht die gesamte Grundfläche umfasst ist die anzusetzende Fläche geringer. Diese Daten können Sie den Bauplänen entnehmen. Falls Sie keine Pläne haben, müssen Sie die Flächen unter Berücksichtigung der Außenwände selbst ausmessen. Siehe hierzu beigefügte **Hilfestellung beim Aufmaß und der Flächenberechnung**.

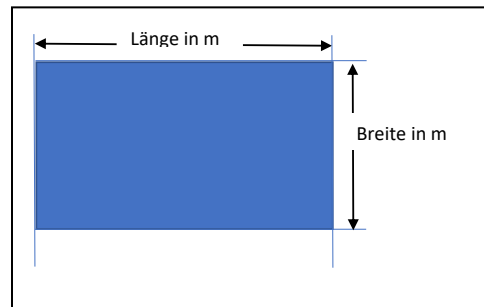
Terrassen, Balkone und Loggien zählen nur zur Geschossfläche, wenn und soweit sie innerhalb der Gebäudefluchtlinie liegen (siehe Beispiele).

Garagen zählen zur Geschossfläche, wenn ein Wasseranschluss und/oder ein Abwasseranschluss vorhanden ist oder eine Verbindungstür zu den Wohnräumen bzw. einem anderen beitragspflichtigen Gebäudeteil besteht.

Hilfestellung beim Aufmaß und der Flächenberechnung

Rechteckige Fläche:

Länge * Breite = Geschossfläche

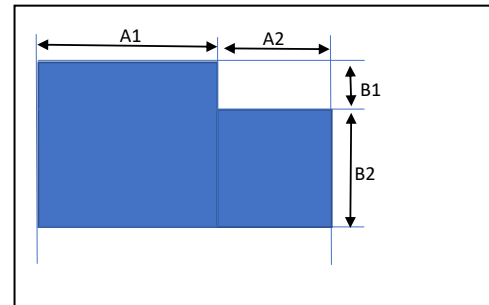


Winklige Fläche:

$(A1+A2) * (B1+B2) - A2*B1 = \text{Geschossfläche}$

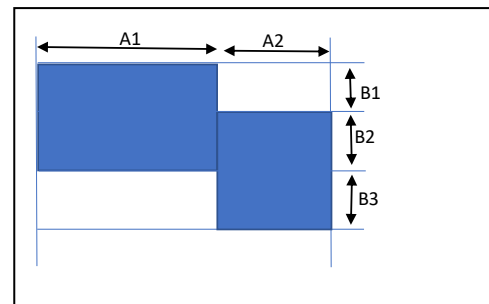
oder

$A1 * (B1+B2) + A2*B2 = \text{Geschossfläche}$



Versetzte Fläche:

$A1 * (B1+B2) + A2*(B2+B3) = \text{Geschossfläche}$



Dachgeschosse:

Bei Dachgeschossen kann es sein, dass die Räume unter den Dachschrägen nach innen versetzt beginnen und die ausgebauten Flächen deshalb kleiner sind als die Geschoßfläche der darunterliegenden Geschosse. Dies ist bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Geschoßfläche (Außenmauer bitte einberechnen) entsprechend zu berücksichtigen.

Beispiel für Terrasse mit Gebäudefluchtlinie

Bei eingerückten Terrassen entscheidet der Gesamteindruck, ob diese in der Gebäudefluchtlinie liegen. Im Zweifel raten wir dazu, die Flächen in Ihre Kalkulation einzubeziehen.

