

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	08.03.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0108/23/12-035

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.03.2023	öffentlich	Entscheidung

Änderung der Ausbaubeitragsatzung der Stadt Gerolstein - Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat

Sachverhalt:

Im Sommer vergangenen Jahres wurde die Neufassung der Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (ABS) geändert und vom Stadtrat verabschiedet.

In dieser Neufassung sind trotz aller Sorgfalt noch zwei Unstimmigkeiten aufgefallen, die über eine Änderungssatzung zu korrigieren sind:

In § 6 Abs. 3 (Beitragsmaßstab) Ziffer 2 ist folgendes festgesetzt:

- 2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch **3,5** geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch **3,5** geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.*

Die erste der dort genannten Zahlen bezieht sich auf die Baumassenzahl, die zweite Zahl auf die Gebäudehöhe. Die Baumassenzahl gibt nach § 21 Baunutzungsverordnung an, wieviel Kubikmeter Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne der Grundflächenzahl zulässig sind. Der Teilungsfaktor von 3,5 ist aus der Mustersatzung des Gemeinde- und Städtebundes entnommen und bisher gerichtlich nicht beanstandet worden.

Der Teilungsfaktor für die Trauf-/Firsthöhe soll im Ergebnis zur Feststellung der Vollgeschosszuschläge herangezogen werden, wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist oder im Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse fehlt. Ausgehend davon, dass die normale Raumhöhe 2,5 m beträgt und die Höhe einer Zwischendecke zwischen 0,30 m und 0,50 m beträgt, kommt man im Normalfall auf eine Geschosshöhe von rd. 3,0 m. Somit ist der Teilungsfaktor 3,5 in der aktuellen Fassung fehlerhaft und sollte auf 3,0 reduziert werden.

Darüber hinaus ist in § 6 Abs. 4 der der Hinweis auf die Zuschläge für gewerblich oder ähnlich genutzte Grundstücke unvollständig.

Die aktuelle Fassung lautet:

(4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht.

Die korrekte Fassung nach der Mustersatzung des Gemeinde- und Städtebundes sollte lauten:

(4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend 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 Maßstabsdaten um 10 v.H.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Änderungen der Ausbaubeitragssatzung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung der Ausbaubeitragssatzung als Satzung zu beschließen.