

# **Baukostenzuschuss (BKZ)**

**im Wasserversorgungsnetz Kuppenheim**  
**der**

**eneREGIO GmbH**  
Rastatter Straße 14/16  
76461 Muggensturm

Gültig ab 15.04.2017

Stand: April 2017

## Inhaltsverzeichnis

1. ERHEBUNGSGRUNDSATZ.....	3
2. GEGENSTAND DER ZAHLUNGSPFLICHT DES BAUKOSTENZUSCHUSSES .....	3
3. SCHULDNER DES BAUKOSTENZUSCHUSSES .....	3
4. MAßSTAB FÜR DEN BAUKOSTENZUSCHUSS .....	4
5. GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	4
6. ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE BEI GRUNDSTÜCKEN, FÜR DIE EIN BEBAUUNGSPLAN DIE GE-SCHOSSFLÄCHENZAHL ODER GESCHOSSFLÄCHE FESTSETZT ...	4
7. ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE BEI GRUNDSTÜCKEN, FÜR DIE EIN BEBAUUNGSPLAN EINE BAUMASSENZAHL FESTSETZT .....	5
8. ZUTRITTSRECHT (§ 16 AVBWASSERV).....	5
9. ERMITTLUNG DES NUTZUNGSMABES BEI GRUNDSTÜCKEN, FÜR DIE KEINE PLANFESTSETZUNG IM SINNE DER ZIFFERN 6 BIS 8 BESTEHEN.....	7
10. ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE BEI GRUNDSTÜCKEN IM AUßENBEREICH.....	8
11. SONDERREGELUNGEN.....	9
12. WEITERE BEITRAGSPFLICHT .....	9
13. HÖHE DES BAUKOSTENZUSCHUSSES .....	10
14. ENTSTEHUNG DER BAUKOSTENZUSCHUSSSCHULD .....	10

## **1. Erhebungsgrundsatz**

Die eneREGIO GmbH erhebt zur teilweisen Deckung ihres Aufwands für die Anschaffung, Herstellung und den Ausbau der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen einen Baukostenzuschuss.

## **2. Gegenstand der Zahlungspflicht des Baukostenzuschusses**

2.1 Der Zahlungspflicht des Baukostenzuschusses unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, wenn sie bebaut oder gewerblich genutzt werden können. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Pflicht zur Zahlung des Baukostenzuschusses, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Stadt Kuppenheim zur Bebauung anstehen.

2.2 Wird ein Grundstück an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen tatsächlich angeschlossen, so unterliegt es der Pflicht zur Zahlung des Baukostenzuschusses auch dann, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt sind.

## **3. Schuldner des Baukostenzuschusses**

3.1 Schuldner des Baukostenzuschusses bzw. Schuldner der Vorauszahlung ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe der Rechnung bzw. der Rechnungsvorauszahlung Eigentümer des Grundstücks ist.

3.2 Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers zahlungspflichtig. Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zahlungspflichtig.

3.3 Steht das Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen zur gesamten Hand, ist die Gesamthandsgemeinschaft zahlungspflichtig.

#### **4. Maßstab für den Baukostenzuschuss**

Maßstab für den Baukostenzuschuss ist die zulässige Geschossfläche. Die zulässige Geschossfläche wird nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen ermittelt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche wird das Ergebnis auf zwei Nachkommastellen gerundet. Ist die Ziffer an der dritten Nachkommastelle größer als vier, wird aufgerundet, andernfalls wird abgerundet.

#### **5. Grundstücksfläche**

Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist;
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderliche Festsetzung nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 30 Meter von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksgrenze. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus oder sind Flächen tatsächlich angeschlossen, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung, zuzüglich der baurechtlichen Abstandsflächen, bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

#### **6. Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche festsetzt**

- 6.1 Als zulässige Geschossfläche gilt die mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfachte Grundstücksfläche.
- 6.2 Setzt der Bebauungsplan die Größe der Geschossfläche fest, gilt diese als zulässige Geschossfläche.
- 6.3 Ist im Einzelfall eine größere als die nach Absatz 1 oder 2 zulässige Geschossfläche genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

**7. Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt**

7.1 Weist der Bebauungsplan statt der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Baumassenzahl aus, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung der mit der Baumassenzahl vervielfachten Grundstücksfläche durch 3,5.

7.2 Ist eine größere als die nach Absatz 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung dieser Baumasse durch 3,5.

**8. Zutrittsrecht (§ 16 AVBWasserV)**

8.1 Weist der Bebauungsplan statt einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl oder der Größe der Geschossfläche für ein Grundstück eine Grundflächenzahl bzw. die Größe der zulässigen Grundfläche und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aus, so gilt als zulässige Geschossfläche die mit der Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse vervielfachte Grundstücksfläche bzw. die mit der Zahl der Vollgeschosse vervielfachte zulässige Grundfläche.

8.2 Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) fest, so gilt als Zahl der Vollgeschosse im Sinne des Absatzes 1 das festgesetzte Höchstmaß der baulichen Anlage geteilt durch

1. 2,7 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
2. 3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.

Das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

8.3 Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) fest, so gilt als Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch

1. 3,0 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
2. 4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbe-gebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.

Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

8.4 Ist im Einzelfall eine größere als die nach Absatz 1 zulässige Grundfläche bzw. höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse genehmigt, so ist diese der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach Absatz 1 zu-grunde zu legen.

8.5 Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 2 und 3 zugrunde zu legen.

8.6 Weist der Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse oder einer Baumassenzahl sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage aus, so ist die Traufhöhe gemäß Ziffern 8.2 und 8.4 in eine Geschosszahl umzurechnen.

**9. Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzung im Sinne der Ziffern 6 bis 8 bestehen**

9.1 In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den Ziffern 6 bis 8 entsprechende Festsetzungen enthält, beträgt die Geschossflächenzahl, mit der die Grundstücksfläche vervielfacht wird:

<b>Baugebiet</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse (Z)</b>	<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>
1. In Kleinsiedlungsgebieten bei	1	0,3
	2	0,4
2. In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Ferienhausgebieten bei	1	0,5
	2	0,8
	3	1,0
	4 und 5	1,1
3. In besonderen Wohngebieten bei	6 und mehr	1,2
	1	0,5
	2	0,8
	3	1,1
4. In Dorfgebieten bei	4 und 5	1,4
	6 und mehr	1,6
	1	0,5
5. In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bei	2 und mehr	0,8
	1	1,0
	2	1,6
	3	2,0
	4 und 5	2,2
6. In Wochenendhausgebieten bei	6 und mehr	2,4
	1 und 2	0,2

9.2 Die Art des Baugebiets im Sinne von Absatz 1 ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren

Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung. Lassen sich Grundstücke nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung keinem der genannten Baugebiete zuordnen, so werden die für Mischgebiete geltenden Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.

9.3 Der Berechnung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl wird als zulässige Zahl der Vollgeschosse

1. die in einem Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
2. soweit keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist,
  - a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse

zugrunde gelegt.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der LBO; zugrunde zu legen ist im Falle des Satzes 1 Nr. 1 die im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, im Falle des Satzes 1 Nr. 2 in der zum Zeitpunkt der Zahlungspflichtentstehung geltenden Fassung der LBO.

9.4 Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss, gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5. Mindestens jedoch eine Geschossflächenzahl von 0,2.

9.5 Ist in Fällen des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 1 im Einzelfall eine höhere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

## **10. Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bei Grundstücken im Außenbereich**

10.1 Im Außenbereich (§ 35 BauGB) gilt als zulässige Zahl der Vollgeschosse die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen bzw. genehmigten Geschosse. Dabei werden die für Mischgebiete geltenden Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt.



10.2 Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der LBO in der zum Zeitpunkt der Baukostenzuschussentstehung geltenden Fassung. Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss, gilt als Geschossfläche die tatsächlich vorhandene Baumasse geteilt durch 3,5. Mindestens jedoch eine Geschossflächenzahl von 0,3.

## **11. Sonderregelungen**

11.1 Bei Stellplatzgrundstücken und bei Grundstücken, für die nur eine Nutzung ohne Bebauung zulässig ist oder bei denen die Bebauung nur untergeordnete Bedeutung hat, wird die Grundstücksfläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 vervielfacht.

11.2 Für Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweck-stimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartenanlagen) gilt eine Geschossflächenzahl von 0,3.

## **12. Weitere Beitragspflicht**

12.1 Von Grundstückseigentümern, für deren Grundstück eine Baukostenzuschuss-schuld bereits entstanden ist oder deren Grundstücke beitragsfrei angeschlossen worden sind, werden weitere Baukosten-zuschüsse erhoben,

1. soweit die bis zum Inkrafttreten dieser Allgemeinen Bestimmungen zulässige Geschossflächenzahl oder Geschossfläche bzw. genehmigte höhere Geschossfläche überschritten oder eine größere Geschossflächenzahl oder Geschossfläche allgemein zugelassen wird;
2. soweit in den Fällen der Ziffer 9 Abs. 3 Nr. 2 b) und der Ziffer 10 eine höhere Zahl der Voll-geschosse zugelassen wird;
3. wenn das Grundstück mit Grundstücksflächen vereinigt wird, für die eine Baukostenzuschuss-schuld bisher nicht entstanden ist;
4. soweit die Voraussetzungen für eine Teilflächenabgrenzung gemäß § 31 Abs. 1 KAG oder eine Tiefenbegrenzung gemäß Ziffer 5.1 Nr. 2 entfallen;
5. soweit Grundstücke unter Einbeziehung von Teilflächen, für die eine Baukostenzuschuss-schuld bereits entstanden ist, neu gebildet werden.

12.2 Grundstücke oder Grundstücksflächen, für die noch kein Baukostenzuschuss nach einem grundstücks-bezogenen Maßstab (z.B. Frontmeterlänge, Grundstücksfläche, zulässige Geschossfläche) entstanden ist, unterliegen einer weiteren Baukostenzuschusspflicht, wenn

1. ein weiteres Gebäude auf dem gleichen Grundstück errichtet wird oder
2. ein neues Gebäude anstelle früherer (abgebrochener) Gebäude auf dem Grundstück errichtet wird.

Ausgenommen bleiben Behelfsbauten, überdachte Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Gebäude im Sinne der Landesbauordnung.

### **13. Höhe des Baukostenzuschusses**

Der Baukostenzuschuss beträgt je Quadratmeter zulässiger Geschossfläche (siehe Ziffer 4) 1,67 €. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer in gesetzlich festgelegter Höhe. Bei Drucklegung beträgt diese 7 %.

### **14. Entstehung der Baukostenzuschussschuld**

14.1 Die Baukostenzuschussschuld entsteht:

1. In den Fällen der Ziffer 2 Abs. 1, sobald das Grundstück an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden kann.
2. In den Fällen der Ziffer 2 Abs. 2 mit dem Anschluss, frühestens jedoch mit dessen Genehmigung.
3. In den Fällen der Ziffer 12 Abs. 1 Nr. 1 und 2 mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. dem Inkrafttreten des Bebauungsplans oder einer Satzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB.
4. In den Fällen der Ziffer 12 Abs. 1 Nr. 3, wenn die Vergrößerung des Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist.
5. In den Fällen der Ziffer 12.1 Nr. 4

- 
- a) mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans bzw. dem Inkrafttreten einer Satzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB;
  - b) mit dem tatsächlichen Anschluss der Teilflächen, frühestens mit der Genehmigung des Anschlusses;
  - c) bei baulicher Nutzung ohne tatsächlichen Anschluss mit der Erteilung der Baugenehmigung;
  - d) bei gewerblicher Nutzung mit dem Eintritt dieser Nutzung.
6. In den Fällen der Ziffer 12.1 Nr. 5, wenn das neu gebildete Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.
7. In den Fällen der Ziffer 12.2, wenn die neuen Gebäude an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden, frühestens jedoch mit der Genehmigung.
- 14.2 Für Grundstücke, die schon vor dem 1. April 1964 an die öffentliche Abwasseranlagen hatten angeschlossen werden können, jedoch noch nicht angeschlossen worden sind, entsteht die Beitragsschuld mit dem tatsächlichen Anschluss, frühestens mit dessen Genehmigung.