

Info Blatt **der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand**

für den/die Grundstückseigentümer/in bzw. Bauherrn/Bauherrin/ oder
Bauinteressenten/interessentin

Ein herzliches „**Grüß Gott**“ in Neunkirchen a. Brand. Um Ihnen die Kostenkalkulation für Ihr Bauvorhaben zu erleichtern, haben wir eine kleine „Check-Liste“ für Sie zusammengestellt. Weiter liegen in den Eingangshallen der Rathäuser (Innerer Markt und Klosterhof 2 – 4) Informationsbroschüren aus und jeweils zum 1. und 15. eines jeden Monats erscheint das „Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Neunkirchen a. Brand“ mit amtlichen Bekanntmachungen. Bitte besuchen Sie die Internetseite des Marktes Neunkirchen a. Brand unter www.neunkirchen-am-brand.de. Hier finden Sie aktuelle Informationen, Satzungen, Formulare und vieles mehr.

Mit diesem Info-Blatt wollen wir vorweg einige Fragen beantworten und Ihnen beim „Ansiedeln“ bzw. Bauen in Bezug auf Grundstückskosten, Herstellungsbeiträge und Erschließungskosten u. ä. durch entsprechende Information helfen. Für nähere Auskünfte in Ihrem speziellen Fall wenden Sie sich bitte an die entsprechenden Fachbereiche der Marktgemeindeverwaltung.

„Mit welchen Beiträgen muss ich rechnen?“

I. Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge

Rechtsgrundlage: Kommunales Abgabengesetz (KAG) und die einschlägige Beitrags- u. Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (BGS/WAS) und zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS)

Wofür bezahle ich die Beiträge?

Für den erstmaligen Anschluss an die Leitungen der öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungseinrichtung, von denen die Hausanschlüsse (siehe Grundstücksanschlüsse) abzweigen.

Wer ist Beitragsschuldner(in)?

Wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer(in) des Grundstücks oder Erbbauberechtigte/r ist (Grundbucheintrag). Mehrere Eigentümer haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungsteileigentum erhält jeder Wohnungsteileigentümer einen Bescheid in Höhe seines Eigentumsanteils.

Wann entsteht die Beitragsschuld?

Sobald das Grundstück an die Ver- bzw. Entsorgungseinrichtung angeschlossen werden kann, bzw. angeschlossen ist (erstmalige Herstellung) und das Grundstück baulich oder in ähnlicher Weise genutzt werden kann.

Wenn eine Veränderung der Fläche, der Bebauung oder der Nutzung des Grundstücks vorgenommen wird, die beitragsrechtliche Auswirkungen hat, entsteht die Beitragsschuld mit Abschluss der Maßnahme.

Der Beitrag wird nach der Grundstücks- und der Geschossfläche erhoben (Beitragsmaßstab). Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen ermittelt. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind.

Wird ein Grundstück vergrößert und wurden dafür noch keine Beiträge geleistet, so entsteht die Beitragspflicht auch hierfür. Das gleiche gilt im Falle der Geschossflächenvergrößerung (z.B. An- bzw. Umbau, Dachgeschossausbau). Nach Baufertigstellung (= Bebauung eines unbebauten Grundstücks, für das bereits ein Beitrag festgesetzt worden ist) wird eine Neuberechnung des Beitrages durchgeführt und Unterschiedsbeträge (Mehr- oder Minderbeträge) sind nach zu entrichten oder werden erstattet.

Auf die Meldepflicht bei Veränderungen, welche sich auf die Beitrags- und Gebäuhenschuld auswirken (z. B. nachträglicher oder späterer Dachgeschossausbau, Änderung der befestigten Flächen usw.) wird hingewiesen.

Wie hoch ist der Beitragssatz?

Der **Wasserherstellungsbeitrag** für die Gemeindeteile **Neunkirchen a. Brand, Ebersbach, Großenbuch, Baad, Ermreuth, Gleisenhof und Rödla** beträgt lt. BGS-WAS vom 18.05.2021 (in Kraft getreten ab 01.06.2021):

pro m ² Grundstücksfläche	1,63 € und	} zzgl. 7 % Mehrwertsteuer
pro m ² Geschossfläche	9,02 €	

bei Fertigstellung des Bauvorhabens nach dem 01.01.2016.

Der **Kanalherstellungsbeitrag** für die Gemeindeteile **Neunkirchen a. Brand, Ebersbach, Großenbuch, Baad, Rosenbach** beträgt lt. BGS-EWS vom 23.11.2022 (in Kraft getreten am 01.01.2023):

pro m ² Grundstücksfläche	4,21 € und
pro m ² Geschossfläche	17,81 €

bei Fertigstellung des Bauvorhabens nach dem 31.12.2014

Der **Kanalherstellungsbeitrag** für die Gemeindeteile **Ermreuth, Gleisenhof und Rödla** beträgt lt. BGS-EWS für Erm., Rö., Gl. vom 23.11.2022 (in Kraft getreten ab 01.01.2023):

pro m ² Grundstücksfläche	4,53 € und
pro m ² Geschossfläche	23,32 €

bei Fertigstellung des Bauvorhabens nach dem 31.12.2016

Wie werden die Beiträge erhoben?

Die Beiträge werden mittels Beitragsbescheid erhoben.

Hinweis: Sollte der Marktkasse eine Abbuchungserklärung vorliegen, gilt diese nicht für die Beiträge, sofern Sie dies nicht ausdrücklich bekanntgegeben haben.

II. Straßenerschließungs- und Ausbaubeiträge

Rechtsgrundlage ist das bayerische Kommunalabgabengesetz (KAG) i. V. m. dem Baugesetzbuch (BauGB) und der jeweiligen Satzung (Erschließungsbeitragssatzung – EBS – bzw. Ausbaubeitragssatzung – ABS)

Wofür bezahle ich die Beiträge?

Für die endgültige Herstellung der erstmaligen straßenmäßigen Erschließung (Erschließungsanlage) eines Baugrundstückes.

Mit der Änderung des KAG dürfen derzeit keine Ausbaubeiträge erhoben werden.

Wie werden die Beiträge berechnet?

Der umlagefähige Aufwand für die bautechnische Herstellung einer Straße ggf. mit Gehweg und Straßenbegleitgrün zuzüglich der Baunebenkosten (Planungs- und Bauleitungshonorar), der Straßengrunderwerbskosten, der Kosten für die Herstellung der Straßenbeleuchtung und dem Straßenentwässerungsanteil wird auf die von der

Erschließungsstraße erschlossenen Grundstücke, dem sog. *Verteilungsraum*, umgelegt. Der Verteilungsraum ist die Summe der Grundstücksflächen der beitragspflichtigen Grundstücke.

Vor der Summenbildung werden jedoch die Grundstücksflächen mit dem sog. *Nutzungsfaktor* multipliziert. Die Höhe des Nutzungsfaktors ist in der Erschließungsbeitragssatzung geregelt. Er beträgt für eine eingeschossige Bebaubarkeit 1,0 und bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zzgl. 0,3 je weiteren Vollgeschoss, z. B. 1,3 bei zwei Vollgeschossen. Es werden nur sog. *Vollgeschosse* nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung alte Fassung (BayBO a. F.) berücksichtigt. Bei der Teilung des gesamten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch die Fläche des Verteilungsraumes ergibt sich für jede Straße ein individueller Beitragssatz. Die grundstücksbezogene Beitragsschuld ergibt sich aus der jeweiligen Grundstücksfläche (Grundstücksgröße x Nutzungsfaktor) multipliziert mit dem Beitragssatz. Mehr dazu finden Sie in der Erschließungssatzung des Marktes Neunkirchen a. Brand.

Wann und wie werden die Beiträge erhoben?

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Es werden jedoch in der Regel bei Beginn der Baumaßnahme sog. Vorausleistungsbescheide erlassen, mit der vorläufige Beiträge erhoben werden; hierfür werden die geschätzten Bau- und Nebenkosten zu Grunde gelegt. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erfolgt aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten eine endgültige Abrechnung, wobei die tatsächlich geleisteten Vorausleistungen angerechnet werden.

Wer ist Beitragsschuldner(in)?

Wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer(in) des Grundstücks oder Erbbauberechtigte ist (Grundbucheintrag). Mehrere Eigentümer haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungsteileigentum erhält jeder Wohnungsteileigentümer einen Bescheid in Höhe seines Eigentumsanteils.

III. Grund- und Verbrauchsgebühren für Wasserversorgung und Entwässerung

Grundlage sind die einschlägigen Beitrags- und Gebührensatzungen

Wofür bezahle ich die Kosten?

Für die Benutzung der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung.

Wie hoch sind die Gebühren?

Wasser:

Die Gebühr berechnet sich aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr. Die Grundgebühr wird nach dem Nenndurchfluss der verwendeten Wasserzähler berechnet, die Verbrauchsgebühr nach der Menge des entnommenen Wassers.

Die Grundgebühr beträgt bei Wasserzählern mit einem Nenndurchfluss

bis 6 cbm/h	18,41 €/Jahr netto
bis 10 cbm/h	30,68 €/Jahr netto
über 10 cbm/h	61,36 €/Jahr netto
über 20 cbm/h	306,78 €/Jahr netto

Die Verbrauchsgebühr beträgt 2,39 € pro cbm entnommenen Wassers.

Zu den Gebühren wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe erhoben (derzeit 7 %).

Kanal: Gemeindeteile **Neunkirchen a. Brand, Ebersbach, Großenbuch, Baad, Rosenbach**

Die Benutzungsgebühr setzt sich zusammen aus einer Grundgebühr und aus einer Einleitungsgebühr für Schmutzwasser:

Die <u>Grundgebühr</u> beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern der Nenngröße	
bis 6 cbm/h	72,00 €/Jahr
bis 10 cbm/h	120,00 €/Jahr
bis 20 cbm/h	240,00 €/Jahr
über 20 cbm/h	1.200,00 €/Jahr

Die Einleitungsgebühr für Schmutzwasser beträgt 2,10 € pro cbm.

Die Niederschlagswassergebühr beträgt 0,50 €/m² versiegelter Fläche.

Kanal: Gemeindeteile **Ermreuth, Gleisenhof und Rödla**

Die Benutzungsgebühr setzt sich zusammen aus einer Grundgebühr und aus einer Einleitungsgebühr für Schmutzwasser:

Die <u>Grundgebühr</u> beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern der Nenngröße	
bis 6 cbm/h	43,00 €/Jahr
über 6 cbm/h	86,00 €/Jahr

Die Schmutzwassergebühr beträgt 2,98 € pro cbm.

Die Niederschlagswassergebühr beträgt 0,51 €/m² versiegelter Fläche.

Niederschlagswassergebühr:

Anders als bei Grund- und Verbrauchsgebühr für die Wasserversorgung und Entwässerung richtet sich die Niederschlagswassergebühr nicht nach dem Verbrauch sondern nach bebauten und befestigten Flächen des Grundstücks von denen Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation gelangt. Zur öffentlichen Kanalisation gehören auch Entwässerungsgräben, die Bestandteil der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind. Weitere Informationen sowie das Erfassungsblatt erhalten Sie auf unserer Internetseite www.markt-neunkirchen-am-brand.de => Rathaus => Formulare.

Wer ist Gebührenschuldner(in)?

Gebührensuldner(in) ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschuld Eigentümer(in) des Grundstücks oder ähnlich zur Nutzung des Grundstücks dinglich Berechtigter ist oder Inhaber(in) eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebes.

Wann entsteht die Gebührenschuld?

Die Gebührenschuld entsteht mit dem Verbrauch. Die Grundgebührensuld entsteht erstmals mit dem Tag, der auf den Zeitpunkt der betriebsfertigen Herstellung fällt.

IV. Müllabfuhr

Für die Müllabfuhr ist der Landkreis Forchheim zuständig. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das Landratsamt Forchheim, Sachgebiet Abfallwirtschaft Tel.: 09191/86-3706 oder An-/Um-/Abmeldung von Mülltonnen, Müllgroßbehälter 09191/86-3610

V. Strom, Telefonanschluss, Gas etc.

Sind über privatrechtliche Verträge von den entsprechenden Anbietern oder Betreibern zu beziehen:

- Strom: Bayernwerk, Tel.: 09 41-28 00 33 11
- Erdgas: N-ERGIE, Tel.: 0800/1008009
- Telefon: Telekom: 0800/3301000

VI. Kanal- und Wasserhausanschluss

Auskunft über die Lage Ihrer Hausanschlüsse für Kanal und Wasser erhalten Sie im Hoch- und Tiefbauamt (Tel. 09134/705-403 oder -404).

Die Verlängerung des Wasserhausanschlusses, die zur Verfügungsstellung von Bauwasser oder das Setzen der Wasseruhr können Sie ebenfalls im Hoch- und Tiefbauamt (Tel. 09134/705-403 oder -404) beantragen.

VII. Gebühren für Sondernutzung und verkehrsrechtliche Anordnungen

Grundlage Sondernutzungsgebührensatzung über Sondernutzung an öffentlichen Verkehrsflächen

Was ist das?

Der Markt kann für Sondernutzung an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Straßen, Gehwege, Parkplätze, markteigene Grundstücke) Sondernutzungsgebühren erheben. Der Gebührensatz richtet sich nach der Art der Nutzung (z. B. Lagerung von Gegenständen aller Art, Bauzäune, Baugerüste, Bauwagen/hütten oder Aufstellen von Tischen und Stühlen für eine Bewirtung etc.). Nähere Informationen erhalten Sie in der Bauverwaltung bei Herrn Hofmann.

Das Aufstellen der angeordneten Verkehrsschilder darf nur durch einen Sachkundigen (in aller Regel die Baufirma oder durch eine Fachfirma) erfolgen.

Wer ist Gebührenschuldner?

Schuldner der Gebühr ist derjenige, dem die Erlaubnis erteilt wird. Bei mehreren Personen haften diese als Gesamtschuldner.

Wir hoffen, dass Ihnen dieses überschlägige Info-Blatt dienlich ist.

Nähere Auskünfte erhalten Sie:

Zu I.	Herr Windisch/Herr Cervik	Tel. 09134/705-408, -401
Zu II.	Frau Jakob/Herr Cervik	Tel. 09134/705-406, -401
Zu III.	Frau Fuchs	Tel. 09134/705-212
Zu VI.	Hoch- u. Tiefbauverwaltung	Tel. 09134/705-403, -404
Zu VII.	Herr Hofmann/Herr Cervik	Tel. 09134/705-405, -401

Hinweis: Dieses Info-Blatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen wird verwiesen. Die Beurteilung von Einzelfällen kann nur mit dem jeweils zuständigen Sachbearbeiter erfolgen.

Neunkirchen a. Brand, Februar 2026