Erschließung Bebauungsplan 110 Don-Bosco-Weg

Bürgerinformation

16.11.2016, 18.00 Uhr
Altes Stadthaus, Marktplatz 15

Ansprechpartner

Hansestadt Wipperfürth
Bauverwaltung
Frau Cira Niederwipper
E-Mail: Cira.Niederwipper@wipperfuerth.de
Tel.: 02267/64361

Hansestadt Wipperfürth
Tiefbauamt
Herr Ralf Hagen
E-Mail: Ralf.Hagen@wipperfuerth.de
Tel.: 02267/64253

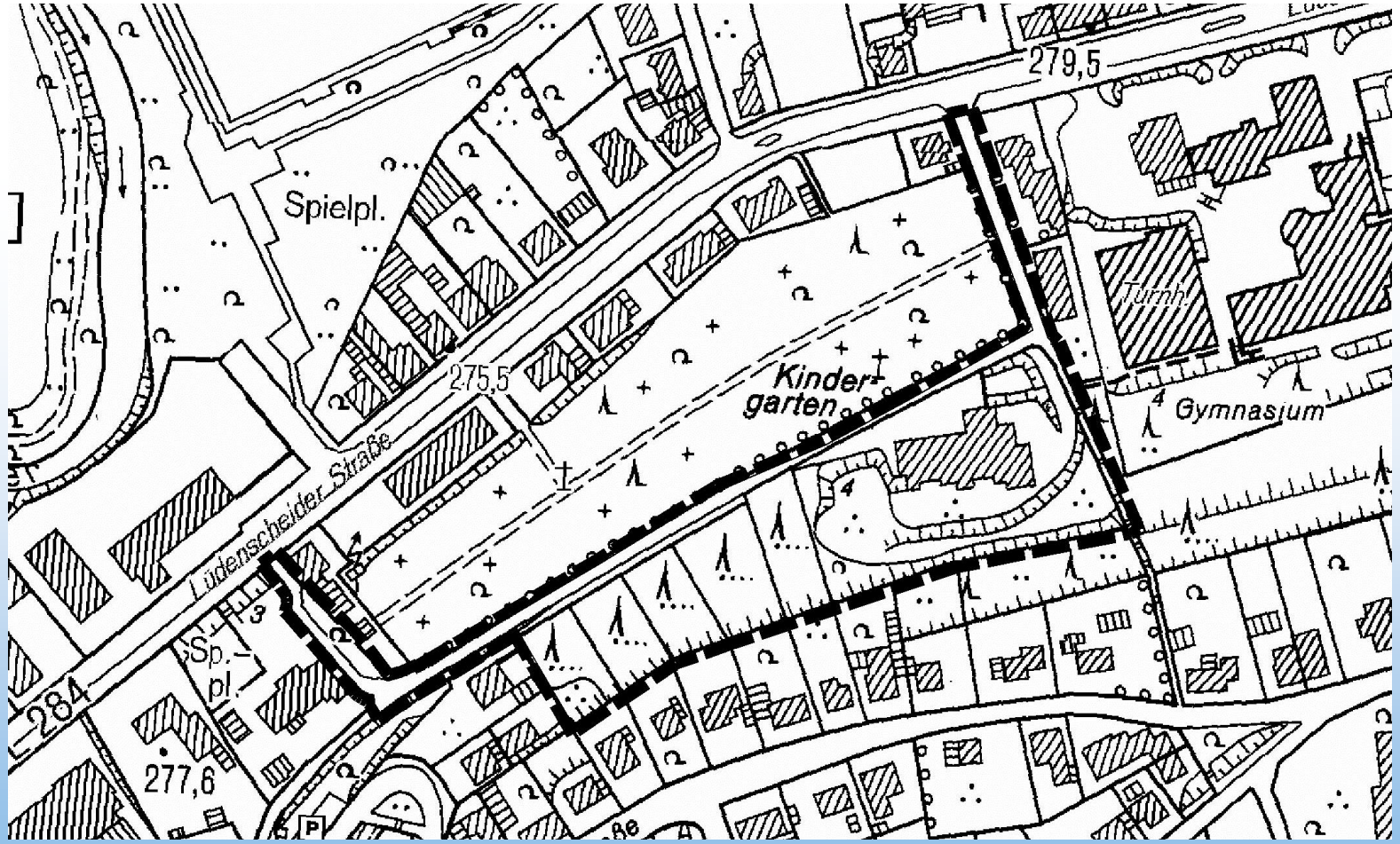
Oerter Ingenieure
Herr Oerter
Herr Braach
E-Mail: info@oerter-ingenieure.de
Tel.: 0271/89040-0

Erstmalige Erschließung Don-Bosco-Weg

Am 15.09.2016 wurde für den Bebauungsplan **110 Don-Bosco-Weg** ein Aufstellungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen und die Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke.

Für diese erstmalige Erschließung muss die Stadt nach § 127 I Baugesetzbuch (BauGB) zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands einen Erschließungsbeitrag von den Anliegern erheben.

Geltungsbereich BP 119 Don-Bosco-Weg



Rechtsgrundlagen Beitrag

Baugesetzbuch (BauGB)

Beitragserhebungspflicht nach § 127 BauGB

i.V.m.

Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wipperfürth

Die Beiträge werden nach den Vorschriften dieser Satzung erhoben.

Was gehört zum beitragsfähigen Aufwand?

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten für

- den Grunderwerb und die Freilegung
- die Fahrbahn, Rad- und Gehwege
- Mischverkehrsflächen
- Beleuchtungseinrichtungen und Entwässerungseinrichtungen
- Böschungen, Schutz- und Stützmauern
- unselbständige Parkflächen und unselbständige Grünanlagen
- Baunebenkosten (Ing.-Leistungen, Vermessungsleistungen, Gutachten etc.)
- Ausgleichsflächen
- etc.

ermittelt.

Abrechnungsgebiet

Wie hoch ist der Anteil der Anlieger?

Gemäß § 129 Abs. I BauGB und § 4 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wipperfürth,

- trägt die Gemeinde **10 %** des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

- 90 % des beitragsfähigen Aufwandes sind auf die anliegenden Grundstückseigentümer zu verteilen.

Wie wird der Aufwand verteilt?

Der umlagefähige Aufwand wird auf alle Grundstücke verteilt, die von der Straße erschlossen sind.

Erschlossen ist ein Grundstück immer dann, wenn man mit dem PKW an die Grundstücksgrenze heranfahren kann und das Grundstück von dort aus betreten kann.

Bei der Verteilung des Aufwandes ist die Gesamtgröße der einzelnen Grundstücke, sowie Art (z. B. Wohn- oder Gewerbegrundstück) und Maß (zulässige Anzahl der Vollgeschosse) der Nutzung zu Grunde zu legen.

Wie wird der Aufwand verteilt?

Der Nutzungsfaktor hängt ab,
→von der Anzahl der Vollgeschosse

- zulässige Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines Bebauungsplanes
- tatsächliche vorhandene Vollgeschosse außerhalb eines Bebauungsplanes

Die Grundstücksfläche wird mit dem Faktor

•**1,0** vervielfacht bei einer Bebaubarkeit mit **einem** Vollgeschoss

•**1,25** vervielfacht bei einer Bebaubarkeit mit **zwei** Vollgeschossen

•**1,5** vervielfacht bei einer Bebaubarkeit mit **drei** Vollgeschossen

Wie wird der Aufwand verteilt?

Diese Faktoren werden um 0,5 erhöht, wenn das Grundstück gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt wird.

Bei Grundstücken die nicht im Bebauungsplan liegen, wird eine Tiefenbegrenzung von 40 m berücksichtigt.
(die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie)

Geschätzte Kostenberechnung

Gesamtkosten geschätzt	310.000,00 €
Anteil Stadt 10 %	31.000,00 €
Anteil Anlieger 90%	279.000,00 €

Summe der Grundstücke	ca. 18.808 m^{2} *
Kosten/m^{2}	279.000/ 18.808 = 14,83€
Beispielgrundstück: 700 m^{2}	Beitrag: 10.381€

*** Art und Maß der baulichen Nutzung noch nicht komplett berücksichtigt**

Es handelt sich hierbei nur um eine erste Kostenschätzung !!

Wann entsteht der Beitrag?

Die Beitragspflicht entsteht, wenn die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage erfüllt sind (§7 Erschließungsbeitragssatzung).

Ausnahme: Bescheide über die Erhebung von Vorausleistungen.

Was ist ein Vorausleistungsbescheid?

Mit Beginn der Bauarbeiten hat der Unternehmer Anspruch auf (Abschlag-) Zahlungen. Obwohl die Beitragspflicht erst mit der endgültigen Herstellung der Baumaßnahme entsteht, darf die Stadt hierfür sogenannte Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags erheben.

Fällig wird die Vorausleistung, in Höhe von 80 % des geschätzten Anliegeranteils, mit Einrichtung der Baustelle und dem Anrücken der Baumaschinen.

Fälligkeit des Beitrags

Erschließungsbeiträge sind innerhalb eines Monats zu bezahlen.

Dies gilt grundsätzlich auch für den Fall, dass Klage eingereicht wird.

Kanalanschlussbeiträge

Für die **unbebauten** Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes fallen Kanalanschlussbeiträge an.

Rechtsgrundlage ist, § 8 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz (KAG) i.V.m. der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Wipperfürth.

Der Kanalanschlussbeitrag beträgt für Gebäude in

- zweigeschossiger Bauweise 10 € pro m²
- dreigeschossiger Bauweise 12 € pro m²

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Selbstverständlich sind wir auch außerhalb dieser Veranstaltung für weitergehende Fragen gerne für Sie da.