



Endausbau des Baugebietes „Am Bornstück“ im Stadtteil Dutenhofen

- Anliegerinformation -

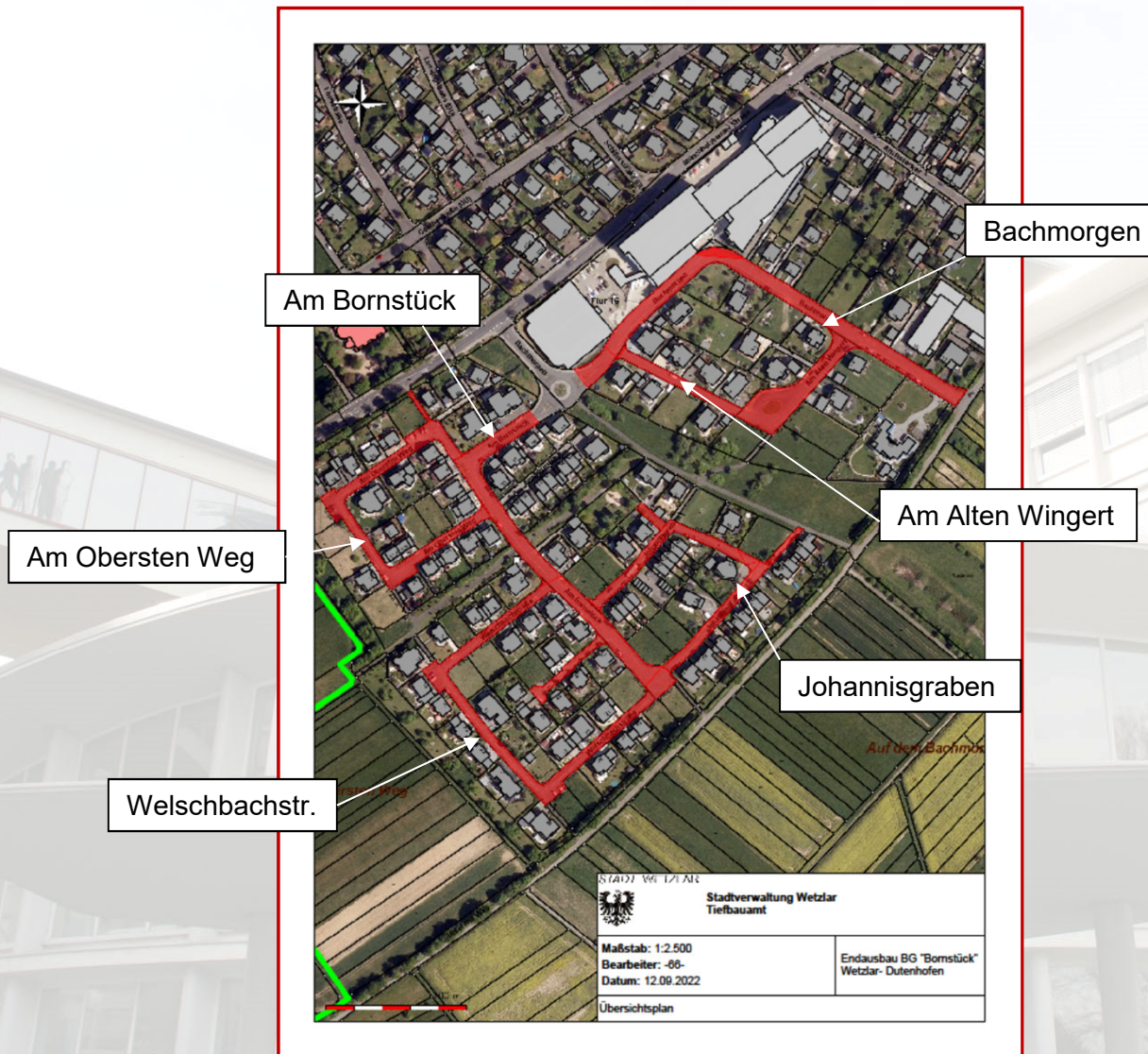


Gliederung

- Übersicht
- Fotodokumentation/Ausbaubeispiele
- Vorstellung der Baumaßnahme
- Erschließungsbeiträge



Ausbaubereich (rot markiert)





gepl. Endausbau

- Am Bornstück
- Bachmorgen
- Am Alten Wingert

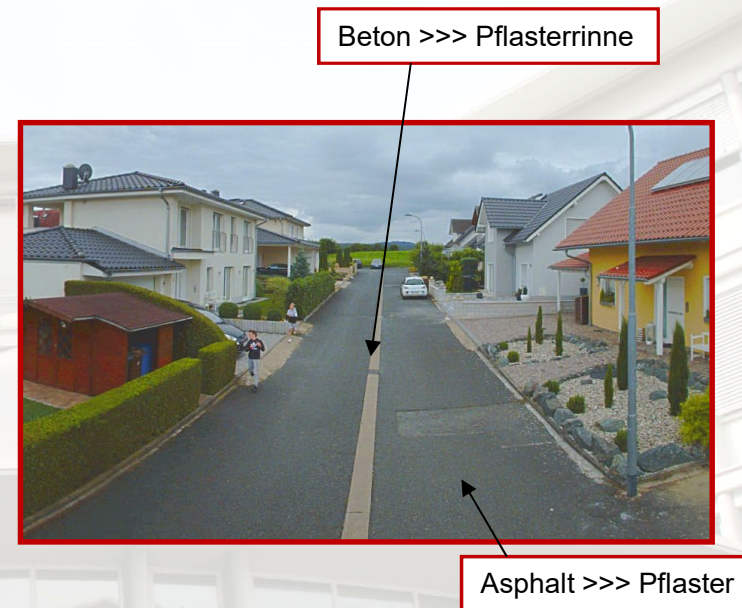


- Trennungsprinzip – Trennung von Fahrbahn/Gehweg mit Bord-/Rinnenanlage
- Fahrbahn wird asphaltiert, Gehwege werden gepflastert
- Fahrbahnbreite min. 5,50 m, Gehwege min. 1,20 m
- beidseitiger Gehweg
- freies Parken am Fahrbahnrand (keine Stellplatz-Markierungen), abschnittsweise gepflasterte Stellplatzflächen



gepl. Endausbau

- Am Obersten Weg
- Welschbachstraße
- Johannisgraben

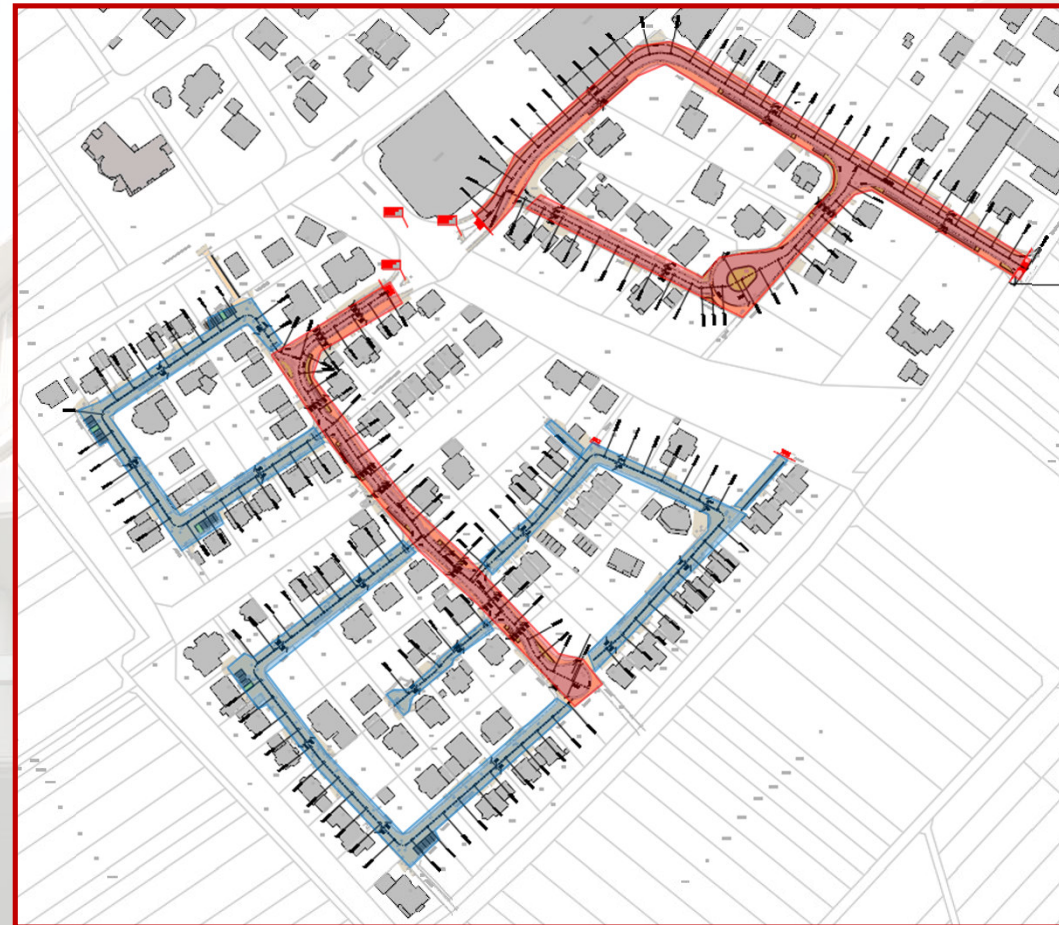


- Mischprinzip – keine Trennung von Fahrbahn/Gehweg durch Bordanlage (höhengleicher Ausbau)
- Fläche wird komplett gepflastert, Anlage einer Mittelrinne
- Parzellenbreite i.d.R. 7,0m
- Freies Parken (keine Stellplatz-Markierungen)



Lageplan

- Trennung von Fahrbahn und Gehweg mittels Bord/Rinne
- „Ringstraßen“ / Stichweg höhengleich
- Gesamtausbaubreite (Parzellenbreite) ca. 7,00-11,00 m
- Fahrbahn in Asphaltbauweise
- Gehwege in Pflasterbauweise
- Fahrbahn „Ringstraßen“/Stichweg in Pflasterbauweise

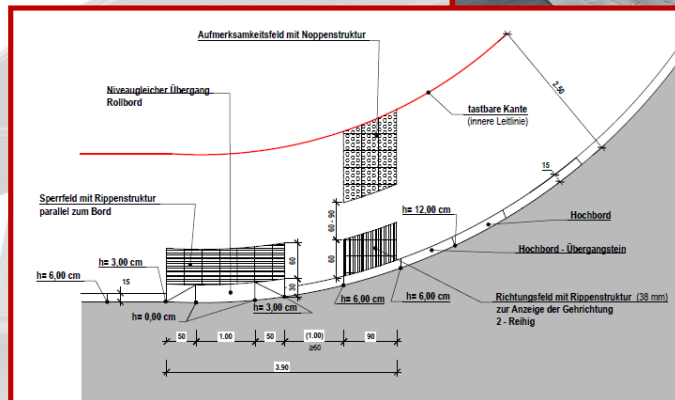
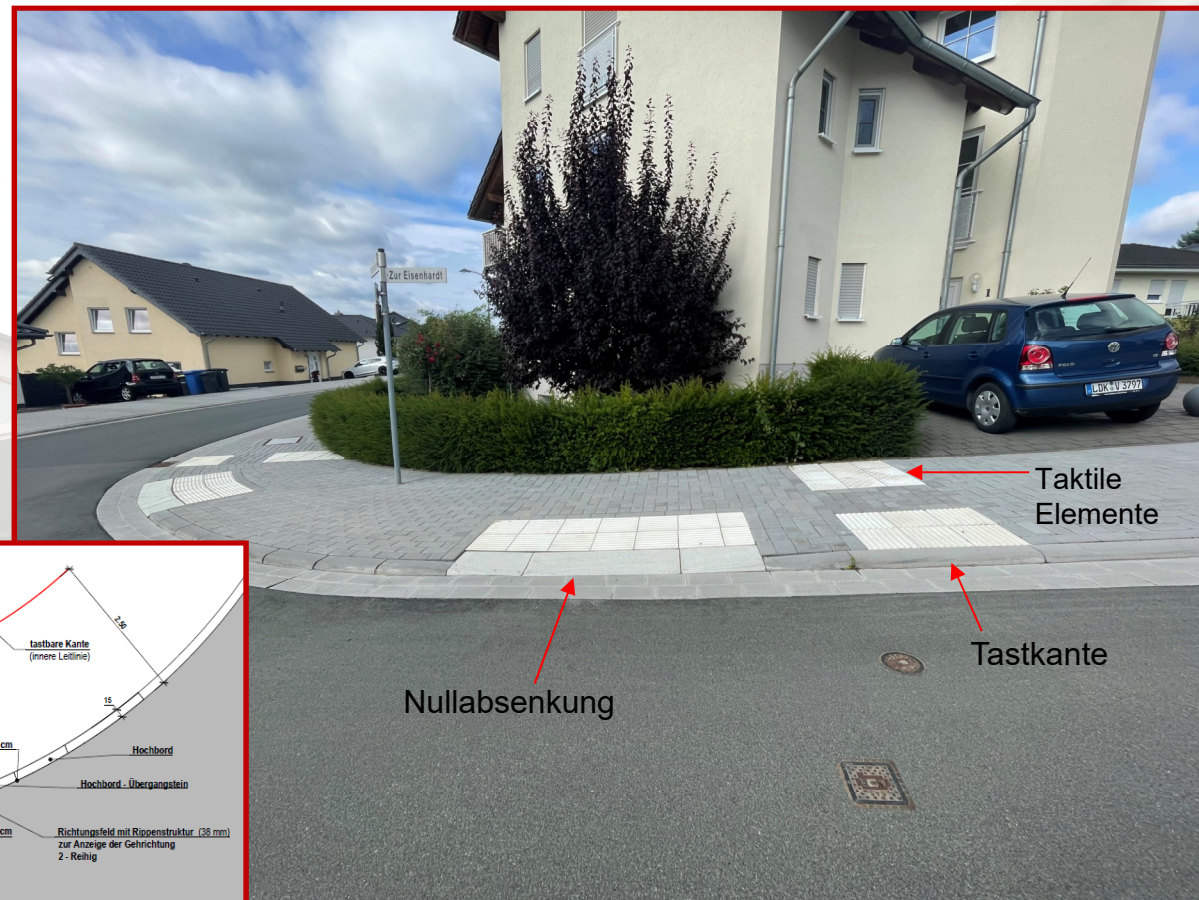




Straßenbau

- Barrierefreier Ausbau
- Beispiel Fußgängerquerung
(Kreisverkehr, Bachmorgen, Am Bornstück)

- Separate Führung für Sehbehinderte
- Rollbord (Nullabsekung) für Gehbehinderte

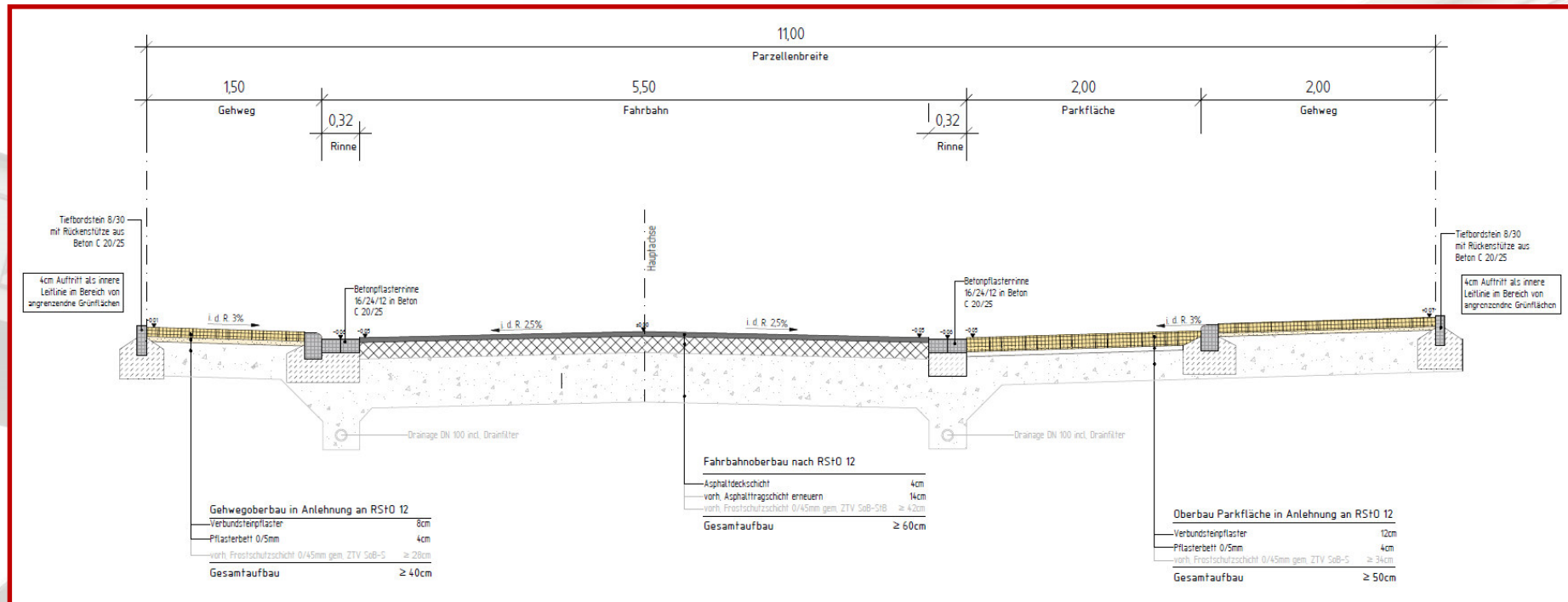




Straßenbau

„Am Bornstück“
 „Bachmorgen“

- Fahrbahnbreite min. 5,50 m
- Gehwegbreite min. 1,50 m

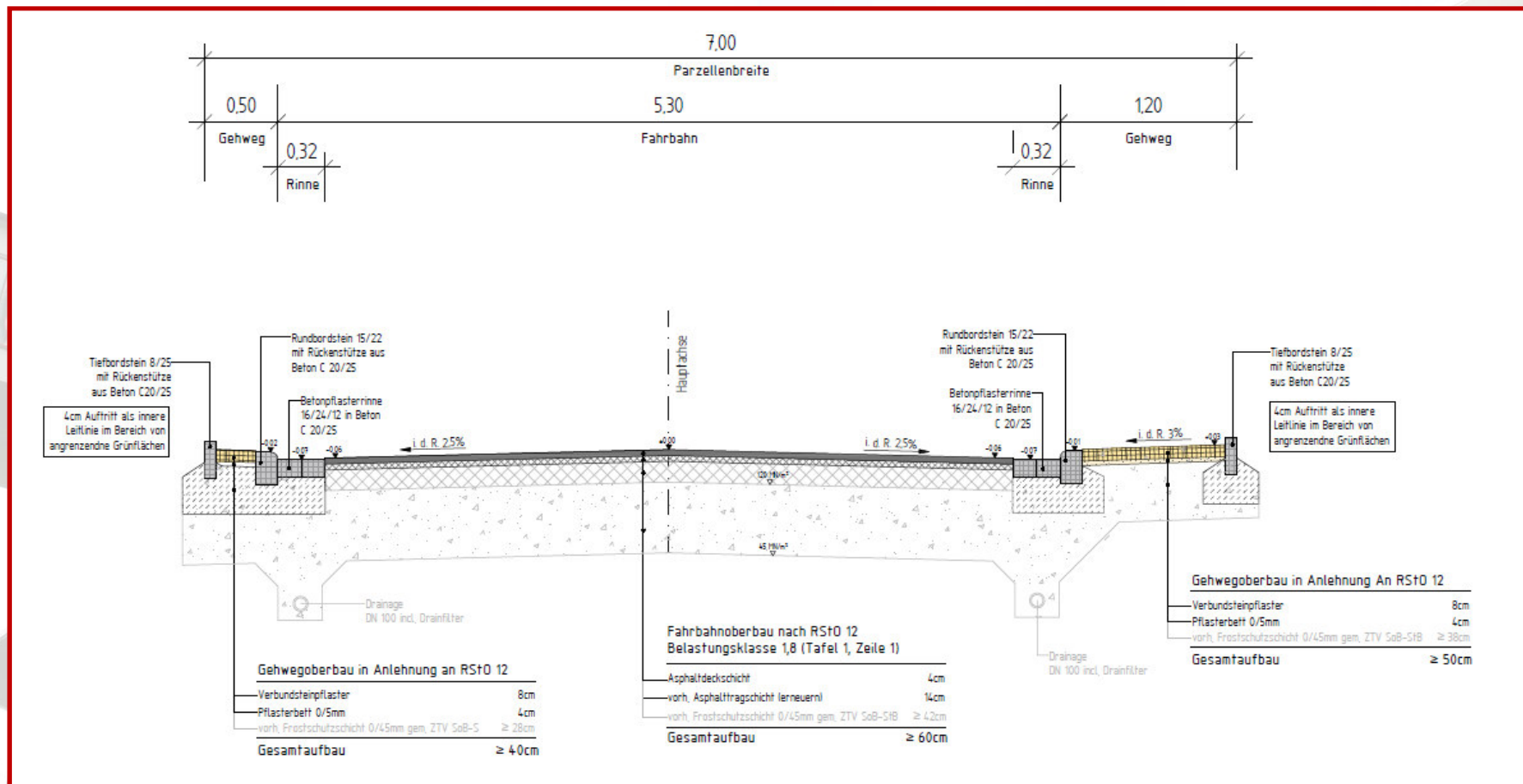


Kommentierte Regelquerschnitte sind zum Download bereitgestellt.



Regelquerschnitt – Am Alten Wingert

- Fahrbahnbreite min. 5,20 m
- Gehwegbreite 1,20 m



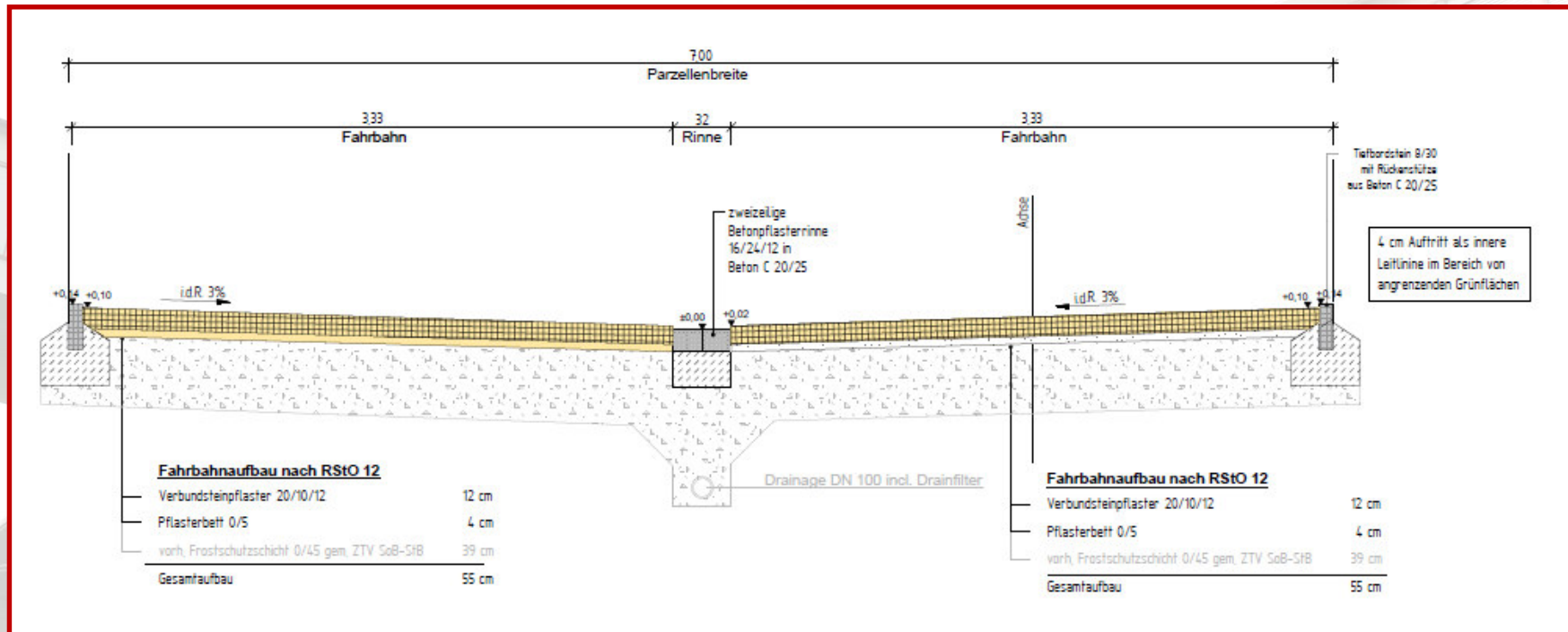
Kommentierte Regelquerschnitte sind zum Download bereitgestellt.



Regelquerschnitt

„Am Obersten Weg“
 „Welschbachstraße“
 „Johannisgraben“

- Fahrbahnbreite i.d.R. 7,00 m
- Höhengleicher Ausbau



Kommentierte Regelquerschnitte sind zum Download bereitgestellt.



Ver- / Entsorgung

Stadt Wetzlar

- Der Hauptkanal wurde im Vorfeld mittels TV-Inspektion untersucht. Der Kanal ist in einem guten Zustand. Es müssen keine Mängel in offener Bauweise behoben werden.

enwag

- Keine (Leitungs-)Maßnahmen im Zuge des Endausbaus geplant.
- Keine öffentlichen Ladestationen geplant.

Telekom

- Breitbandausbau (Glasfaserverlegung)
- Herstellung von Hausanschlüssen bis in Gebäude.



Zusammenfassung

Bauablauf

- Abbruch der vorh. Asphalttragschicht und ggf. Rinnenfundamente
- Herstellung Bord- / Rinnenanlagen
- Herstellung Gehwege
- Herstellung Fahrbahn
- Umsetzung der Maßnahme in mehreren Bauabschnitten (beginnend mit südlichem Teil)



Erschließungsbeiträge

- **erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage (Straße):**
 - Folge: Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach der [Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar](#) (EBS) i. V. m. §§ 127 – 135 Baugesetzbuch
- **Anteil der Anlieger an den Kosten:**
 - zu Grunde zu legen sind die Straßenbaukosten, inkl. u. a. Freilegungskosten, Straßenentwässerungskosten oder Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
 - = beitragsfähiger Aufwand
 - als umlagefähiger Aufwand sind **90 %** des beitragsfähigen Aufwands **auf die Anlieger umzulegen**



Erschließungsbeiträge

- **Abrechnungsgebiet:**
 - allgemein:
 - bebaubare/gewerblich nutzbare Grundstücke, die – aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht – Vorteil durch Straße haben
 - konkret:
 - Grundstücke, die direkt an Straße anliegen („Anliegergrundstücke“)
 - Grundstücke, die nicht direkt an Straße anliegen, aber trotzdem Vorteil durch Straße haben (beitragspflichtige „Hinterliegergrundstücke“)



Erschließungsbeiträge

■ Bemessung (Teil 1 von 3):

■ Formel:

- Grundstücksgröße x Nutzfaktor = Messzahl

■ Grundstücksgröße:

■ Grundsatz:

- vollständige Grundstücksfläche

■ Ausnahme „Eckermäßigung“ (§ 9 Absatz 4 EBS):

- Inhalt: liegt ein Grundstück an mehreren zum Anbau bestimmten Straßen an, wird die Grundstücksfläche um **bis zu** 1/3 reduziert
- Hinweis: „Eckermäßigung“ greift **nicht** in Konstellationen nach § 9 Absatz 4 Ziffer 4.2 EBS → betrifft u. a. **Gewerbegrundstücke** (inkl. überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken)



Erschließungsbeiträge

- **Bemessung (Teil 2 von 3):**
 - Nutzfaktor (§ 9 Absatz 3 EBS):
 - 1. Wie viele Vollgeschosse darf die Bebauung haben?
 - ergibt sich aus Bebauungsplan:
 - [Bebauungsplan „Am Bornstück“](#)
 - [Bebauungsplan „Am Rotacker“](#)
 - Beispiel: 2 Vollgeschosse → Nutzfaktor: 1,25
 - 2. Grundstücksnutzung:
 - wenn Bebauungsplan entsprechende Regelungen vorgibt und/oder Grundstück überwiegend gewerblich genutzt wird, Erhöhung Nutzfaktor um 0,5
 - Beispiel: 2 Vollgeschosse + „Gewerbe“ → Nutzfaktor: $1,25 + 0,5 = 1,75$



Erschließungsbeiträge

- **Bemessung (Teil 3 von 3):**
 - Messzahl:
 - entsprechend der Messzahl wird das Grundstück am umlagefähigen Aufwand beteiligt
 - Beispiel:
 - Messzahl des Grundstücks = 1.000
 - Summe aller Grundstücke eines Abrechnungsgebiets = 30.000
 - auf Grundstück entfällt $\frac{1}{30}$ des umlagefähigen Aufwands



Erschließungsbeiträge

- **Beitragspflicht:**
 - nach dem Endausbau
 - Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt Bescheiderteilung
 - gezahlte Vorausleistung wird mit dem endgültigen Beitrag verrechnet
 - bei bereits erfolgter Ablösung des Beitrags fällt kein Beitrag mehr an

RATHAUS



Erschließungsbeiträge

■ Ratenzahlung:

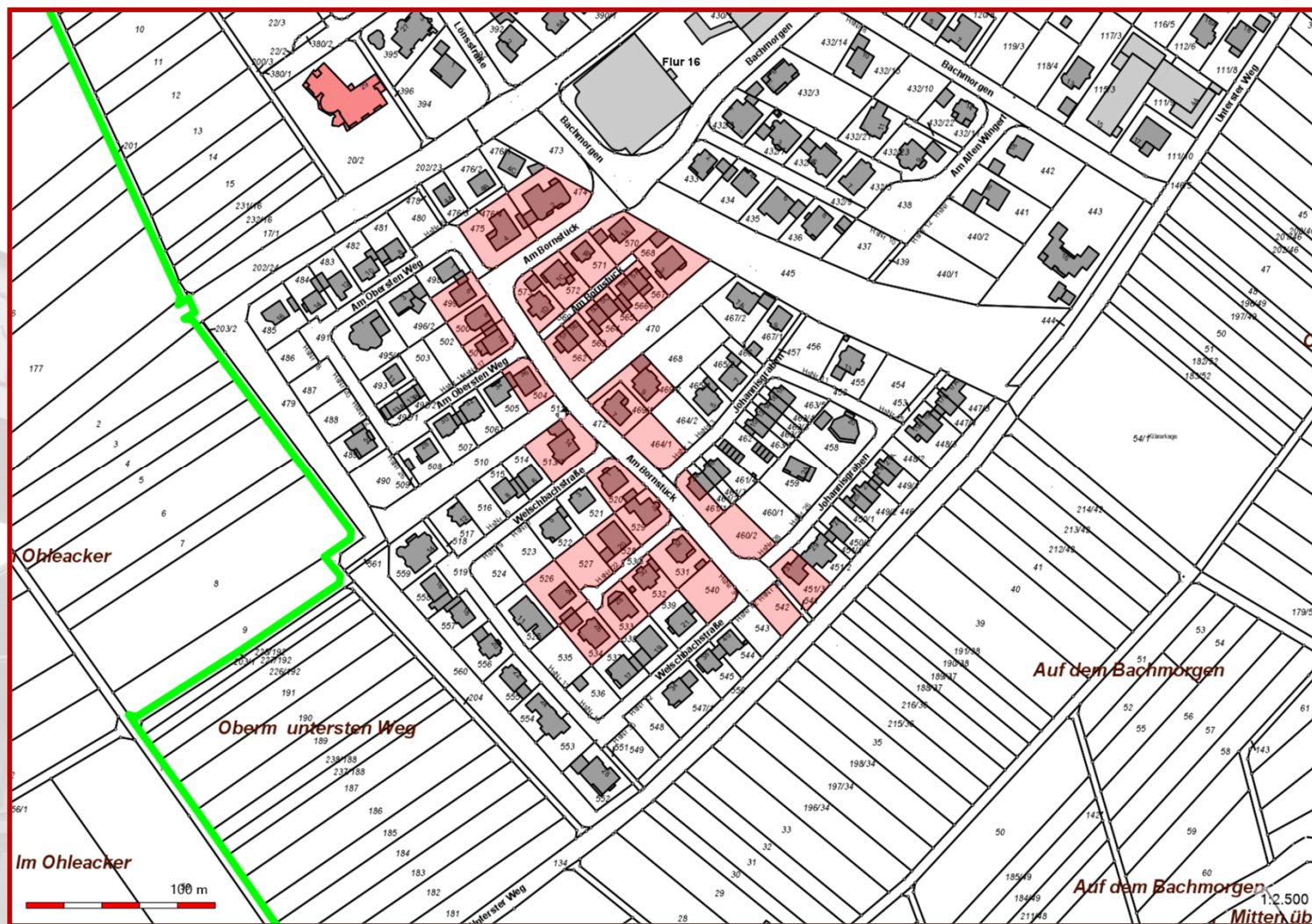
- Voraussetzung: unbillige Härte → unbillige Härte muss glaubhaft dargelegt werden → Antragstellung bei der Stadt Wetzlar → Vorlage von Nachweisen über persönliche finanzielle Situation → Einzelfallprüfung durch die Stadt Wetzlar
- Verzinsung jeweilige Restschuld i. d. R. mit Zinssatz von 2 % über Basiszinssatz nach § 247 Bürgerliches Gesetzbuch (= aktuell 5,12 %)

■ Beitragshöhe:

- Auskunft über voraussichtliche ungefähre Beitragshöhe per Informationsschreiben vor Beginn des Endausbaus



Abrechnungsgebiet Erschließungsanlage „Am Bornstück“



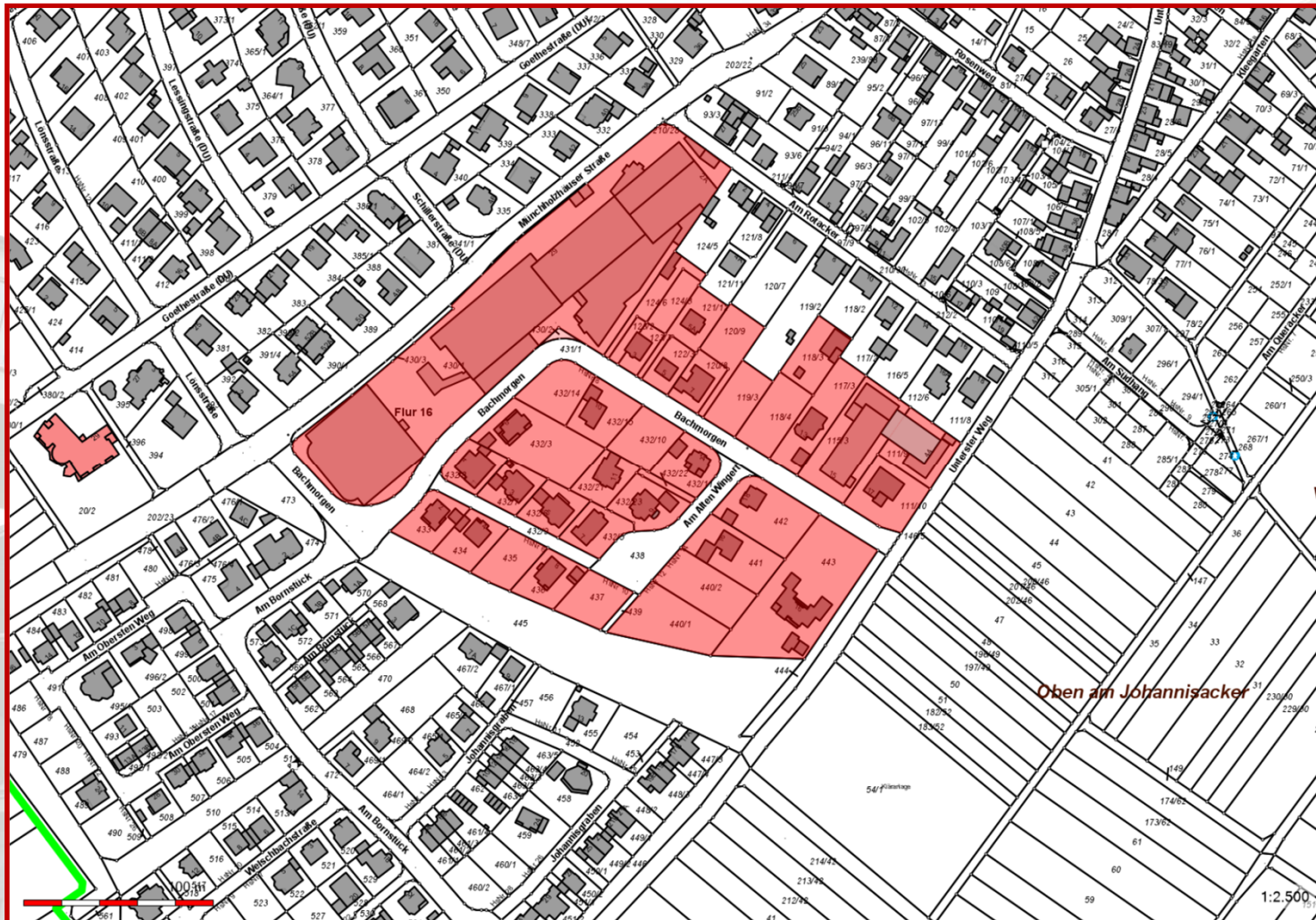


Abrechnungsgebiet Erschließungsanlage „Am Obersten Weg“





Abrechnungsgebiet – Erschließungseinheit „Bachmorgen/Am Alten Wingert“





Abrechnungsgebiet Erschließungsanlage „Johannisgraben“





Abrechnungsgebiet Erschließungsanlage „Welschbachstraße“





Kostenerstattungsbeträge

- **Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die den Bauflächen zugeordnet sind**
 - Folge: Pflicht zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach der [Satzung der Stadt Wetzlar](#) über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c Baugesetzbuch (KEBS)

RATHAUS



Kostenerstattungsbeträge

- **Verteilung der erstattungsfähigen Kosten (§ 4 KEBS)
(Teil 1 von 2):**
 - nach der zulässigen Grundfläche der zugeordneten Grundstücke:
 - zugeordnete Grundstücke:
 - alle Baugrundstücke (sowohl aus Allgemeinem Wohngebiet als auch aus Mischgebiet), für die innerhalb des Gebiets des [Bebauungsplans „Am Bornstück“](#) entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden
 - zulässige Grundfläche:
 - Grundstücksfläche x Grundflächenzahl (GRZ) = zulässige Grundfläche
 - GRZ ist in Bebauungsplan [„Am Bornstück“](#) (Link einfügen) festgesetzt



Kostenerstattungsbeträge

- **Verteilung der erstattungsfähigen Kosten (§ 4 KEBS)
(Teil 2 von 2):**
 - nach der zulässigen Grundfläche der zugeordneten Grundstücke:
 - Beispiel:
 - zulässige Grundfläche des Grundstücks = 1.000
 - zulässige Grundflächen des gesamten Baugebiets = 30.000
 - auf Grundstück entfällt $\frac{1}{30}$ der Summe der Kostenerstattungsbeträge des gesamten Baugebiets



Kostenerstattungsbeträge

- **Erstattungspflichtig nach endgültiger Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**
 - nach Umsetzung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Bescheiderteilung
 - gezahlte Vorauszahlung wird mit dem endgültigen Betrag verrechnet
 - bei bereits erfolgter Ablösung des Betrags fällt kein weiterer Betrag mehr an

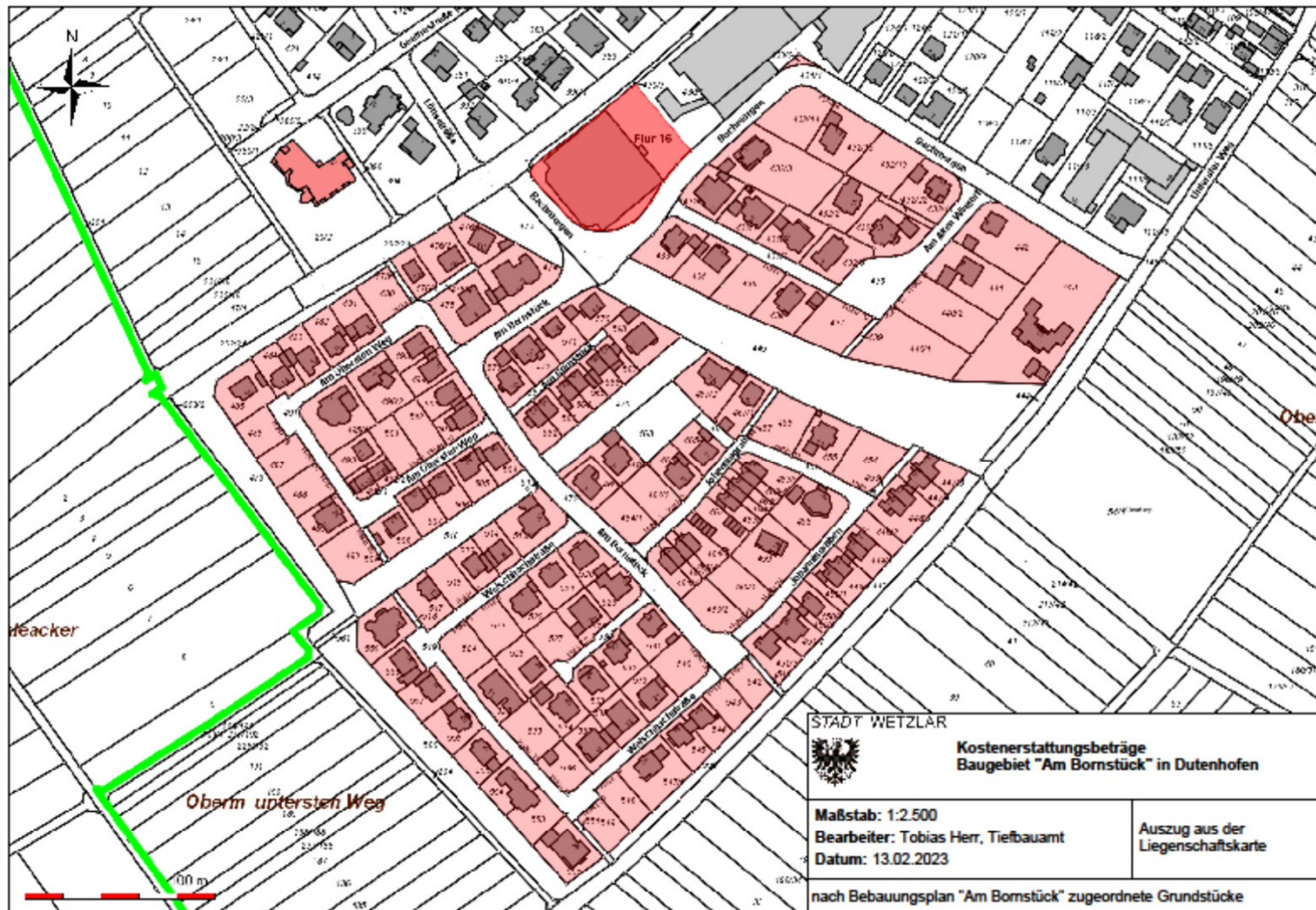


Kostenerstattungsbeträge

- **Ratenzahlung:**
 - Voraussetzung: unbillige Härte → unbillige Härte muss glaubhaft dargelegt werden → Antragstellung bei der Stadt Wetzlar → Vorlage von Nachweisen über persönliche finanzielle Situation → Einzelfallprüfung durch die Stadt Wetzlar
 - Verzinsung jeweilige Restschuld i. d. R. mit Zinssatz von 1 % über Basiszinssatz nach § 247 Bürgerliches Gesetzbuch zum 01.01. eines Jahres (= aktuell 2,62 %)
- **Erstattungshöhe:**
 - Auskunft über voraussichtliche ungefähre Erstattungshöhe per Informationsschreiben nach Fortschreibung der Kostenkalkulation zu gegebener Zeit



Abrechnungsgebiet Kostenerstattungsbeträge





Weitere Fragen?

Diese stellen Sie bitte per Mail an:

bornstueck@wetzlar.de

Die Fragen werden dann an die zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet und schnellstmöglich beantwortet.

Wir möchten Sie hier auf die FAQ-Liste der Maßnahme verweisen.

Dort können Sie die (aus der Erfahrung) meistgestellten Fragen

bei Anliegerversammlungen

mit entsprechenden Antworten nachlesen.



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**