Mittendrin : Im Leben

Dormagen

Stadt Dormagen 41538 Dormagen

SPD-Fraktion
Kölner Str. 93
41539 Dormagen

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Mathias-Giesen-Str. 11
41539 Dormagen

Beiträge, Vertragsservice
Fachbereich für Städtebau
Zuständig Herr Zingsheim
Raum 0.23
Telefon 02133 257 361
Telefax 02133 257 77892
E-Mail manfred.zingsheim@stadt-dormagen.de

Az.
Ihr Schreiben
Mein Zeichen F6/60 Zg
Datum 29.09.2011

Bebauungsplan Nr. 505 „Teilfläche zwischen Florastraße und Vom-Stein-Straße"
Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.09.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Erschließungsbeiträge

Bei einer bisher geplanten Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 505 (Stand: Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2011) und dem Bau der Straße durch die Stadt sind gem. § 127 ff BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Dormagen alle an die geplante Straße angrenzenden bebaubaren Grundstücke beitragspflichtig (s. Anlage). Es ist zutreffend, dass auch nicht bauwillige Anlieger Erschließungsbeiträge/Vorausleistungen zahlen müssen, da maßgebend die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Anlage ist.

Durch den Bebauungsplan entsteht aber keine Erschließungspflicht für die Stadt Dormagen. Erst wenn durch die Stadt mit dem Bau der Erschließungsmaßnahme begonnen wird, bzw. Teilabschnitte ausgebaut werden, fallen für die durch die Erschließungsmaßnahme tatsächlich erschlossenen Baugrundstücke Erschließungsbeiträge an. Bis zur endgültigen Herstellung der Erschließung werden mit Beginn der Erschließungsmaßnahme gemäß § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen in Höhe der voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeiträge erhoben.

Solange die Stadt die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung nicht baut, entsteht keine Beitragspflicht. Es besteht die Möglichkeit, der Stadt den Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB anzubieten, in dem der Bau der Erschließungsanlage und die vollständige Kostenübernahme durch den Erschließungsträger geregelt werden kann.

2. Grundsteuer

Grundsteuer wird erhoben für den Besitz von Grundstück

* Grundsteuer A für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
* Grundsteuer B für alle sonstigen Grundstücke

Die Grundsteuer ist objektbezogen gestaltet und richtet sich nach Wert und Beschaffenheit eines Grundstücks. Das Grundsteuerverfahren ist zweigeteilt.

Das zuständige Finanzamt setzt im Rahmen der Bewertung eines Grundstückes den so genannten Einheitswert fest. Unter Anwendung einer Steuermesszahl wird der Grundsteuermessbetrag errechnet. Die Höhe des Einheitswertes und des Messbetrages ergeben sich aus dem jeweiligen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid, den jeder Eigentümer vom Finanzamt erhält.

Die Gemeinde multipliziert den Grundsteuermessbetrag mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde und setzt die Grundsteuer durch den Bescheid über Grundbesitzabgaben fest.

Dieser Bescheid wird jedem Eigentümer grundsätzlich am Jahresanfang für das laufende Jahr bekannt gegeben. Die Grundsteuer wird in vierteljährlichen Vorauszahlungsraten (jeweils zum 15.02./ 15.05./ 15.08./ 15.11.) fällig.

Die Grundsteuerhebesätze werden vom Rat der Stadt beschlossen.

Da Bauerwartungsland vom Finanzamt als unbebautes Grundstück bewertet wird, kommt eine Neufestsetzung erst in Betracht, wenn das Grundstück bebaut ist. Erst in diesem Falle ist mit einer Erhöhung der Grundsteuer zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Hoffmann