

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Weilburger Brückenköpfe“ in Weilburg, Kreis Limburg/Weilburg vom 12.05.2003

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGB1. I S. 2141, 1998 I S. 137) erlässt die Stadt Weilburg nach Beschlussfassung durch die Stadtverordneten die folgende Satzung und Nachträge über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Weilburger Brückenköpfe" in Weilburg, Kreis Limburg/Weilburg, vom 12.05.2003

- **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Weilburger Brückenköpfe“ in Weilburg, Kreis Limburg/Weilburg** vom 12.05.2003, beschlossen am 03.04.2003, bekanntgemacht im WT am 21.05.2003

- **1. Nachtrag** vom 29.07.2003, beschlossen am 03.07.2003, bekanntgemacht im WT am 02.08.2003

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen lautet die zur Zeit gültige Fassung wie folgt:

		§ 1									
Förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes "Weilburger Brückenköpfe" gemäß §136 BauGB											
				2	21	6	854/576	Frankfurterstraße		13	
				2	22	6	662/575	Frankfurterstraße		15	
				2	23	6	573/1	Frankfurterstraße		17/17a	
(1)	In der Stadt Weilburg wird der nachfolgend beschriebene Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Weilburger Brückenköpfe".			2	24	6	572/1	Frankfurterstraße		17b	
				2	25	6	572/3	Frankfurterstraße		19	
				2	26	6	385/4	Frankfurterstraße		21	
(2)	Das Sanierungsgebiet wird, wie im beiliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist, abgegrenzt. Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke (Flurstücke) in der Gemarkung Weilburg:			2	27	6	568/4	Frankfurterstraße		23	
				2	28	6	384/2	Schmittbachweg		2	
				2	28	6	384/3	Schmittbachweg		2	
				2	-	6	40/0	Ahäuser Weg			
				2	-	6	27/0	Leinpfad			
				2	-	6	28/0	Leinpfad			
				2	-	6	408/7	Schmittbachweg			
				2	-	6	579/2	Leinpfad			
				2	-	6	580/15	Ahäuser Weg (L3025)			
				2	-	6	583/1	Großbrunnenberg			
				2	-	6	586/2	Frankfurterstraße			
				2	-	6	589/16	Schmittbachweg			
				2	-	6	589/17	Schmittbachweg			
				2	-	6	589/33	Schmittbachweg			
				2	-	6	589/34	Schmittbachweg			
				2	-	6	589/35	Schmittbachweg			
				2	-	6	592/2	Frankfurterstraße (B456)			
				3	1	5	93/1	Postplatz		2	
				3	2	5	88/0	Vor der Au			
				3	2	5	89/0	Vor der Au			
				3	2	5	92/1	Vor der Au			
				3	2	5	98/1	Vor der Au			
				3	3	5	542/101	Bahnhofstraße			
				3	3	5	621/101	Bahnhofstraße			
				3	4	5	526/2	Auf der Au			
				3	4	5	73/2	Auf der Au			
				3	4	5	75/2	Auf der Au			
				3	4	5	75/4	Auf der Au			
				3	4	5	78/2	Auf der Au			
				3	5	5	105/0	Bahnhofstraße			
				3	5	5	106/0	Bahnhofstraße			
				3	5	5	109/0	Bahnhofstraße			
				3	5	5	630/72	Bahnhofstraße		2	
				3	5	5	631/111	Bahnhofstraße			
				3	5	5	632/111	Bahnhofstraße		2	
				3	5	5	632/111	Bahnhofstraße		2	
				3	6	5	86/0	Vor der Au			
				3	7	5	82/1	Vor der Au			
				3	7	5	83/1	Vor der Au			
				3	8	5	78/3	Auf der Au			
				3	9	5	73/4	Bahnhofstraße		2	
				3	9	5	75/3	Bahnhofstraße		2	
				3	10	5	1/2	Bahnhofstraße		2°	
				3	10	5	73/3	Bahnhofstraße		2a	
				3	11	5	39/2	Bahnhofstraße			
				3	11	5	520/1	Bahnhofstraße			
				3	11	5	986/56	Auf der Au			
				3	12	5	393	Bahnhofstraße			
				3	13	5	54/2	Bahnhofstraße			
				3	14	5	520/2	Bahnhofstraße			
				3	15	5	520/4	Bahnhofstraße			
				3	15	5	520/5	Bahnhofstraße			

3	15	5	520/6	Bahnhofstraße	6	-	5	525/4	Bahnhofstraße		
3	15	5	521/0	Eisenbahnbrücke	6	-	5	525/5	Bahnhofstraße		
3		5	41/1	Auf der Au	7	1	3	294/2	Postplatz	11	
5	1	5	117/1	Bahnhofstraße	25	7	1	3	294/3	Postplatz	11
5	1	5	134/1	Bahnhofstraße	25	7	2	3	294/1	Limburgerstraße	13
5	2	5	118/3	Bahnhofstraße	27	7	3	3	296/3	Limburgerstraße	
5	2	5	118/6	Flums-Berg	1	7	3	3	296/4	Am Postplatz	
5	2	5	118/7	Bahnhofstraße	27	7	4	3	294/4	Postplatz	9
5	3	5	118/1	Flums-Berg	1	7	5	3	295/0	Postplatz	7
5	3	5	118/2	Flums-Berg	1	7	6	3	296/5	Postplatz	5
5	4	5	516/2	Bahnhofstraße	31	7	6	3	296/6	Postplatz	5
5	4	5	516/4	Bahnhofstraße	31	7	7	3	486/293	Limburgerstraße	15
5	4	5	525/1	Bahnhofstraße	31	7	8	3	291/1	Limburgerstraße	17
5	5	5	124/1	Flums-Berg	3	7	8	3	291/2	Limburgerstraße	17
5	5	5	124/2	Flums-Berg	3	7	8	3	291/4	Limburgerstraße	17
5	5	5	124/3	Flums-Berg	3	7	9	3	291/5	Limburgerstraße	19
5	7	5	138/2	Wilhelmstraße	2	7	9	3	291/6	Limburgerstraße	19
5	7	5	242/1	Wilhelmstraße		7	10	3	290/1	Limburgerstraße	21
5	7	5	972/134	Wilhelmstraße		7	11	3	636/408	Adolfstraße	
5	8	5	154/1	Wilhelmstraße	4	7	11	3	665/289	Limburgerstraße	23
5	8	5	161/1	Wilhelmstraße	4	7	12	3	513/279	Adolfstraße	1
5	9	5	216/2	Wilhelmstraße		7	13	3	512/278	Adolfstraße	3
5	9	5	216/3	Wilhelmstraße		7	14	3	511/277	Adolfstraße	5
5	9	5	216/4	Wilhelmstraße		7	15	3	575/277	Adolfstraße	7
5	10	5	225/0	Wilhelmstraße	8	7	16	3	757/291	AufderPlatt	
5	10	5	233/1	Wilhelmstraße	8	7	23	3	266/0	Odersbacher Weg	4
5	11	5	242/4	Wilhelmstraße	10	7	23	3	270/4	Odersbacher Weg	4
5	12	5	250/1	Wilhelmstraße		7	23	3	475/271	Odersbacher Weg	4
5	13	5	266/6	Kruppstraße	2	7	24	3	305/2	Odersbacher Weg	2
5	14	5	266/9	Kruppstraße	4	7	24	3	320/2	Odersbacher Weg	2
5	15	5	278/11	Kruppstraße	6	7	24	3	320/3	Odersbacher Weg	2
5	16	5	266/15	Kruppstraße und 6 und 13 Wilhelmstraße		7	24	3	320/4	Odersbacher Weg	2
						7	24	3	409/4	Odersbacher Weg	2
5	16	5	312/10	Mozartstraße	4	7	24	3	557/272	Odersbacher Weg	2
5	16	5	312/1	Mozartstraße	4	7	25	3	297/1	Odersbacher Weg	
5	-	5	312/8	Auf dem Zeppenfeld		7	25	3	298/1	Odersbacher Weg	
5	-	5	536/6	Kruppstraße		7	25	3	299/2	Odersbacher Weg	
5	-	5	739/538	Löhnberger Weg (L3020)		7	25	3	305/3	Adolfstraße	7a
						7	25	3	574/277	Adolfstraße	
5 (Plattform am Hang)		5	1034/516	Bahnhofstraße		7	25	3	578/283	Adolfstraße	
						7	26	3	298/2	Postplatz	3
5		5	516/10	Am Heckersberg		7	26	3	299/1	Postplatz	3
5		5	516/5	Am Heckersberg		7	26	3	323/3	Postplatz	3
6	1	5	116/3	Bahnhofstraße	23	7	27	5	94/1	Postplatz	1
6	2	5	115/2	Bahnhofstraße	21	7	-	5	524/3	Postplatz	
6	3	5	561/114	Bahnhofstraße	19	7	-	3	409/10	Odersbacher Weg	
6	4	5	607/113	Bahnhofstraße	17	7	-	3	402/5	Limburgerstraße	
6	5	5	112/2	Bahnhofstraße	15					(B456)	
6	6	5	112/1	Wilhelmstraße	1/1	7	-	5	524/2	Postplatz (B456)	
					b						
6	7	5	110/1	Bahnhofstraße	13						
6	8	5	108/1	Bahnhofstraße	11						
6	9	5	108/2	Wilhelmstraße	3						
6	10	5	107/1	Bahnhofstraße	9						
6	11	5	104/1	Bahnhofstraße	7						
6	12	5	1122/173	Wilhelmstraße	7						
6	13	5	721/174	Wilhelmstraße	9						
6	13	5	793/177	Wilhelmstraße	9						
6	13	5	794/176	Wilhelmstraße	9						
6	14	5	103/1	Bahnhofstraße	5						
6	15	5	102/2	Bahnhofstraße	3						
6	16	5	102/1	Bahnhofstraße	1						
6	17	5	178/2	Limburgerstraße	4						
6	18	5	178/1	Wilhelmstraße							
6	18	5	792/177	Wilhelmstraße							
6	19	5	179/1	Limburgerstraße	6						
6	20	5	209/4	Wilhelmstraße	11						
6	21	5	193/4	Kruppstraße	1						
6	22	5	181/1	Limburgerstraße	8/						
					10						
6	23	5	1068/536	Limburgerstraße							
6	24	5	365/3	Limburgerstraße	12						
6	25	5	365/4	Limburgerstraße	14						
6	26	5	360/4	Adelheidstr.	1						
6	27	5	356/4	Adelheidstr.	3						
6	28	5	116/4	Wilhelmstraße	1a						
6	-	5	212/2	Wilhelmstraße							
6	-	5	365/1	Adelheidstr.							

(3) Das Sanierungsgebiet soll entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Weilburg im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen wieder entsprechen.

Die Sanierungsdurchführung erfolgt im klassischen Verfahren.

Die mit einer Baumaßnahme beabsichtigte Nutzung muss nicht nur öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig sein, sie muss auch die weiter gehenden Ziele der Sanierung an Nutzungsverträglichkeit, Einfügung, Gestaltung und Sozialverträglichkeit im Stadtgefüge erfüllen.

Diese sind wie folgt definiert:

Äußere Gestaltung und Konstruktion:

Übereinstimmung der Maßnahmen zur Außengestaltung mit den Richtlinien der Gestaltungssatzung (einschließlich sinnvoller und denkmalrechtlich genehmigungsfähiger Ausnahmen) ist zwingend erforderlich. Auflagen aus erteilten Sanierungs- und Baugenehmigungen sind unbedingt einzuhalten. Die Durchführung konstruktiv/statisch erforderlicher Maßnahmen im Bestand sowie zur Verbesserung des Wärme- und Bestandschutzes ist Ziel der Sanierung und förderungs- und bescheinigungsfähig.

Untergeordnete Anbauten sind nur in Ausnahmefällen anererkennungsfähig, wenn die Modernisierung anders nur unter erheblichen Substanzverlusten durchführbar wäre (z.B. Treppenhaus). Neu- und Erweiterungsbauten sind grundsätzlich weder förderungs- noch bescheinigungsfähig.

Wohnungsnutzung:

Als Höchststandard sind die üblichen Ausstattungsmerkmale des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderungsweg maßgeblich. Neuschaffung von Wohnraum im Wege der Modernisierung durch Ausbau von Dachgeschossen und Nutzungsänderungen von Haupt- und Nebengebäuden ist ausdrückliches Ziel der Sanierung.

Von der Förderung und steuerlichen Bescheinigung grundsätzlich ausgeschlossen sind z.B.:

- Spiegel, Lampen, Möbel einschließlich Einbaumöbel, Hausgeräte Einschließlich Zentralstaubsauger und Klimaanlage, Deko- und Handtuchwärme-Heizkörper, mobile Heimtextilien und innenliegende Verdunklungseinrichtungen, Überwachungs- und Alarmanlagen, textile Wandverkleidungen, Neustuck, Vergoldungen, Wand- und Schablonenmalereien, Daten- und Lautsprecherleitungen, Haustelefon, Markisen, Blumenkästen, Pflanzen, Kunstgegenstände.

In beschränktem, angemessenem Umfang förderungs- und bescheinigungsfähig sind z.B.:

- Heizungs- und Elektroanlagen, Telefon- und Kabelanschlüsse (max. 2 pro Wohnung), Bad- und WC-Ausstattungen, Fliesen (Küchen nicht raumhoch), Aufzüge (ab 4 Geschosse), ortsübliche Wand- und Bodenbeläge.

Gewerbe:

Die Mindestanforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse der Arbeitsstättenrichtlinien, der HBO und der Auflagen der Gewerbeaufsicht sind einzuhalten.

Die Neuschaffung von Gewerbeflächen in leerstehenden Gebäuden und Geschossen ist ausdrückliches Ziel der Sanierung.

Von der Förderung und Bescheinigung grundsätzlich ausgeschlossen sind sinngemäß die bei Wohnungen geltenden Ausschlüsse und zusätzlich z.B.:

- Betriebseinrichtungen, Panzerglas- oder Sektionalfenster und -Türen, Webeanlagen und Markisen, Beleuchtungssysteme, künstliche Podeste, Maschinen und Geräte einschließlich Kühlzellen und -leitungen, Automaten, Tresore, EDV-Anlagen und Leitungen, Rufsysteme.

- (4) Der nachfolgende Bereich soll wieder in die Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, zugeführt werden.
- (5) Das Liegenschaftskataster für den betroffenen Bereich befindet sich derzeit in grundlegender Überarbeitung. Sofern sich aus der Flurstücksliste Abweichungen gegenüber der Planfassung ergeben, gelten die Abgrenzungen der Planfassung.
- (6) Werden innerhalb des städtebaulichen Sanierungsbereichs Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§2

Inkrafttreten /Durchführungsbestimmungen

- (1) Diese Satzung wird nach § 143 Abs. 1 BauGB mit Ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
- (3) Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nm. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung unbeachtlich, wenn sie in den Fällen der Nr. 1 nicht innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 -Mängel der Abwägung- innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

- (4) Der Beschluss vom 18.04.02 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "Weilburger Brückenköpfe wird aufgehoben.
- (5) Der Magistrat wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und die Eintragung der von der Sanierung betroffenen Grundstücke mit dem Sanierungsvermerk, zu veranlassen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). §54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.
- (6) Es wird auf die Genehmigungspflicht gemäß §§ 144, 145, die Anwendung des § 153 Abs.2 (Kaufpreiseinschränkung) und den Ausgleichsbetrag des Eigentümers gern. § 154 BauGB besonders hingewiesen.
Diese haben folgenden Wortlaut:

§ 144

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- (1) *Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde*
 - 1. *Die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;*
 - 2. *Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,*
- (2) *Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde*
 - 1. *die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;*
 - 2. *die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;*
 - 3. *ein schuldenrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird., ist der schuldenrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;*
 - 4. *die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;*
 - 5. *die Teilung eines Grundstücks.*
- (3) *Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.*
- (4) *Keiner Genehmigung bedürfen*
 - 1. *Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsanteil oder Eigentümer beteiligt ist;*
 - 2. *Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;*
 - 3. *Vorhaben nach Absatz Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;*
 - 4. *Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;*
 - 5. *der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.*

§ 145

Genehmigung

- (1) *Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19Abs. 3 Satz 3 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.*
- (2) *Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn --- Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der*

- Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.*
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
1. in den Fällen des § 144 Abs.1 Nr.1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für Werterhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckter Nutzung vorgenommen werden, verzichten.
 2. in den Fällen des § 144 Abs.1. Nr. 2 oder Abs.2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.
- (4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs.4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.
- (5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes...
- (6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs.2 und 3 ist § 20 Abs. 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.

§ 153 Abs. 2

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

- (2) Liegt bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in der Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs.2.

§ 154

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 2 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschriften über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135 a Abs.3.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem

Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen, dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück
- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich ersparter Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 von Hundert herabgesetzt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.
- (7) Die weitere Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird in Angriff genommen. Die Stadt Weilburg hat hiermit die Nassauische Heimstätte als Sanierungstreuhänder beauftragt.

Weilburg, den 29.07.2003

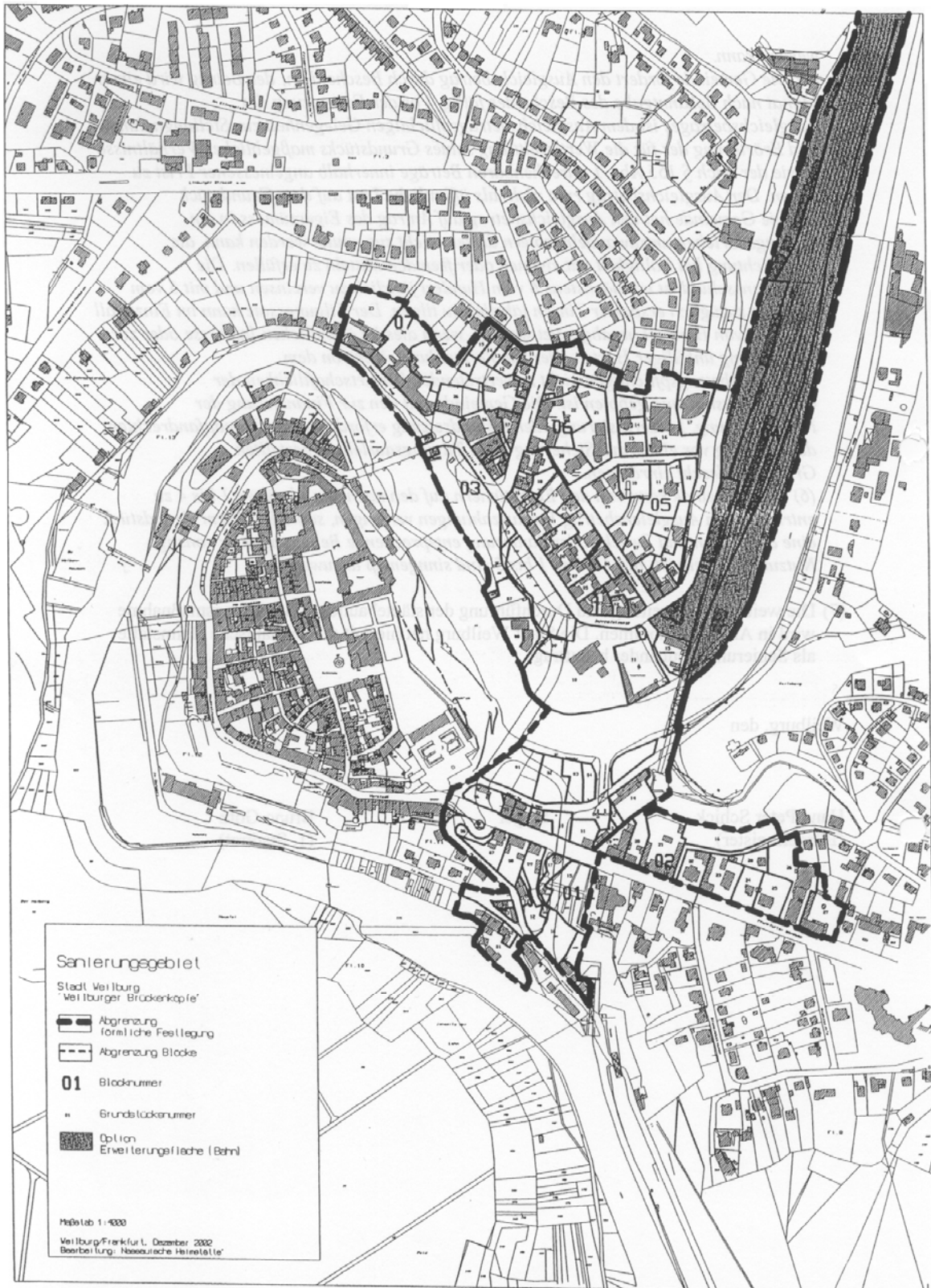
gez.

Hans-Peter Schick
(Bürgermeister)

gez.

Bruno Götz
(1. Stadtrat)

Sanierungsgebiet „Weilburger Brückenköpfe“



Bescheinigung

Veröffentlicht durch Bekanntmachung im Weilburger Tageblatt vom
21.05.2003.

Weilburg, den 11.11.2003

Der Magistrat
im Auftrag

gez.

Wolfgang Keller
Amtsrat

Bescheinigung

1. Nachtrag

Veröffentlicht durch Bekanntmachung im Weilburger Tageblatt vom
02.08.2003.

Weilburg, den 11.11.2003

Der Magistrat
im Auftrag

gez.

Wolfgang Keller
Amtsrat