



# **Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag** **Gemäß §§ 11 und 124 Baugesetzbuch (BauGB)**

Zwischen

der Stadt Übach - Palenberg  
Rathausplatz 4 , 52531 Übach - Palenberg

vertreten durch den Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch und den Dezernenten für Planen und Bauen Hans-Peter Gatzen

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

S-Bauland GmbH,

Dr.-Eberle-Platz 1, 41812 Erkelenz

Vertreten durch die Geschäftsführer  
Herrn Willi Pfennigs oder Manfred Dreßen

- nachfolgend „Planungs- und Erschließungsträger“ genannt -

wird über die Planung und Erschließung des Neubaugebietes innerhalb des Bebauungsplanes 111 – Kirchenweg II – der nachfolgende Vertrag geschlossen:

## **I. Allgemeines**

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, den Bebauungsplan und den ggf. erforderlichen Plan über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf seine Kosten zu erstellen.
- (2) Der Planungs- und Erschließungsträger übernimmt ferner die Verpflichtung entsprechend dem Bebauungsplan nach Maßgabe der Abschnitte III und IV dieses Vertrages folgende Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen:
  - die Erschließungsanlagen gem. § 124 BauGB gemäß mit der Stadt abgestimmter Ausbauplanung,
  - den finanziellen Ausgleich der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Landespflegerischem Fachbeitrag,
  - die internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Landespflegerischem Fachbeitrag,
  - die Spiel- und Kommunikationsfläche gemäß mit der Stadt abgestimmter Ausbauplanung,
  - den Ausbau der Calvinstr. zwischen der Einmündung L 225 und der Planckstr. gemäß mit der Stadt abgestimmter Ausbauplanung.
- (3) Die Umgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem beigefügten Plan 1.

## **II. Bauleitplanung**

### **§ 2**

#### **Planungsleistungen**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, alle für die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlichen Planungsleistungen zu erbringen. Dazu gehören auch evtl. erforderliche Katasterunterlagen.
- (2) Mit den Planungsleistungen beauftragt der Planungs- und Erschließungsträger das Büro RaumPlan, Aachen, das die Gewähr für die fachlich einwandfreie Abwicklung der Bauleitplanung bietet. Die Planungsleistungen umfassen das Leistungsbild nach § 40 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils gültigen Fassung. Außerdem sind auch ggf. erforderliche ergänzende Untersuchungen oder Gutachten (z. B. Lärmgutachten durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz) vom Planungs- und Erschließungsträger beizubringen.

- (3) Die Auswahl des entsprechenden Fachgutachters erfolgt im Einvernehmen zwischen der Stadt und dem Planungs- und Erschließungsträger. Die Beiträge der Fachgutachter werden durch die Stadt begleitet und geprüft.
- (4) Die Planzeichnungen und Beiträge werden von den Fachgutachtern nach Vorgaben der Stadt erstellt. Die zu übergebenden digitalen Daten müssen den Vorgaben der Stadt entsprechen.

### **§ 3 Satzungsverfahren**

- (1) Das erforderliche Bauleitplanverfahren nach dem BauGB wird von der Stadt durchgeführt. Der Planungs- und Erschließungsträger ist insoweit an die Vorgaben durch die Stadt gebunden. Die zeitliche Durchführung des Bauleitplanverfahrens orientiert sich an den Sitzungsterminen der gemeindlichen Ratsgremien. Den Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung und die damit abschließende Entscheidung über Planungsinhalte trifft der Stadtrat. Die Offenlage hat bereits stattgefunden. Es ist beabsichtigt, das Bauleitverfahren für den Bebauungsplan Nr. 111 Kirchenweg II bis Ende September 2011 rechtskräftig abzuschließen.
- (2) Die der Stadt hierfür entstehenden Sachkosten, z. B. für Veröffentlichungen u.ä., sind vom Planungs- und Erschließungsträger zu erstatten.
- (3) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen.

### **§ 4 Sicherheitsleistung**

- (1) Die Kreissparkasse Heinsberg ist an der S-IBG Immobilien-Beteiligungs-Gesellschaft der Kreissparkasse Heinsberg zu 100 % beteiligt.
- (2) Die S-IBG Immobilien-Beteiligungs-Gesellschaft der Kreissparkasse Heinsberg ist an der S-Bauland GmbH zu 100 % beteiligt. Sicherheitsleistungen werden deshalb nicht vereinbart.

## **III. Erschließungsanlagen**

### **§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
  - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
  - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen einschl. Herstellung eines Vorflutkanals für Regenentwässerung vom Baugebiet bis zur Einleitung in die Renaturierungsfläche westlich der L 225 laut genehmigter Ausbauplanung

- c) Herstellung eines Lärmschutzwalles zwischen L 225 und Baugebiet gemäß genehmigter Ausbauplanung
- d) teilweise Rückbau eines Wendehammers an der Siemensstraße
- e) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
  - Fahrbahnen
  - Parkflächen
  - Geh-/Fuß- und Radwege
  - Straßenentwässerung
  - Straßenbeleuchtung in LED-Technik
  - Straßenbegleitgrün
  - Straßennamensschilder
  - Straßenverkehrszeichen
  - Eventuelle Straßenmarkierungen

nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

- (2) Der Planungs- und Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige erforderliche Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die hierfür zu zahlenden Gebühren sind vom Planungs- und Erschließungsträger zu tragen. Die Stadt sichert in dem Zusammenhang dem Planungs- und Erschließungsträger unterstützende Hilfestellung zu.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt. Überschüssiger Mutterboden, der von der Stadt nicht verwendet werden kann, wird Eigentum des Erschließungsträgers.

## **§ 6**

### **Planung und Auftragsvergabe zur Baudurchführung**

- (1) Mit den Planungsleistungen sowie der örtlichen Bauüberwachung für die Erschließungsanlagen gem. §§ 55 und 57 HOAI beauftragt der Erschließungsträger das Ingenieurbüro Brendt aus Geilenkirchen. Die Stadt stimmt der Beauftragung zu.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden vom Planungs- und Erschließungsträger dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Frenken, Baesweiler, mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

## **§ 7 Baudurchführung**

- (1) Auf eine formelle Ausschreibung der Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) wird verzichtet. Für die Qualitätssicherung ist es aber notwendig, eine Leistungsbeschreibung zu erstellen. Die Ausschreibung als auch die Ausführung der Bauleistungen hat auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil C zu erfolgen.
- (2) Bei wesentlichen Gewerken, wie z. B. Tief-, Straßen- und Landschaftsbau ist vor Auftragsvergabe die Zustimmung der Stadt bezüglich des Auftragnehmers einzuholen.
- (3) Der Planungs- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekomkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Planungs- und Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt (durch die NEW) zu veranlassen. Der Planungs- und Erschließungsträger wurde über den Inhalt des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt und der NEW informiert.
- (5) Die Anträge für die Verlegung der Versorgungsleitungen gem. Abs. 2 und 3 sind von den Versorgungsträgern an die Stadt zu richten und werden von hier entsprechend genehmigt. Eine Durchschrift erhält der Planungs- und Erschließungsträger. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Versorger alle Auflagen der Stadt erfüllen.
- (6) Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (7) Der Planungs- und Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (8) Die Einleitungsgenehmigung des Regenwassers in die Renaturierungsfläche Marienberg liegt von Seiten des Kreises Heinsberg als Untere Wasserbehörde vor, ebenso die Querungsgenehmigung L 225 des Landesbetriebes Straßen.

Eine Einleitungs- und entsprechende Ausbaugenehmigung von den Rhein. Baustoffwerke als derzeitigem Eigentümer der ehemaligen Kiesgrube Marienberg ist einzuholen. Die Stadt wird dem Erschließungsträger bei der Einholung der Genehmigung unterstützen.

- (9) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraße herzustellen. Der Baubeginn dafür hat spätestens bis zum 30.06.2012 zu erfolgen. Schäden an den Baustraßen sind vor dem Endausbau der Straßen fachgerecht durch den Planungs- und Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf frühestens begonnen werden, wenn 2/3 der im Plangebiet liegenden Grundstücke bebaut sind. Eine Ausnahme davon ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt zulässig. Vor dem Endausbau der Straße sind die Anlieger in Abstimmung mit der Stadt in Form einer Versammlung zu informieren.

## **§ 8**

### **Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen entsprechend der von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung, die mit Genehmigung Gegenstand dieses Vertrages wird, herzustellen und bis zur Übernahme zu unterhalten.
- (2) Erfüllt der Planungs- und Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Planungs- und Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Planungs- und Erschließungsträgers selbst auszuführen oder ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Außerdem ist die Stadt in diesem Fall berechtigt, Kostenersatz für den Mehraufwand der Stadt zu verlangen.
- (3) Die gesamten Erschließungsanlagen sind fertigzustellen bis zum 31.12.2014, auch wenn die Hochbaumaßnahmen noch nicht den Grad gem. § 7 Absatz 9 dieses Vertrages erreicht haben.

## **§ 9**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Planungs- und Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Auftretende Schäden, die diese beeinträchtigen, hat der Planungs- und Erschließungsträger nach Bekanntwerden umgehend zu beseitigen.
- (2) Der Planungs- und Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst

wie verursacht werden. Der Planungs- und Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

- (3) Die Stadt übernimmt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Baustraßen bis zum 31.12.2014 für den Planungs- und Erschließungsträger die Überwachung der gesamten öffentlichen Flächen, also Straßen, Fußwege und Grünanlagen als Erfüllungsgehilfe im Sinne der Verkehrssicherungspflicht. Der Kontrollmodus stellt sich wie folgt dar: wöchentliche Überprüfung, Kontrolle der gesamten öffentlichen Flächen auf Einhaltung der Verkehrssicherungsvorschriften zur Abwendung von Haftpflichtfällen für den Planungs- und Erschließungsträger. Über die Begehungen wird ein Kontrollbuch geführt.

## **§ 10**

### **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Vor Baubeginn des Straßenendausbaus hat der Planungs- und Erschließungsträger mit der Stadt einen Ortstermin zur Begutachtung der Baustraße durchzuführen.
- (3) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln des BGB. Die Gewährleistungsdauer wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme des jeweiligen mängelfreien Teiles der Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (4) Kanäle
  - 4.1 Nach der betriebsfertigen Herstellung der Entwässerungsanlagen hat eine Abnahme in Form eines Ortstermins stattzufinden. Der Abnahmetermin wird vom Planungs- und Erschließungsträger mit der Stadt vereinbart. Mindestens eine Woche vor diesem Termin hat der Planungs- und Erschließungsträger der Stadt die Untersuchungsergebnisse und Unterlagen entsprechend der Anlage 3 vorzulegen. Die für die Einarbeitung des digitalen Planes in das Kanalkataster der Stadt entstehenden Kosten sind vom Planungs- und Erschließungsträger zu tragen.
  - 4.2 Sämtliche Schächte sind lage- und höhengerecht aufzunehmen. Die lagemäßige Aufnahme der Kanaldeckel erfolgt unter Zugrundelegung des Gauß-Krüger-Koordinatensystems; die Höhenaufnahme erfolgt im amtlichen NN-Höhensystem, mit Bestimmung der Rohrsohlen und Kanaldeckeloberkanten. Die Kanaldeckeloberkanten sind zweimal höhenmäßig zu erfassen, und zwar nach Fertigstellung der Baustraße und nach Herstellung des Endausbaus. Die Übergabe des Datenmaterials hat jeweils im ASC II Austauschformat Typ K auf CD-Rom zu erfolgen.

- 4.3 Die kompletten Kanalhaltungen sind mittels Kanal-TV-Kamera nach Fertigstellung der Baustraße zu befahren und auf DVD aufgezeichnet der Stadt Übach-Palenberg zu übergeben. Darüber hinaus sind jeder Schaden und jeder Stutzen als digitalisierte Bilder zu dokumentieren. Die TV-Untersuchung hat durch den Vertragsunternehmer der Stadt Übach-Palenberg ( zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist dies die Fa. Schönackers) im Programmsystem STRAKAT nach Beauftragung durch den Planungs- und Erschließungsträger zu erfolgen. Die Kosten für die Untersuchung und Dokumentation trägt der Planungs- und Erschließungsträger.
- 4.4 6 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist ist eine Wiederholung der Kanal-TV-Befahrung – wie im einzelnen unter 2. Beschrieben – durchzuführen. Die kompletten Unterlagen nach Ziffer 2. sind der Stadt mindestens 4 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zu übergeben. Sollten die Unterlagen der Wiederholungsuntersuchung nicht rechtzeitig ( 4 Wochen vor Ablauf der Frist ) vorliegen, verschiebt sich der Ablauf der Gewährleistungsfrist entsprechend, ohne dass es einer weiteren schriftlichen Regelung bedarf.
- 4.5 Die Abnahme der Schächte erfolgt gemeinsam ( Planungs- und Erschließungsträger; evtl. bauleitendes Ingenieurbüro; Vertreter der Stadt ) durch Inaugenscheinnahme, sowohl unmittelbar nach Fertigstellung, als auch erneut rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist.
- (5) Straßen
- 5.1 Erstmals nach Fertigstellung der bituminierten Baustraße, des weiteren nach Fertigstellung des Straßenendausbaus, spätestens bis zur Endabnahme, ist vom Planungs- und Erschließungsträger eine Analyse von 5 Bohrkernen des Straßenkörpers vorzulegen, die von einem anerkannten Prüflabor gezogen und analysiert worden sind. In der Analyse ist die ausgeschriebene Schichtstärke des Bitukörpers sowie der vorgeschriebene Verdichtungsgrad des Asphalts nachzuweisen.
- 5.2 Die Stadt Übach-Palenberg betreibt eine Bestands- und Zustandsdatenbank des kommunalen Straßennetzes.  
Der Erschließungsträger hat nach Abschluss der Baumaßnahme die Bestandsinformationen im importierfähigen Format der Straßendatenbank „INSyStra“ der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken, Heinsberg, beizubringen. Die Bestandsdaten beinhalten Typ und Oberfläche sowie die Längen und Breitenangaben aller Teilbereiche der Fahrbahn und der Nebenanlagen. Weiterhin wird die Anzahl weiterer Straßenbestandteile ( Begrünung, Beleuchtung, Lichtsignalanlagen, Verkehrszeichen, Straßenabläufe, Schachtdeckel, Wartehäuser, Papierkörbe etc. ) übermittelt. Die Daten sind in einer Excel-Tabelle zu erfassen.
- (6) Der Planungs- und Erschließungsträger zeigt der Stadt nach dem Endausbau die vertragsgemäße Herstellung der Gesamtanlagen schriftlich an und legt gleichzeitig die in § 11 Abs. 1 Buchstabe a - c genannten Unterlagen vor. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Planungs- und Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Vor dieser Abnahme ist eine weitere Inspektion der Kanalleitung mittels Kanalfernaugenuntersuchung, s. 4.4, vorzulegen. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren

und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von vier Wochen, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Planungs- und Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Planungs- und Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 280,-- € gefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Planungs- und Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

## **§ 11**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn der Planungs- und Erschließungsträger vorher
  - a) eine Aufstellung aller Erschließungskosten (lt. Muster Anlage 2). Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, im Bedarfsfall auch Einsicht in die Schlussrechnungen zu nehmen. Der Planungs- und Erschließungsträger ist verpflichtet, der Stadt diese bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.
  - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) Nachweis erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,  
  
vorgelegt hat.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne in zweifacher Ausfertigung werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verantwortung und Unterhaltung mit Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls nach endgültiger Herstellung der Gesamtanlagen.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt. Der Planungs- und Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.
- (5) Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Herstellung Kanalisation und Baustraßen), ist der Stadt das Eigentum an diesen Flächen durch den Planungs- und Erschließungsträger zu übertragen.

## **§ 12**

### **Ausbau der Calvinstraße**

- (1) Die Stadt Übach-Palenberg macht zur Erschließung des Baugebietes Scherpenseel (Bebauungsplan Nr. 111, Kirchenweg II) die Anbindung dieses

Gebietes an das überörtliche Straßennetz über die Calvinstr. als Andienungsstraße zur L 225 zur Bedingung.

- (2) Für die Planung und Gesamtbaumaßnahme, die in der 1. Baustufe durchgeführt wird, werden die Kosten pauschal auf 107.200 € festgesetzt. Dies wurde bereits im städtebaulichen und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 97 Kirchenweg I aus dem Jahr 2006 festgelegt.
- (3) Sofern dieser Kostenrahmen für den Ausbau der Calvinstr. zwischen Einmündung L 225 und Planckstr. laut genehmigter Ausbauplanung nicht ausgeschöpft wird, sind die restlichen verfügbaren Mittel für den Ausbau eines gepflasterten Fußweges zwischen der Planckstraße und der Von-Liebig-Straße, entlang des Baugebietes Kirchenweg I (B-Plan Nr. 97) laut beigefügter Ausbauplanung Ing. Büro Brendt, Geilenkirchen zu verwenden.
- (4) Die Stadt Übach-Palenberg behält sich die endgültige Entscheidung hierüber bis nach dem Ausbau der Calvinstr. zwischen Planckstr. und Einmündung L 225 vor. Sie behält sich ebenfalls die Auszahlung dieses nicht ausgeschöpften Betrages an die Stadt vor.
- (5) Gemäß städtebaulichen und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 97 Kirchenweg I aus dem Jahr 2006 muss die Stadt den Restbetrag zum Ausbau der Calvinstraße aufbringen, da diese Straße auch eine Verbindungsfunktion zwischen den vorhandenen Wohnbereichen an der von-Liebig-Straße und der L 225 hat und zur Entlastung von Anliegerverkehren der angrenzenden Wohngebiete beiträgt.

#### **IV. Landschaftspflege**

##### **§ 13**

##### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Durch die Erschließung und Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. aufgrund des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages auszugleichen bzw. zu ersetzen.
- (2) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen an die Stadt Übach-Palenberg zu übertragen und hierfür der Stadt Übach-Palenberg einen Geldausgleich in Höhe von 1,55 € je Ökopunkt zu ersetzen.
- (3) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ( interner Ausgleich ) sind vom Planungs- und Erschließungsträger im Zuge des Endausbaues nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erschließungsanlagen herzustellen und für einen Zeitraum von zwei Jahren laufend zu unterhalten. Vor Übernahme dieser Flächen in die Unterhaltungspflicht der Stadt ist nach Ablauf dieses Zeitraumes eine gemeinsame mängelfreie Abnahme durchzuführen.

## **§ 14 Spiel- und Kommunikationsfläche**

Die Herstellung und standardmäßige Ausstattung des im Bebauungsplan Nr. 111 – Kirchenweg II- festgesetzten Grünfläche mit dem Zusatz: Park- und Spielanlage erfolgt durch den Planungs- und Erschließungsträger. Diese wird bestückt mit einer Doppelschaukel, einem Sandkasten, einem Spielgerät sowie einer Sitzgruppe mit Tisch und weiteren Sitzbänken. Die beidseitigen Zugänge zu der Spiel- und Kommunikationsfläche werden mit einem Stabgitterzaun mit jeweils einem Tor, bei einer Zaunhöhe von mindestens 1,20 m, gesichert. Die Grundstücksgrenzen der Spiel- und Kommunikationsfläche zu den privaten Baugrundstückwerden werden mit einer Hecke (einheimische Gehölze) auf der öffentlichen Fläche begrenzt. Diese Hecke soll nicht höher als 2,00 m werden. Der gesamte Infrastrukturbeitrag für die Spiel- und Kommunikationsfläche wird auf 35.000 € festgesetzt.

Sollte ein Restbetrag zur Verfügung stehen, so wird die Überdachung der Sitzgruppe mit einem Sonnensegel angestrebt.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **§ 15 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Plan 1),
- c) die Aufstellung aller Erschließungskosten (Anlage 1),
- d) die Anforderungen an Bestandsunterlagen einschl. Musterplan über die Anschlusshöhen der Grundstücke (Anlage 2),
- e) der Entwässerungsplan (Anlage 3), Straßen-, Wege- und Grünanlagenplan (Anlage 4) und
- f) die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen (Anlage 5).
- g) Der Ausbauplan Calvinstr. (Anlage 6)

### **§ 16 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird hinsichtlich der Bauleitplanung und den Festsetzungen zu den Erschließungsanlagen mit der beiderseitigen Vertragsunterzeichnung wirksam.

**§ 17**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Planungs- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen bei Vorliegen der in § 10 und § 15 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Übach-Palenberg,.....

**Für die Stadt**

**Für den Planungs- und Erschließungsträger**

In Vertretung

Jungnitsch  
Bürgermeister

Gatzen  
Dezernent für Planen und Bauen

**Anlage 1**  
**zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom ..... Aug. 2011**

**Aufstellung der Erschließungskosten**

- anzugeben sind die tatsächlichen Kosten nach der Kostenfeststellung -

			brutto (inkl. MwSt)
<b>B</b> austraße			
<hr/>			
Baukosten			
<hr/>	m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup>	= €
<hr/>			
Beleuchtung			
<hr/>			
Kabel	M	€ /m	= €
Kabelgraben	M	€ /m	= €
Pressung	M	€ /m	= €
			<hr/>
Nebenkosten, Baustraße			<hr/>
<hr/>			
Fachingenieur		=	€
Vermessung		=	€
			€
			<hr/>
Summe Baustraße			<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; display: inline-block;"></div> €
<hr/>			

**E**ndausbau

<hr/>			
Baukosten			
<hr/>	m <sup>2</sup>	€ /m <sup>2</sup>	= €
<hr/>			
Leuchten	Stck.	€/Stck.	= €
			<hr/>
Nebenkosten, Endausbau			<hr/>
<hr/>			
Fachingenieur		=	€
Grenzsteinfeststellung		=	€
			€
			<hr/>
<hr/>			

Summe Endausbau

€

## Kanalbau

### Baukosten

#### a) Trennsystem

- Kosten der reinen Straßenentwässerung (Straßenrinnen, Straßeneinläufe, Straßensinkkästen und deren Anschlussleitungen)			=	€
- RW-Kanal, Hauptleitung	M	€/m	=	€
- SW-Kanal, Hauptleitung	M	€/m	=	€
- Hausanschlüsse	Stck.	€/Stck.	=	€
				<u>€</u>

#### b) Mischsystem

- Kosten der reinen Straßenentwässerung (Straßenrinnen, Straßeneinläufe, Straßensinkkästen und deren Anschlussleitungen)			=	€
- MW-Kanal, Hauptleitung	m	€/m	=	€
- Hausanschlüsse	Stck.	€/Stck.	=	€
				<u>€</u>

### Nebenkosten, Kanalbau

Fachingenieur			=	€
Vermessung			=	€
				<u>€</u>

Summe Kanalbau

€

Summe Erschließungskosten

€

## **Anlage 2**

**zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom ..... Aug. 2011**

### **Bestandsdokumentation neu gebauter Kanalisationen**

Um eine reibungslose und schnittstellenkonforme Dokumentation der Kanalneubau-  
maßnahme für das bestehende Kanalkataster der Stadt Übach-Palenberg zu ge-  
währleisten, werden diese Arbeiten vom Ing.-Büro Brendt, Nikolaus-Becker-Straße  
15, 52511 Geilenkirchen koordiniert und durchgeführt. Die hierbei entstehenden Kos-  
ten sind vom Planungs- und Erschließungsträger zu tragen.

Der Erschließungsträger hat vor Beginn der Baumaßnahme das Ing.-Büro. Brendt,  
Nikolaus-Becker-Straße 15, 52511 Geilenkirchen zu beauftragen und schriftlich ei-  
nen Bauzeitenplan vorzulegen, damit die erforderlichen Arbeiten koordiniert werden  
können. Alle Änderungen, die den Bauzeitenplan betreffen, sind dem Büro unverzüg-  
lich schriftlich mitzuteilen. Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Arbeiten

- Kanalreinigung
- Kanal TV-Inspektion
- Schachtreinigung
- Schachtinspektion

im Rahmen nur eines Termins seitens des Vertragsunternehmers der Stadt durchge-  
führt werden können. Hierbei ist die Anwesenheit eines Ansprechpartners des Er-  
schließungsträgers erforderlich.

Um die Angaben zum Verlauf und zur Tiefe von neuen Hausanschlussleitungen und  
sonstigen verlegten Freispiegelleitungen in die Bestandsdokumentationen integrieren  
zu können, sind seitens des Erschließungsträgers die beim Ing.-Büro Brendt, Niko-  
laus-Becker-Straße 15, 52511 Geilenkirchen erhältlichen Aufmaßblätter während der  
Verlegearbeiten auszufüllen. Die hierzu erforderlichen Messungen müssen vom aus-  
führenden Tiefbauunternehmer durchgeführt werden und sind von der Bauleitung zu  
kontrollieren und abzuzeichnen. Eine Kopie dieser Unterlagen ist an die Stadt  
Übach-Palenberg zu übergeben.

Zusatz bei Druckrohrleitungen :

Um eine korrekte Erfassung aller Trassenhauptpunkte bei Abwasserdruckrohrleitun-  
gen zu ermöglichen, ist vom Auftragnehmer zwingend eine korrekte und ausreichen-  
de Vermarkung aller relevanten Trassenpunkte mittels Holzpflocken oder Vermar-  
kungsnägeln in der Örtlichkeit durchzuführen. Alle Hilfspunkte sind vom Erschlie-  
ßungsträger zu sichern und zu Beginn der Vermessungsarbeiten ggf. wiederherzu-  
stellen. Um eine sohlrichtige Erfassung zu ermöglichen, sind die jeweiligen  
Verlegetiefen in den Bauberichten zu dokumentieren. Die Anzahl und Dichte der  
Aufnahmepunkte ist so zu gestalten, dass eine einwandfreie und lückenlose

Erfassung der Rohrleitungstrasse ermöglicht wird. Die Punktdichte ist dementsprechend von der Trassengeometrie abhängig und vom Ing-Büro Büro Brendt, Nikolaus-Becker-Straße 15, 52511 Geilenkirchen in Verbindung mit dem Tiefbauamt der Stadt festzulegen.

Darüber hinaus sind die Protokolle der Wasserdruckprobe gemäß EN 1610, die von einem unabhängigen Prüfinstitut vorzunehmen sind, vorzulegen.

Alle in dem digitalen Bestandsplan vorgenommenen Texteintragungen und Beschriftungen sind so vorzunehmen, dass keine anderen Zeichnungselemente berührt werden, ggf. sind die betreffenden Texte freizustellen. Die Übergabe des digitalen Planes erfolgt im Format DWG oder DXF auf CD, außerdem ist ein Plot der Zeichnung im Maßstab 1 : 500 anzufertigen und ebenfalls zu übergeben. Der digitale Plan ist in das Kanalkataster des Abwasserwerkes der Stadt Übach-Palenberg einzuarbeiten.

Bei der örtlichen Aufnahme der Straßentopographie sind alle relevanten Einzelpunkte wie z. B. Laterne, Hydrant, Wasserschieberkappe, Gasschieberkappe, Strommast, Bäume etc. mit einem Aufnahmepunkt zu erfassen. Die Aufnahme von Linienobjekten wie z. B. Fahrbahnverlauf, Gehwegverlauf, Radwegverlauf etc. sind durch mehrere Maßpunkte zu erfassen. Zusätzlich ist die Art der Befestigung bzw. Bodengestalt zu ermitteln. Sämtliche Informationen sind in vor Ort zu führende Feldbücher einzutragen.

Des Weiteren ist nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen und der Baustraße die Vorlage eines Ausführungsplanes (in dreifacher Ausfertigung) erforderlich, aus dem in Abständen von 10 m die fertige Straßenhöhe an den Grenzen zu den privaten Grundstücken eingetragen ist.

## Chronologisches Ablaufschema für die Abwicklung eines Erschließungsvertrages

Die Aufstellung enthält die Mindestanforderungen an die zeitliche Abfolge zur Gewährleistung eines möglichst reibungslosen Verfahrensablaufes!

Tätigkeit	<u>Ausführung/</u> Verantwortlichkeit	Überwachung/ Kontaktstelle
Abschluss Erschließungsvertrag	FB Stadtentwicklung	FB Stadtentwicklung
Vermessung beauftragen	Erschließungsträger	FB Stadtentwicklung
Übertragung Wegefäche an Stadt	Erschließungsträger	FB Stadtentwicklung
Beauftragung Faching. Kanal/Straße	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Einholen erf. Genehmigungen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Vorl. Ausbauplanung./ Kosten-schätzung	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau

***Der Erschließungsvertrag ist wirksam. Die öffentliche Erschließung ist gesichert. Baugenehmigungen oder Freistellungen können erteilt werden!***

Abst. mit Versorgungsträgern	Erschließungsträger	Tiefbauamt /Versorgungsträger
Zustimmung zum Auftrag Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Mitt. Baubeg. 3 Wochen vorher	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Ggf. Materialunt. Befunde vorlegen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Gemeindl.Überw. Bauausführung	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme beantragen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Vorl. Unters.ergebn. u. Unterl. f.Abnahme (eine Woche vorher )	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme Kanal und Baustr.	Erschließungsträger mit FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau

***Kanal und Baustraße sind hergestellt!***

Aufstellung Straßennamenschilder	Erschließungsträger	FB Stadtentwicklung
Abst. Endausbau	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Zust. zum Auftrag Tiefbauer	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Ortstermin vor Baubeg. Endausbau	Erschließungsträger mit FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Gemeindl. Überw. Bauausführung	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Vorl. Unterl. nach § 10 Abs. 1 Buchst. a-c und Anz. Fertigstellung	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
zus. Insp.Kanal max 3 Wo. v.Abn.	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme beantragen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme der endg. hergest. E-Anl.	Erschließungsträger mit FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau

***Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt!***

Übernahme Erschließungsanlage nach mängelfreier Abnahme	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Vorlage Kostenaufst. mit Anlagen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Widmung der neuen öffentl. Straße	Technischer Betrieb	FB Stadtentwicklung
Überwachung Gewährleistungsfrist/ggf. Verf. Gewährleistungsmängel	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Gewährleistungsabnahme	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau