



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

Die Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4, 52531 Übach-Palenberg, vertreten durch den Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch und den Ersten Stadtbeigeordneten Helmut Mainz als vertretungsberechtigten Beamten

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

der S-Bauland GmbH, Dr.-Eberle-Platz 1, 41812 Erkelenz, vertreten durch deren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Willi Pfennigs und Manfred Dreßen

- im Folgenden Vorhabenträger genannt -

schließen folgenden Vertrag:

## **Teil I**

### **Allgemeines**

#### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des in § 2 bezeichneten Gebietes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Herstellung der Erschließungsanlagen in eigenem Namen und vollständig auf eigene Rechnung nach Maßgabe der folgenden Vertragsbestimmungen, der einschlägigen Rechtsvorschriften und der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst durchzuführen.

#### **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
2. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 114 „Übach-Palenberg, Beyelsfeld“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2a und 2b),
3. Die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung des Ing.-Büros Brendt für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung (Anlage 3).

#### **§ 3 Bindung an den Bebauungsplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Durchführung der Erschließung die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu beachten.

## **Teil II**

### **Erschließung**

#### **§ 4 Erschließungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur
  1. Herstellung der Kanalisation innerhalb von 12 Monaten nach Vorliegen der Voraussetzungen gem. § 5 Abs. 2,
  2. Herstellung der Erschließungsanlagen und Verlegung der Versorgungsleitungen durch die Versorgungsträger (Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Fernsprechleitungen, Glasfaser) innerhalb von 12 Monaten nach Vorliegen der Voraussetzungen gem. § 5 Abs. 2

3. Herstellung eines Lärmschutzwalles entlang des Kunstrasensportplatzes und der Tennisplätze zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsanlagen.

## **§ 5**

### **Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger wird für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Vorhabenträger darf mit den Erschließungsmaßnahmen erst beginnen, wenn
  - die Anzeige bei der Stadt zum Beginn der Bautätigkeit erfolgt ist,
  - die erforderlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis) vorliegen,
  - das Plangebiet auf Kampfmittelfreiheit überprüft wurde oder eine Überprüfung laut Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf nicht für erforderlich gehalten wird. Mit Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 28.09.2015 wurde mitgeteilt, dass lediglich 70.020 m<sup>2</sup> untersucht worden sind. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sollen die Erdarbeiten mit Vorsicht ausgeführt werden.

## **§ 6**

### **Art und Umfang der Erschließung**

- (1) Art und der Umfang der Erschließung richten sich nach der Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen. Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.
- (2) Die vorgenannten Ausbaupläne einschließlich der Prüfbemerkungen sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Vorhabenträger darf von den genehmigten Plänen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt abweichen.
- (3) Dem Vorhabenträger obliegt
  1. die Herstellung folgender Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet:
    - a) die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen einschließlich Entwässerung und Beleuchtung,
    - b) öffentliche Abwasseranlage einschließlich der Grundstückshausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze.
  2. die Herstellung des Lärmschutzwalles gemäß Bebauungsplan bzw. des schallimmissionstechnischen Fachbeitrages.
- (4) Soweit die Erschließung nicht Aufgabe der Stadt ist (Versorgung mit Gas, Strom, Fernspreitleitungen, Glasfaser, Wasser) veranlasst der Vorhabenträger die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen durch den zuständigen Träger.

- (5) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung und Trafostationen) unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt bzw. errichtet werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen wird.
- (6) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den Betreiber der Beleuchtungsanlagen, die NEW, zu veranlassen. Der Erschließungsträger wurde über den Inhalt des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt und der NEW informiert. Die Verwendung von LED-Technologie für die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist bindend.
- (7) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen obliegt der Stadt oder den sonstigen Aufgabenträgern. Das Anbringen von Verkehrszeichen und Straßenbenennungsschildern erfolgt auf Anordnung der Straßenverkehrsbehörde durch den Vorhabenträger. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

## **§ 7**

### **Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Die gesamten Erschließungsanlagen sind bis zum 31.12.2017 fertigzustellen, auch wenn die Hochbaumaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. § 21 Abs. 1 bleibt unberührt.

## **§ 8**

### **Ingenieurbüro**

- (1) Mit der Planung beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Rechnung das Ingenieurbüro Brendt aus Geilenkirchen, das die technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme garantiert.
- (2) Die Verträge zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro sowie den Ausführungsfirmen andererseits müssen eine 5-jährige Gewährleistungsfrist, die nach Abnahme der Kanalisations- und Erschließungsanlagen gem. § 12 des Vertrages beginnt, vorsehen.

## **§ 9**

### **Ausführende Unternehmen**

- (1) Für die Ausführung der Erschließungsarbeiten darf der Vorhabenträger nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen. Vor Vergabe hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt die Eignung des ausgewählten Unternehmens nachzuweisen.
- (2) Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Kanalisations- und Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Entstehende Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

## **§ 10**

### **Bauleitung und Schadenshaftung**

- (1) Die Bauleitung für alle Erschließungsarbeiten einschließlich der Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen sowie für den Lärmschutzwall liegt beim Vorhabenträger.
- (2) Zur Bauüberwachung ist das Ingenieurbüro Brendt aus Geilenkirchen zu beauftragen. Die Stadt ist mit der Beauftragung einverstanden.
- (3) Die Beauftragten der Stadt und der Versorgungsträger haben das Recht, die Baustellen jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Bedingungen und die Ausführung der Erschließungsanlagen zu überprüfen oder auf Kosten des Vorhabenträgers überprüfen zu lassen. Dabei festgestellte Mängel hat der Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß Anordnung der Stadt, die beauftragten Unternehmen zu veranlassen, für die Dauer der Erschließungsarbeiten den für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrten Wirtschaftsweg an der Via Belgica, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 6 Flurstück 246 und Flur 7 Flurstück 107 mit Lastkraftwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 40 t zu befahren.  
Für die Dauer der Erschließung geht die Verkehrssicherungspflicht auf den Träger über. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die dauernde Verkehrssicherheit während der gesamten Ersterschließung zu gewährleisten.  
Den Grundstückserwerbern wird durch die S-Bauland in den Grundstücksverträgen auferlegt, dass der Baustellenverkehr für den Hausbau auch ausschließlich über den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Friedensstraße abzuwickeln ist.
- (5) Soweit der Wirtschaftsweg an der Via Belgica zur Ersterschließung des Baugebietes während der Tiefbauarbeiten in Anspruch genommen wird, ist der Vorhabenträger verpflichtet, nach Anweisung des Tiefbauamtes der Stadt, innerhalb einer Frist von maximal 2 Wochen, entstandene Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Nach Fristablauf ist die Stadt berechtigt, die Schadensbeseitigung zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.
- (6) Vom Tage des Beginns jedweder Tiefbautätigkeit oder Abrissmaßnahmen an übernimmt der Erschließungsträger im Bereich der neu zu erstellenden Erschließung ausgenommen der noch im öffentlichen Betrieb befindlichen Verkehrswege, die Verkehrssi-

cherungspflicht. Auftretende Schäden, die diese beeinträchtigen, hat der Erschließungsträger nach Bekanntwerden umgehend zu beseitigen.

- (7) Der 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 anders verursacht werden. Der 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.
- (8) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

## **§ 11**

### **Überwachung und Abnahme**

- (1) Die Erschließungsanlagen und der Lärmschutzwall sind nach schriftlicher Anzeige der Fertigstellung von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme findet zu einem einvernehmlich festgelegten Termin innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige statt. Das Ergebnis der Abnahme ist in einer Niederschrift festzuhalten. Darin festgestellte Mängel hat der Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen; anschließend ist die Abnahme zu wiederholen. Der Vorhabenträger zahlt an die Stadt eine Summe in Höhe von 10.000 € zur Beseitigung etwaiger Straßenschäden, die nach der Abnahme auftreten könnten.
- (2) Der Vorhabenträger hat die Schlussvermessung durchführen zu lassen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben. Des Weiteren muss aus der Bescheinigung hervorgehen, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- (3) Zum Zwecke der Abnahme der öffentlichen Abwasseranlage veranlasst die Stadt die Kanaluntersuchung mit TV-Kamera zu Lasten des Vorhabenträgers. Eine Ausfertigung der Untersuchungsunterlagen wird dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.
- (4) **Bauliche Anlagen der Entwässerung**
  - a) Die Haltungslängen sind auf maximal 70 Meter zu begrenzen.
  - b) Nach der betriebsfertigen Herstellung der Entwässerungsanlagen hat eine Abnahme in Form eines Ortstermins stattzufinden. Der Abnahmetermin wird vom Erschließungsträger mit der Stadt vereinbart. Mindestens eine Woche vor diesem Termin hat der Erschließungsträger der Stadt die Untersuchungsergebnisse und Unterlagen entsprechend der Anlage 4 vorzulegen. Die für die Einarbeitung des digitalen Planes in das Kanalkataster der Stadt entstehenden Kosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.

- c) Sämtliche Schächte sind lage- und höhengerecht aufzunehmen. Die lagemäßige Aufnahme der Kanaldeckel erfolgt unter Zugrundelegung des ETRS-Koordinatensystems; die Höhenaufnahme erfolgt im amtlichen NHN-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 2-fach im ASC II Austauschformat Typ K auf CD-Rom zu erfolgen.
  - d) Die kompletten Kanalhaltungen sind mittels Kanal-TV-Kamera nach Fertigstellung der Baustraße zu befahren und auf DVD aufgezeichnet der Stadt Übach-Palenberg in 2-facher Ausfertigung 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 Erschließungsträger zu erfolgen. Die Kosten für die Untersuchung und Dokumentation trägt der Erschließungsträger.
  - e) 6 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist ist eine Wiederholung der Kanal-TV-Befahrung – wie im einzelnen unter d) beschrieben – durchzuführen. Die kompletten Unterlagen 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.
  - f) Die Abnahme der Schächte erfolgt gemeinsam (Erschließungsträger; evtl. bauleitendes Ingenieurbüro; Vertreter der Stadt) durch Inaugenscheinnahme, sowohl unmittelbar nach Fertigstellung, als auch erneut rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (5) Die Bestandspläne der Erschließungsanlagen und des Lärmschutzwalls werden durch den Vorhabenträger erstellt. Der Stadt wird eine Ausfertigung der Bestandspläne zur Verfügung gestellt.
  - (6) Die Stadt kann dem Vorhabenträger zur Mängelbeseitigung nach den vorstehenden Absätzen eine angemessene Frist setzen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
  - (7) Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine gemeinsame Begehung mit dem Vorhabenträger, dem Fachbereich Hoch- und Tiefbau sowie dem beauftragten Ingenieurbüro Brendt zur Begutachtung des Zustandes der umliegenden Straßen (Conneallee, Via Belgica, Rölkenstraße, Am Bucksberg, Friedensstr.). Das Ergebnis der Begehung wird schriftlich festgehalten und mit Fotos dokumentiert. Mit Abnahme der Erschließungsanlage wird die gleiche Begutachtung durchgeführt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, jegliche Verschlechterung sowie Schäden auf seine Kosten zu beseitigen.

## **§12**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Über die kosten- und lastenfreie Übertragung des Eigentums an den Grundstücken für die Erschließungsanlagen und den Lärmschutzwall an die Stadt wurde beim Notariat ..... unter der Ur.-Nr. .... am ..... Bereits ein Grundstücksübertragungsvertrag geschlossen. Danach geht das Eigentum an den Grundstücken auf die Stadt über, sobald dem Notar durch die schriftlichen Abnahmeprotokolle zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt über:
  1. die Arbeiten an Kanal und Straße
  2. die Herstellung des Rückhaltebeckens
  3. die Herstellung des Lärmschutzwallsdie mängelfreie Herstellung der Anlagen angezeigt worden ist.
- (2) Die Stadt übernimmt mit der Abnahme die Erschließungsanlagen mit Ausnahme der in § 6 Abs. 4 genannten Anlagen und die Wallhälfte, die dem Kunstrasensportplatz und den Tennisplätzen zugewandt liegt in ihrem laufenden Unterhalt (die Grundstücksgrenze wird auf der Mitte der Wallkrone festgesetzt). Mit diesem Zeitpunkt gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen und die Verkehrssicherungspflicht vom Vorhabenträger auf die Stadt über.
- (3) Zum Zwecke der Inventarisierung der Erschließungsanlagen legt der Vorhabenträger der Stadt eine Kostenübersicht und eine Liste aller verwendeten Baustoffe der in § 6 Abs. 3 Nr. 1 genannten Erschließungsanlagen nach ihrer Fertigstellung vor.

## **§ 13**

### **Beiträge**

- (1) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der unter §6 Abs. 3 Nr. 1 genannten Erschließungsanlagen ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB ausgeschlossen.
- (2) Für die Herstellung der unter § 6 Abs. 3 Nr. 2 genannten öffentlichen Abwasseranlage erhebt die Stadt Kanalanschlussbeiträge auf der Grundlage der jeweils geltenden Abgabensatzung. Aufgrund der durch den Vorhabenträger finanzierten Herstellkosten gelten die Kanalanschlussbeiträge gem. § 6a Abs. 1 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Übach-Palenberg als abgelöst.

## **§ 14**

### **Gewährleistung**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die der Stadt übergebenen Erschließungsanlagen und die öffentliche Lärmschutzwallhälfte zum Zeitpunkt der Endabnahme die zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit aufheben oder mindern. Protokolle über die Prüfung von Materialien und Werkstücken einschließlich der dazugehörigen Proben sind der Stadt zu übergeben.

- (2) Die Frist für die Gewährleistung beträgt 5 Jahre (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Sie beginnt mit der endgültigen Übernahme der Erschließungsanlage gem. § 12 Abs. 2.
- (3) Der Vorhabenträger hat alle während der Gewährleistungspflicht auftretenden Mängel unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Stadt ihn hierzu vor Ablauf der Frist schriftlich auffordert. Die Stadt kann ihm zur Mängelbeseitigung eine angemessene Frist setzen und nach deren Ablauf die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers selbst beseitigen oder durch einen Dritten beseitigen lassen.
- (4) Vertragliche Ansprüche, die dem Vorhabenträger hinsichtlich der von ihm gem. Abs. 1 zu gewährleistenden Beschaffenheit der Erschließungsanlagen und des Lärmschutzwalles gegen Dritte zustehen, gehen nach Ablauf der Gewährleistungspflicht auf die Stadt über.

## **§ 15**

### **Infrastrukturmaßnahmen**

- (1) Innerhalb des Erschließungsgebietes (auf erweitertem Platzbereich), ist ein Kleinkinderspielbereich durch den Vorhabenträger herzustellen. Dieser Bereich mit einer Größe von ca. 70 m<sup>2</sup> umfasst einzelne Spielgeräte sowie eine Sitzgelegenheit (siehe Bauplan).
- (2) Der bestehende Spielplatz „Am Bucksberg“ wird durch den Vorhabenträger mit einer Investition von mindestens 50.000 € netto aufgewertet. Die Auswahl der Spielgeräte erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Der Spielplatz wird mit Fertigstellung der Erschließungsarbeiten, spätestens aber zum 31.12.2017, ausgebaut sein. Nach Abnahme des Spielplatzes durch die Stadt und Vorlage aller TÜV Bescheinigungen, obliegt die Pflege und Unterhaltung der Stadt.
- (3) Das gesamte Erschließungsgebiet ist durch den Vorhabenträger mit Glasfaser zu versorgen.
- (4) Analog zur textlichen Festsetzung wird im Bereich des WA 9 ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein mindestens 2 m breiter Fußweg zu realisieren. Das in das Grundbuch einzutragende Gehrecht darf durch eine ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage in maximal 5 m Breite gequert werden. Diese Regelung wird dem Käufer der Parzelle der Eigentumswohnungen verbindlich weiter gegeben. Die Stadt übernimmt für diesen Weg die Verkehrssicherungspflicht.
- (5) Gemäß der Lichtimmissionsmessung am Sportplatz „Am Bucksberg“ vom 11.03.2015 (siehe Bericht M 6243-01 vom 14.04.2015), wird der Vorhabenträger, auf eigene Rechnung, die Lichtmaste an der vordersten geplanten Gebäudelinie, zur Einhaltung der Lichtimmissionen, mit Blendschuten versehen.

## **Teil III**

### **Anpflanzungen**

#### **§ 16**

#### **Anpflanzungs- und Pflegeverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zur Anpflanzung der im Bebauungsplan Nr. 114 „Beyelsfeld“ festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen.
- (2) Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen durchzuführen.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die gesamten Kosten für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Für die externe Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft hat der Vorhabenträger ein Ersatzgeld in Höhe von 2,20 € einschließlich Mehrwertsteuer je Ökopunkt zuzüglich einer Pauschale für anteilige Planungskosten in Höhe von 2500 € an die Stadt zu zahlen. Die Zahlung des Ersatzgeldes hat innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen und beträgt insgesamt 110.406 €. Die Stadt Übach-Palenberg verpflichtet sich in Abstimmung mit dem Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde, die Kompensationsmaßnahme nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 114 „Beyelsfeld“ durchzuführen.

#### **§ 17**

#### **Art und Umfang der Anpflanzung und Pflege**

- (1) Die Art und der Umfang der Anpflanzungen und der Pflege richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 bzw. nach dem Bepflanzungsplan vom Büro Schollmeyer, Geilenkirchen.

#### **§ 18**

#### **Abnahme der Anpflanzungen**

- (1) Nach Fertigstellung der Anpflanzungen im Baugebiet Beyelsfeld findet eine Begehung und Prüfung statt. Der Termin ist einvernehmlich festzulegen. Das Ergebnis wird in einem Prüfvermerk festgehalten. Eine Schlussabnahme erfolgt nach einer einjährigen Entwicklungspflege. Die Schlussabnahme wird von der Stadt und dem Vorhabenträger und ggf. dem vom Vorhabenträger beauftragten Fachbüro durchgeführt. Der Termin ist einvernehmlich festzulegen. Das Ergebnis der Abnahme ist in einer Niederschrift festzuhalten.
- (2) Sollten entgegen § 18 Anpflanzungen nicht durchgeführt worden sein, hat der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger diese nachzuholen sowie Mängel an vorgenommenen Anpflanzungen zu beseitigen. Hierfür ist ihm eine angemessene Frist einzuräumen. Werden Anpflanzungen in dieser Frist nicht vorgenommen bzw. werden die Mängel in der Frist nicht beseitigt, so ist die Stadt berechtigt, die Anpflanzungen auf Kosten des Vorhabenträgers oder seines Rechtsnachfolgers selbst vorzunehmen oder

durch einen Dritten vornehmen zu lassen. Das Gleiche gilt für die Beseitigung von Mängeln.

- (3) Das Ergebnis der Schlussabnahme ist in einer Niederschrift festzuhalten. Zu festgestellten Mängeln gilt Abs. 2 entsprechend.

## **§ 19**

### **Verstoß gegen die Pflegeverpflichtung**

- (1) Kommt der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger seiner Verpflichtung zur Pflege ganz oder teilweise nicht nach, so hat die Stadt ihm für die Durchführung der Arbeiten eine angemessene Frist zu setzen. Nach Ablauf der Frist ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers oder seines Rechtsnachfolgers selbst oder durch einen Dritten durchführen zu lassen. Hierin inbegriffen sind Ersatzpflanzungen für abgängige Pflanzen.

## **Teil VI**

### **Schlussbestimmungen**

## **§ 20**

### **Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

## **§ 21**

### **Schutz des Mutterbodens**

- (1) Mutterboden, der bei der Durchführung der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

## **§ 22**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung von Satzungen oder Bauleitplänen.
- (2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 114 im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Stadt und die S-Bauland werden jedoch ihr Nötigstes tun, um die Heilung der Nichtigkeit zu erreichen.

**§ 23**  
**Rechtsnachfolge**

Sollte eventuell doch ein Rechtsnachfolger in den Vertrag eintreten, so verpflichtet sich der Erschließungsträger die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.

**§ 24**  
**Vertragsänderung, Unwirksamkeiten von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder – ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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.

Übach-Palenberg, den .....

Stadt Übach-Palenberg

\_\_\_\_\_  
Wolfgang Jungnitsch  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Helmut Mainz  
Erster Stadtbeigeordneter

S-Bauland GmbH

\_\_\_\_\_  
Willi Pfennigs

\_\_\_\_\_  
Manfred Dreßen

**Anlage**  
**zum Erschließungsvertrag vom \_\_.\_\_.2015**

2

Eignungsbedingungen

Auf Verlangen hat der Erschließungsträger gegenüber der Stadt zum Nachweis der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der ausführenden Firma folgende Angaben zu machen.

- a) den Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit es Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils der gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen,
- b) die von ihr ausgeführten Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind,
- c) die Zahl der bei ihr in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, ggf. gegliedert nach Berufsgruppen,
- d) die ihr für die Ausführung der zu vergebenden Leistung zur Verfügung stehende technische Ausrüstung,
- e) das von ihr für die Leitung und Aufsicht vorgesehene technische Personal,
- f) die Eintragung in die Handwerksrolle, das Berufsregister oder das Register der Industrie- und Handelskammer seines Sitzes oder Wohnortes.

**Anlage**  
zum Erschließungsvertrag vom \_\_. \_\_. 2015

3

**Aufstellung der Erschließungskosten**

- anzugeben sind die tatsächlichen Kosten nach der Kostenfeststellung -

				brutto (inkl. MwSt)
<b>B</b> austraße				
<hr/>				
Baukosten				
<hr/> <hr/>	m <sup>2</sup>	×	/m <sup>2</sup>	= €
<hr/>				
Beleuchtung				
<hr/> <hr/>				
Kabel	M	×	€/m	= €
Kabelgraben	M	×	€/m	= €
Pressung	M	×	€/m	= €
				€
<hr/> <hr/>				
Nebenkosten, Baustraße				
<hr/> <hr/>				
Fachingenieur				= €
Vermessung				= €
				€
<hr/> <hr/>				
Summe Baustraße				€

**E**ndausbau

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

## Kanalbau

### Baukosten

---

---

#### a) Trennsystem

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

#### b) Mischsystem

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

### Nebenkosten, Kanalbau

---

---

Fachingenieur	=	€
Vermessung	=	€
		<hr/>
		<hr/>

Summe Kanalbau  €

---

Summe Erschließungskosten  €

---

---

## **Bestandsdokumentation neu gebauter Kanalisationen**

Um eine reibungslose und schnittstellenkonforme Dokumentation der Kanalneubaumaßnahme für das bestehende Kanalkataster der Stadt Übach-Palenberg zu gewährleisten, werden diese Arbeiten vom Ing.-Büro Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, koordiniert und durchgeführt. Die hierbei entstehenden Kosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Der Erschließungsträger hat vor Beginn der Baumaßnahme das Ing.-Büro. Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, zu beauftragen und schriftlich einen Bauzeitenplan vorzulegen, damit die erforderlichen Arbeiten koordiniert werden können. Alle Änderungen, die den Bauzeitenplan betreffen, sind dem Büro unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Arbeiten

- Kanalreinigung
- Kanal TV-Inspektion
- Schachtreinigung
- Schachtinspektion
- Vermessung der Bauwerke
- Vermessung der Rohrleitungstrasse

im Rahmen nur eines Termins seitens des Vertragsunternehmers der Stadt durchgeführt werden können. Hierbei ist die Anwesenheit eines Ansprechpartners des Erschließungsträgers 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 Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, erhältlichen Aufmaßblätter während der Verlegearbeiten auszufüllen. Die hierzu erforderlichen Messungen müssen vom ausführenden 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 Abwasserdruckrohrleitungen zu ermöglichen, ist vom Auftragnehmer zwingend eine korrekte und ausreichende Vermarkung aller relevanten Trassenpunkte mittels Holzpflocken oder Vermarkungsnägeln in der Örtlichkeit durchzuführen. Alle Hilfspunkte sind vom Erschließungsträger zu sichern und zu Beginn der Vermessungsarbeiten ggf. wiederherzustellen. 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 Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, 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 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, FB Sicherheit und Ordnung
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, FB Sicherheit und Ordnung

***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	Herr Söhnen	FB Stadtentwicklung
Überwachung Gewährleistungs- frist/ggf. Verf. Gewährleistungs- mängel	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Gewährleistungsabnahme	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau