

5. Ergänzung zum
Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Kirchhainer Straße“

Die **Stadt Finsterwalde,
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde,
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Gampe**

(nachfolgend `Stadt` genannt)

und

(nachfolgend `Vorhabenträger` genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Der Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, Errichtung von 5 Einfamilienhäusern, auf den Flurstücken 197, 198 und 199 der Flur 7, Gemarkung Finsterwalde und der Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet vom 23. 10. 2003/24.03.2004 geändert am 30.03.04, 23.09.04, 01.09.06 und 01.07.08 wird wie folgt neu gefasst:

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben Errichtung von 5 Einfamilienhäusern und einer Kfz-Schilderprägestelle entsprechend der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchhainer Straße“ sowie die private Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet inklusive Anschluss an die öffentliche Erschließung.

(2) Das Vertragsgebiet umfaßt die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens inklusive Begründung und Begründung zum Ursprungsbebauungsplan (Anlage 2) (Hinweis: liegt zur Beschlussfassung mit vor)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung von 5 Einfamilienwohnhäusern mit integrierten Räumen für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie die Errichtung einer Kfz-Schilderprägestelle im Baugebiet I oder II entweder innerhalb eines Wohnhauses oder als separate bauliche Anlage (Pavillon), (im Baugebiet III ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig), inklusive der erforderlichen bzw. zweckmäßigen Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Carports, Abstellräume, Geräteschuppen, Müllstellplätze, Terrassen, Swimmingpools) sowie die notwendige private Erschließung der Grundstücke (inklusive Anschluss an die öffentliche Erschließung) und weiter die erforderliche Freiflächengestaltung sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) entfällt

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens bis zum 31.12.2019. einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bzw. eine Bauanzeige für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung/Bauanzeige mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn fertigstellen.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindung

(1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen nämlich:

1. entfällt

2. Die Errichtung von Zäunen innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche (Elektroleitung) bedarf der vorherigen Zustimmung des Leitungsträgers (Stadtwerke) und ist 14 Tage vor Bauausführung zu beantragen.

3. Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Leitungsrecht (Elektroleitung) ist das Errichten von Zäunen parallel zur Leitung unzulässig. (Auf die Einhaltung der übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu dieser Fläche wird hingewiesen.)

4. Das Parken auf der privaten Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Durch geeignete Beschilderung/Absperrungen etc. hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass die private Verkehrsfläche für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenfahrzeuge usw.) freigehalten wird.

5. Die Müllentsorgung über die private Verkehrsfläche ist aufgrund des fehlenden Wendehammers nicht möglich, daher sind die Mülltonnen am Tage der Abholung neben der Kirchhainer Straße bereitzustellen.

6. Die Gestaltung der Zufahrten zu den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Pkws der jeweiligen Anwohner auf diesen Flächen wenden können.

7. Erforderliche Versorgungsleitungen sind in der privaten Verkehrsfläche unterzubringen.

(2) Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, dass die private Verkehrsfläche durch Bedienstete der Stadt Finsterwalde im Hinblick auf Verstöße gegen die Beschilderung überwacht werden (Absatz 1 Nr. 4).

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören z. B. der Abbruch vorhandener Baulichkeiten, die Beseitigung eventuell vorhandener Bodenverunreinigungen, die Fällung von Bäumen, die Beseitigung eventuell vorhandener Altmunition, die Sicherung und Dokumentation eventuell vorhandener Bodendenkmale etc..

(2) Die Beseitigung eventuell vorhandener Bodenverunreinigungen hat in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster zu erfolgen, die Beseitigung von Bewuchs ist ggf. bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Sicherung und Dokumentation eventuell vorhandener Bodendenkmale hat in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen.

Teil III Erschließung

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § 8 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben.

§ 8 Art und Umfang der herzustellenden Erschließung

(1) Die vom Vorhabenträger durchzuführende Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt

1. die Freilegung der privaten Erschließungsflächen
2. die Herstellung der privaten Abwasseranlagen einschließlich Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage in der Kirchhainer Straße
3. die Herstellung der privaten Straße einschließlich Anschluss an die öffentliche Straße (Kirchhainer Straße) bestehend aus
 - Fahrbahn
 - Straßenentwässerung
 - ev. Straßenbeleuchtung
 - Verkehrszeichen und Straßenbenennungsschilder
 - Absperrungen etc.

(2) Die Anbindung der privaten Straßenfläche an die vorhandene Fahrbahn der Kirchhainer Straße erfolgt nach Maßgabe der, von der Stadt in einer gemeinsam vor Ort erarbeiteten Baubeschreibung.

§ 9 Bauleistungen im öffentlichen Verkehrsraum

(1) Die im öffentlichen Verkehrsraum durchzuführenden Anbindearbeiten für die private Erschließungsstraße sind nur mit für den Straßenbau zugelassenen Materialien zu

realisieren. Alle Arbeiten sind nach den anerkannten Regeln der Technik für den Straßenbau auszuführen. Das Tragverhalten des Unterbaus ist zu dokumentieren. Der Nachweis der Prüfungen ist mit der Bauakte zu übergeben.

Der Zufahrtsbereich ist in Pflasterbauweise Beton in der Bk 0,3 herzustellen. (8 cm Pflaster, 4 cm Pflasterbett, 35 cm Schottertragschicht. (EV2 Wert auf der Schottertragschicht 120 MN/m²). Gepflasterte Flächen sind mit umlaufenden Borden einzuspannen. Der vorhandenen Straßenkörper darf in seinem Gefälle und in seiner Beschaffenheit nicht verändert werden.

Vor Baubeginn ist ein Protokoll über den Istzustand zu verfassen und von beiden Vertragsparteien zu bestätigen.

§ 10 Baudurchführung

(1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die Anbindung zwischen privater Verkehrsfläche an vorhandene Kirchhainer Straße, in dem Umfang herzustellen, der sich aus der von der Stadt gebilligten Baubeschreibung ergibt.

Hinweis: mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen sind entsprechende Verträge zur Elektrizitäts- und Wasserversorgung etc. abzuschließen.

(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 (Anbindung zwischen privater Verkehrsfläche und vorhandener Kirchhainer Straße) auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt 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.

(4) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- oder Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(5) Die Herstellung einer eventuellen Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger zu veranlassen. Eine Anbindung an das öffentliche Beleuchtungsnetz ist nicht vorgesehen.

(6) 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 bedürfen der Zustimmung der Stadt.

(7) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage (Anbindung zwischen privater Verkehrsfläche und öffentlicher Verkehrsfläche Kirchhainer Straße) 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 Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 11 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

§ 12 Abnahme

(1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen (Anbindung zwischen privater Verkehrsfläche und vorhandener öffentlicher Verkehrsfläche Kirchhainer Straße) schriftlich an.

(2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind fest.

Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

(3) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 100 Euro angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen

Die Übernahme der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten privaten Straße sowie der privaten Abwasseranlagen durch die Stadt erfolgt nicht. Diese verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers (private Erschließung).

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 14 Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

(2) Bis zum Abschluß des Vertrages sind der Stadt im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung sowie Herstellung des Vorhabens keine Kosten entstanden.

§ 15 Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 16 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die lt. vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung ist der Stadt Finsterwalde 14 Tage nach Abschluss anzuzeigen.

(2) entfällt

(3) entfällt

(4) entfällt

(5) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 18 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.

§ 17 Haftungsausschluss

(1) Entfällt

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 Baugesetzbuch) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall,

dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 18 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach 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.

§ 19 Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam

Finsterwalde, den

....., den.....

für die Stadt

für den Vorhabenträger

Gampe
Bürgermeister

Zimmermann
allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters

.....
.....