Erschließungsvertrag

Nach § 11 BauGB zur Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Sperlingsberg OT Hayn“

Zwischen der

Gemeinde Südharz
Wilhelmstraße 4
06536 Südharz

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Peter Kohl

- im folgenden **„Gemeinde“** genannt

und

Herr Thomas Grohnert
Hayner Hintergasse 35a
06536 Südharz OT Hayn

- im folgenden **„Erschließungsträger“** genannt

wird folgender Vertrag gemäß § 11 BauGB und §§ 124 ff BauGB abgeschlossen.

Präambel

Der Erschließungsträger ist Eigentümer des Flurstückes 519 der Gemarkung Hayn Flur 6 mit ca. 6638 m².
Der Erschließungsträger beabsichtigt, die Flächen städtebaulich auf der Grundlage der Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Sperlingsberg OT Hayn“ zu entwickeln und zu erschließen. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt unmittelbar an der Straße Sperlingsberg. Die zu dem Vorhaben dazugehörigen planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sind in der Ergänzungssatzung bzw. in den textlichen Festsetzungen umfassend geregelt und umzusetzen.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des Plangebietes auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes entspricht dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

(2) Die Zuwegung zum B-Plangebiet erfolgt über den Weg auf dem Flurstück 123 der Gemeinde Südharz bis zur Planstraße und zum Bereich der Einmündung des Weges nach ca. 113 m (siehe Karte).

(3) Als Grundlage für die Erschließungsleistungen fertigt der Erschließungsträger eine entsprechende Planung an und stimmt diese mit dem Bauamt der Gemeinde Südharz ab. Die Kosten der Planung trägt der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf der Grundlage der Erschließungsplanung zur Herstellung der Erschließungsanlagen dieses Vertrages, zur Parzellierung der einzelnen Grundstücke, deren Vermessung sowie Vermarktung. Die Kosten dafür tragen die zukünftigen Grundstückseigentümer

(5) Die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, Strom und Gas sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Hierüber hat der zukünftige Grundstückseigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern gesonderte Versorgungs- und/ oder Gestattungsvereinbarungen abzuschließen, welche die Herstellung dieser Anlagen durch die Versorgungsunternehmen oder durch den und die zukünftigen Grundstückseigentümer nach den Vorgaben der Versorgungsunternehmen unter Kostentragung bzw. Gestattung durch den Eigentümer zum Inhalt haben. Bestehende Konzessionsverträge der Gemeinde bleiben hiervon unberührt.

§ 2
Fertigstellung der Anlagen

(1) Der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer verpflichten sich, die Straßen-, Wege- und Parkplatzflächen, deren Entwässerung, die selbstständigen Grünanlagen sowie die Straßenbeleuchtung in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der Ausführungsplanung ergibt. Diese ist gemäß § 1 Abs. 2 abzustimmen.

(2) Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung mit Betonsteinpflaster oder in einem bituminösen Ausbau hergestellt werden. Dabei sind alle notwendigen Nebenanlagen wie Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Bankette bzw. Straßenbegleitgrün zu errichten. Dies betrifft den auszubauenden Bereich Sperlingsberg vom Abschnitt 0 bis auf eine Länge von ca. 113 m und Breite von ca. 6 m.

§ 3
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Erschließungsgebietes bzw. der Planstraße und des Weges zeichnet für den jeweiligen Ausbau der Fahrbahn und aller Nebenanlagen wie Gehwege, Zufahrten, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und Straßenbegleitgrün der Erschließungsträger verantwortlich. Die Planung und Herstellung der äußeren Erschließung ist auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ebenso die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die vorhandene Straße *Sperlingsberg (aus Flurstück 123)* in Ausbildung eines Einmündungs-/ Ausfahrtbereiches.

(2) Der Erschließungsträger hat die notwendigen bauplanungs-, bauordnungs- und wasserrechtlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.

(3) Die insgesamte Fertigstellung, Abnahme bzw. Übernahme der auszubauenden Straße Sperlingsberg muss gleichzeitig mit Fertigstellung der Planstraße bzw. der entsprechenden Wohnbebauung erfolgen.

§ 4
Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsmaßnahme beauftragt der Erschließungsträger einen leistungsfähigen Fachbetrieb, welcher Gewähr für eine den Regeln und der Technik entsprechende sowie wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen bietet.

(2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten für die Katastervermessung werden vom Erschließungsträger und den zukünftigen Grundstückseigentümer einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben. Die Vermessungsarbeiten nach Satz 1 sind mit dem Sachgebiet Liegenschaften der Gemeinde Südharz vorher abzustimmen.

§ 5
Baudurchführung

(1) Der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer haben durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telekommunikation und Strom sowie Leitungen für Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser) 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 und den Anschluss der Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung haben der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde zu veranlassen.

(3) Für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 3 dieses Vertrages darf der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen.

(4) Der Baubeginn ist der Gemeinde drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Ein Entgelt für die Überwachung wird von der Gemeinde gegenüber dem Erschließungsträger und/oder seinen Beauftragten nicht erhoben. Gebühren nach Satzungen für Abnahmen, Übergaben oder Genehmigungen sind von dieser Vereinbarung ausgeschlossen.

(5) Der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer haben im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde 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 Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist zu entfernen. Verbindliche Beurteilungsgrundlagen hierfür sind:

- einschlägige technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen nach DIN, - TÜV-Vorschriften,
- Gesetze und Verordnungen, die die Herstellung der Erschließungsanlagen betreffen.

(6) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Trink- und Abwasseranlagen fertig zu stellen und die vorgesehene Straße als Baustraße herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen sind vor der endgültigen Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

§ 6
Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur endgültigen Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde (§ 8) übernimmt der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Sie haften für Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder nachweislich mittelbar durch die Ausführung der Herstellung der Erschließungsanlagen verursacht werden oder durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eintreten entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen.
Der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer haften auch für Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen entstehen.

(2) Der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer stellen die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Vor Beginn der Baumaßnahmen, ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung des Erschließungsträgers und der zukünftigen Grundstückseigentümer nachzuweisen.

(4) Bis zur Abnahme durch die Gemeinde hat der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

§ 7
Finanzierung und Sicherheitsleistungen

(1) Der Erschließungsträger und die zukünftigen Grundstückseigentümer verpflichten sich, die im § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen – soweit insbesondere nachfolgend in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist – im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nach Maßgabe dieses Vertrages und seiner Anlagen zu erstellen und zu finanzieren.

§ 8
Eigentumsübergang

(1) Das Eigentum an den Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes geht an die zukünftigen Grundstückseigentümer über und ist somit eine Privatstraße.

(2) Der Eigentumsübergang wird durch einen gesonderten notariellen Vertrag geregelt. Die Kosten der Übertragung einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbssteuer tragen die zukünftigen Grundstückseigentümer.
(3) Der Straßenaufbau ist in seinem Bestand nach Abnahme an die Gemeinde Südharz in das Anlagevermögen zu übergeben.

§ 9
Aufgaben der Gemeinde

(1) Die Gemeinde sichert die Aufrechterhaltung der diesem Vertrag zugrundeliegenden bauplanungsrechtlichen Situation zu.
(2) Die Gemeinde wird den Erschließungsträger bei der Erfüllung dieses Vertrages in jeder Hinsicht unterstützen und alle dazu vorhandenen Informationen und Unterlagen unentgeltlich zur Verfügung stellen.
(3) Die Gemeinde benennt dem Erschließungsträger einen Ansprechpartner, der innerhalb der Gemeindeverwaltung für die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen und für die Vorbereitung der zu treffenden Entscheidungen zuständig ist.

§ 10
Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages sind die Verkehrsanlagen laut Planzeichnung der Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Sperlingsberg OT Hayn“ (Anlage 1), welche im § 3 Abs. 1 aufgeführt sind.

§ 11
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
(2) Sollte der Ausbau auf dem Flurstück 123 nicht wie beschrieben, realisiert werden, ist die Verkehrssicherungspflicht vom Erschließungsträger dauerhaft zu übernehmen.
(3) Der Vertrag ist zweifach mit den Anlagen ausgefertigt. Die Gemeinde und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
(4) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Vertragspartner sind in einem solchen Fall verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die rechtswirksam ist und dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen Bestimmung am nächsten

kommt. Falls eine Bestimmung dieses Vertrages sich aus objektiven Gründen als undurchführbar erweisen sollte, verpflichten sich die Vertragspartner, eine durchführbare Bestimmung zu schaffen, die in ihrer Zielrichtung der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommt und die diesem Vertrag zugrundeliegenden Zielsetzungen berücksichtigt. Lücken des Regelungsinhaltes dieses Vertrages sind danach auszufüllen, was redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn ihnen die Regelungsbedürftigkeit bekannt gewesen wäre.

(5) Gerichtsstand für diesen Vertrag ist Sangerhausen.

§ 12
Wirksamwerden

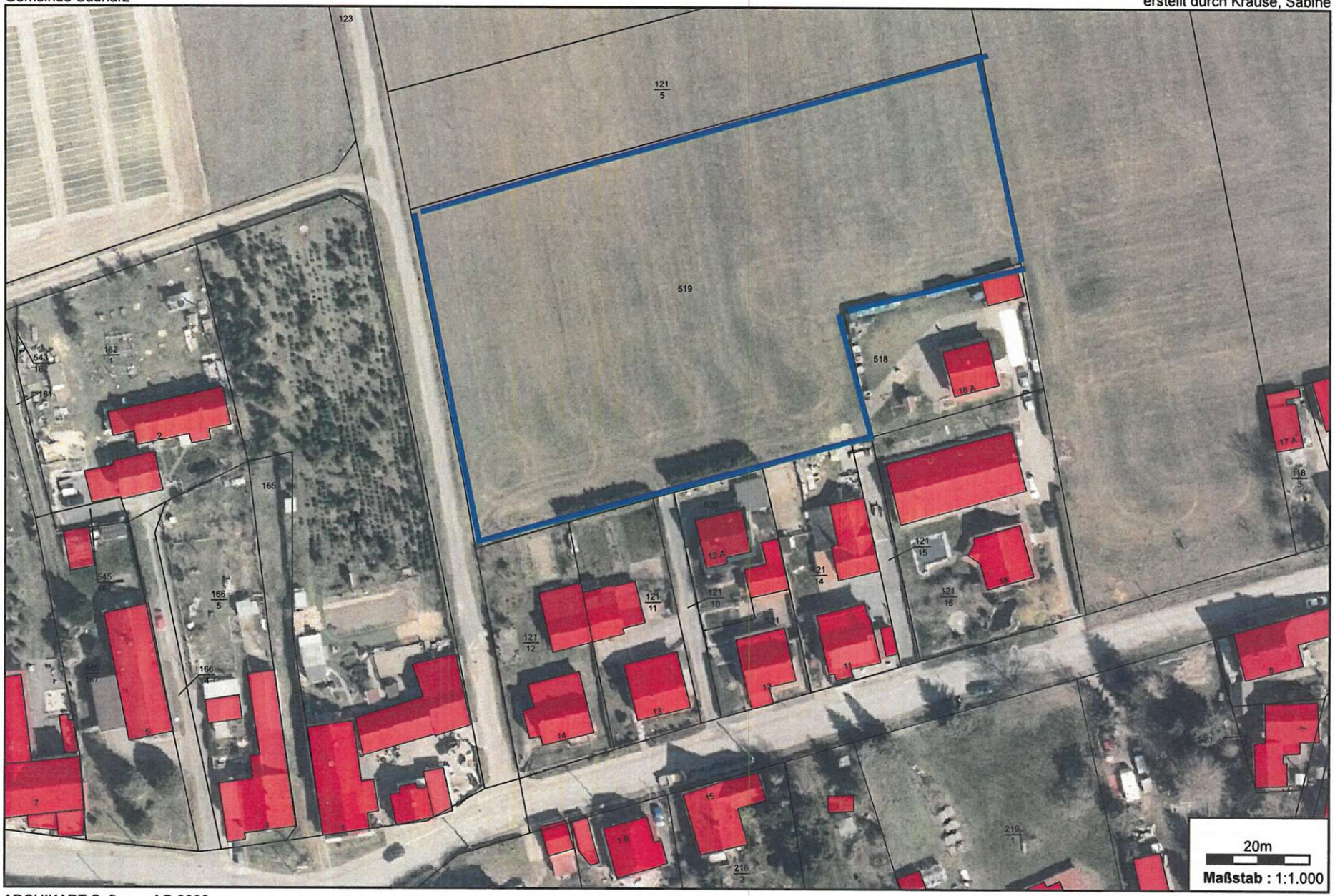
Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Vertragsparteien ihn rechtsverbindlich unterzeichnet haben.

Ort, Datum	Ort, Datum
Gemeinde Südharz Bürgermeister	Thomas Grohner Erschließungsträger

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Wohnbebauung -Sperlingsberg"
Gemarkung Hayn, Flur 6, Flurstück 519, 6.637 m²

Gemeinde Südharz

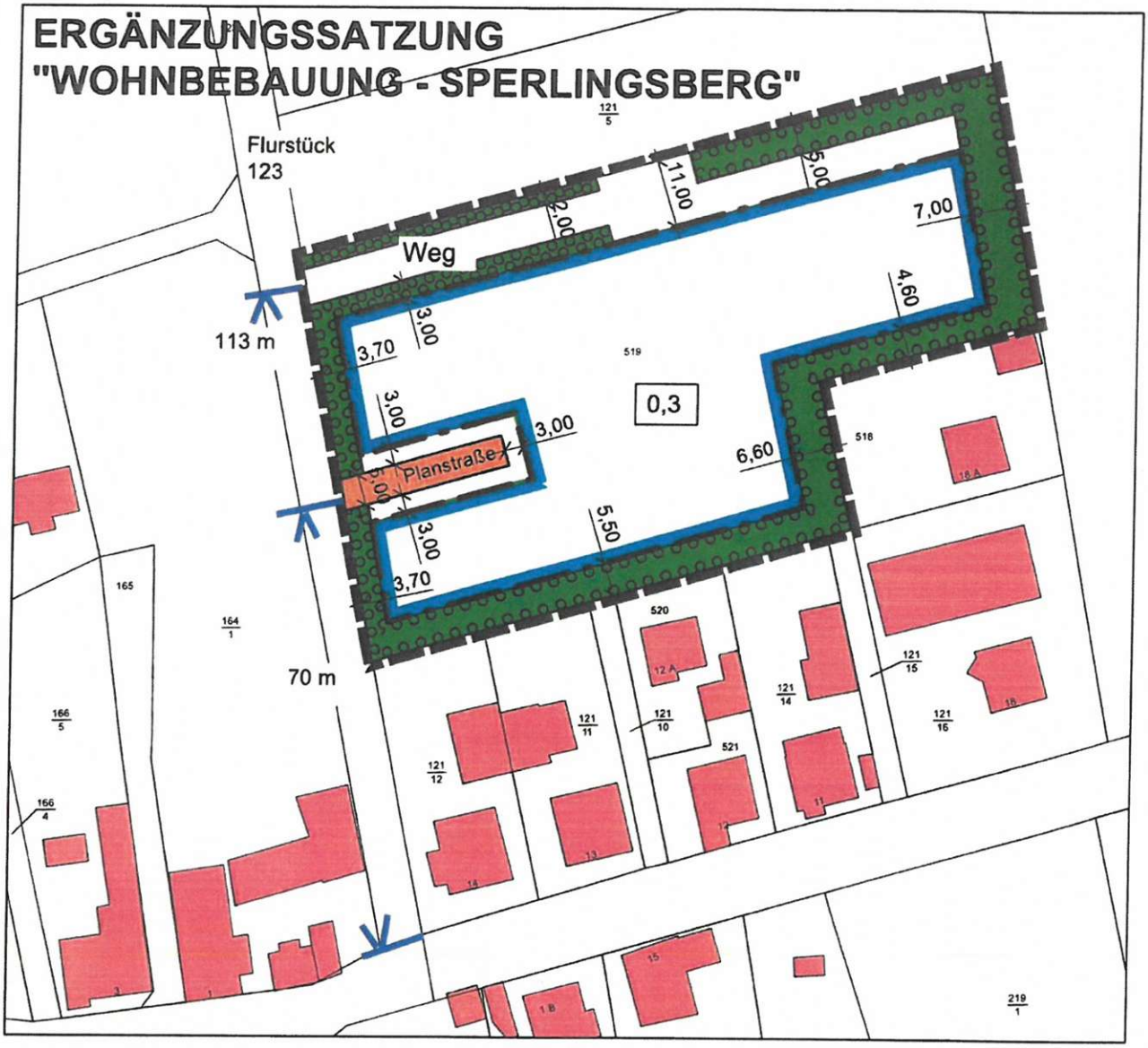
erstellt durch Krause, Sabine



ARCHIKART Software AG 2008

hergestellt am Donnerstag, 19. Januar 2023 07:27 Uhr MEZ

ERGÄNZUNGSSATZUNG "WOHNBEBAUUNG - SPERLINGSBERG"



PLANZEICHEN

KARTENGRUNDLAGE
Auszug aus dem ALKIS der Gemeinde Südharz
Stand 09/2022
Lagebezugssystem ETRS89, UTM-Abildung, Zone 32, Lagestatus 489, EPSG-Code: 25832,
Geobasisdaten @ GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-6000127-2011-8.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16, 19 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

113 m bis zum Weg
70 m bis zur Planstraße

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungsatzung

GEMEINDE SÜDHARZ

Ergänzungssatzung "Wohnbebauung - Sperlingsberg"

Bearbeiter: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab 1 : 1 000
	November 2022