

Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag

Zwischen der Stadt Bergkamen, vertreten durch den Bürgermeister
in 59192 Bergkamen, Rathausplatz 1

- nachstehend **Stadt** genannt -

und der

RAG Montan Immobilien GmbH, Büro Westfalen,
in 44339 Dortmund, Deutsche Straße 5

- nachstehend **Vertragspartner** genannt -

wird gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 3 **sowie § 124** BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Bergkamen Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vertragspartner ist Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Rünthe, Flur 5, Flurstück 656. Durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 Baugesetzbuch wird ein Teil des bisherigen Außenbereichsgrundstückes in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und somit baulich nutzbar.

Dieser Vertrag regelt den hiermit im Zusammenhang stehenden Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie die notwendige Anpassung der Erschließungsanlagen im Bereich der Straßen „Schwarzer Weg“ und „Zum Schacht III“.

§ 1

Wirksamkeit des Vertrages

Die Stadt erstellt die o.g. Satzung für einen ca. 32 m tiefen Grundstücksstreifen entlang der Straßen „Schwarzer Weg“ und „Zum Schacht III“. Der Bereich als bisheriger Außenbereich wird somit baulich nutzbar.

Die Bestimmungen dieses Vertrags werden mit der Rechtskraft der genannten Satzung wirksam.

§ 2

Gegenstand des Vertrages

Der vorliegende Vertrag hat Folgendes zum Gegenstand:

1. Der Vertragspartner verpflichtet sich, die im Rahmen der Erstellung der o. g. Satzung nach § 34 BauGB auszugleichende Biotopwertpunktedifferenz von 2.527,92 Wertpunkten entsprechend den unter § 3 genannten Vertragsbedingungen auszugleichen.
2. Der Vertragspartner verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Straßen „Schwarzer Weg“ und „Zum Schacht III“ notwendige Anpassung der Erschließungsanlagen entsprechend den unter § 4 genannten Vertragsbedingungen vorzunehmen.

Die Anlagen 1 bis 3a sind Bestandteil dieses Vertrages.

§ 3

Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Insgesamt muss für den Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der o. g. Satzung nach § 34 BauGB verbunden ist, ein Ausgleich in Höhe von 2.527,92 Wertpunkten geleistet werden.

Die Eingriffsbilanzierung wurde entsprechend der Biotoptypenwertliste des Kreises Unna vorgenommen und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abgestimmt. Die Kompensation erfolgt über die Errichtung eines Gewässers im rückwärtigen Bereich südlich der Baugrundstücke auf der Parzelle 656 (vgl. zur Lage Anlage 3) Das Gewässer wird das Oberflächenwasser sowohl der Wohnbebauung als auch der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufnehmen. Die genaue Ausgestaltung bleibt den wasserrechtlichen und landschaftsrechtlichen Detailabstimmungen vorbehalten. Der Vertragspartner verpflichtet sich, die Maßnahme mit Beginn der ersten Hochbaumaßnahme zu erstellen.

Die Eingriffsbilanzierung ist in Anlage 1 dargestellt.

§ 4

Anpassung von Erschließungsanlagen

1. Die im Folgenden beschriebenen Anpassungsmaßnahmen der Erschließungsanlagen in den vorhandenen Straßen „Schwarzer Weg“ sowie „Zum Schacht III“ sind durch den Vertragspartner auf eigene Kosten vorzunehmen. Die betreffenden Straßenbereiche sind in Anlage 2, die konkreten Maßnahmenbereiche im Straßenraum in den Anlagen 3 und 3 a dargestellt.
2. Mit Beginn der ersten Hochbaumaßnahme sind durch den Vertragspartner alle Baumstandorte entspr. Anlage 3 an der Südseite der Straße durch Aufnehmen der Pflasterung auf 2,5 m x 2,5 m zu vergrößern. Das Pflaster ist durch eine Beton-Rückenstütze zu stabilisieren und durch Poller zu sichern. Pflanzbeete werden, soweit für eine ordnungsgemäße Zufahrt zu den Grundstücken notwendig, durch den Vertragspartner beseitigt. Ersatzstandorte werden im Einvernehmen mit dem Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt festgelegt.
3. Im Verlauf der Hochbaumaßnahmen sind durch die Grundstückserwerber die erforderlichen Straßenaufbrüche in den in den Anlage 3 gekennzeichneten Bereichen durch Fachfirmen vornehmen zu lassen. Die verkehrsgerechte Wiederherstellung der Aufbrüche wird zunächst von den Grundstückserwerbern in Asphalt vorgenommen.

4. In Abstimmung mit dem Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt wird dann, nach 80 % der fertiggestellten Hochbauten, endgültig jedoch bis zum 31.12.2015, entsprechend Anlage 3 das Pflaster, das die Aufbrüche für die Kanalanschlüsse- und Versorgungsanschlüsse umgibt, von dem Vertragspartner weiter aufgenommen und in Flächen zwischen 50 und 100 qm Größe neu verlegt. Das Natursteinpflaster ist hierbei wiederzuverwenden bzw. im selben Material zu ergänzen. Das Verbundpflaster ist, wenn nicht mehr erhältlich, in entsprechend großen Einzelflächen in Alternativpflaster herzustellen. Die Wahl des Alternativpflasters hat in Abstimmung mit dem Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt zu erfolgen.
5. Ein Materialwechsel über alle Aufbruchflächen ist zu vermeiden. Die gekennzeichneten Bereiche der Straßenaufbrüche sind verbindlich einzuhalten. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.
6. Bei der Straße „**Zum Schacht III**“ ist mit Beginn der ersten Hochbaumaßnahme die Beseitigung des Gehölzstreifens vorzunehmen. Nach 80 % der Hochbaumaßnahmen, endgültig jedoch bis zum 31.12.2015, ist entsprechend Anlage 3 und 3 a ein Gehweg auf der Westseite der Straße anzulegen. Der Gehweg soll eine Breite von 2 m aufweisen und gepflastert werden. Die Bordsteine sind im Bereich der Einfahrten abzusenken.
7. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn mit dem Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt der Stadt Bergkamen abzustimmen.

Sämtliche Anpassungsmaßnahmen sind in dem Maße und in der Weise durchzuführen, dass möglichst eine störungsfreie und verkehrssichere Erschließung der neuen und bestehenden Wohnbaugrundstücke gewährleistet ist.

§ 5

Gewährleistungsbürgschaft

Zur Absicherung der Mängelgewährleistungsansprüche der Stadt ist der Vertragspartner verpflichtet, zur Endabnahme der von dem Vertragspartner durchgeführten Erschließungsarbeiten zwei selbstschuldnerische Bankbürgschaften (Bank, Sparkasse) in Höhe

von jeweils 2,5 % der Nettoherstellungskosten bei der Stadt zu hinterlegen. Eine gleichwertige Bürgschaft des ausführenden Unternehmens wird durch die Stadt ebenfalls anerkannt. Sollten zwei Jahre nach der mängelfreien Abnahme keine während der Gewährleistungszeit aufgetretenen, unbehobenen Mängel vorhanden sein, verpflichtet sich die Stadt, eine Bankbürgschaft zurückzugeben. Die zweite Bürgschaft ist dem Vertragspartner nach weiteren drei Jahren zurückzugeben, sofern keine unbehobenen Mängel vorhanden sind.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherheit

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vertragspartner für die Erschließungsanlage „Schwarzer Weg“ die Verkehrssicherungspflicht. Die sich aus den Erschließungsarbeiten ergebenden Verschmutzungen der öffentlichen Flächen sind umgehend zu beseitigen.
2. Der Vertragspartner 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 in Folge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vertragspartner stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Die Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Übernahme der Anlagen hat im unmittelbaren Anschluss nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt geht die Verkehrssicherungspflicht wieder auf die Stadt über.

§ 7

Kanalanschlussbeiträge, Entwässerungsgebühren

1. Bezogen auf die Schmutzwasserentwässerung über die Straßen „Schwarzer Weg“ und „Zum Schacht III“ beträgt nach § 4 Abs. 2 der nach der Beitrags- und Gebührensatzung zu der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Bergkamen für eine zweigeschossige Bebauung 2,56 €/qm Grundstücksfläche.

2. Die Entwässerung des Oberflächenwassers soll zum Gewässer erfolgen, das in § 3 näher bezeichnet ist, soweit der Stadtbetrieb Entwässerung die Grundstücke insoweit von dem Anschluß- und Benutzungszwang freigestellt und die untere Wasserbehörde die Einleitung in das Gewässer erlaubt hat. Die Konzeption ist mit diesen Behörden so abgestimmt. Dadurch würde bezüglich des Oberflächenwassers kein Anschluss an das städtische Kanalnetz erfolgen, sodass weder ein Kanalanschlussbeitrag, noch – mangels Inanspruchnahme – eine Gebühr für die Ableitung dieses Oberflächenwassers erhoben werden könnte.

§ 8

Abkürzungen

Soweit im Vertragstext nicht allgemein übliche Abkürzungen verwendet werden, stehen für:

BGBI=	Bundesgesetzblatt
StA. 61/66 =	Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt
SEB =	Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen

§ 9

Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch den Vertragszweck entsprechende, wirksame Bestimmungen zu ersetzen.

§ 10

Schriftform

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

§ 11

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Bergkamen. Der Gerichtsstand richtet sich nach dem Erfüllungsort.

Bergkamen, 16. 09. 2010

Essen, 22. 09. 2010

Für die Stadt Bergkamen

Für den Vertragspartner

Der Bürgermeister
In Vertretung



Dr.-Ing. Peters
Techn. Beigeordneter



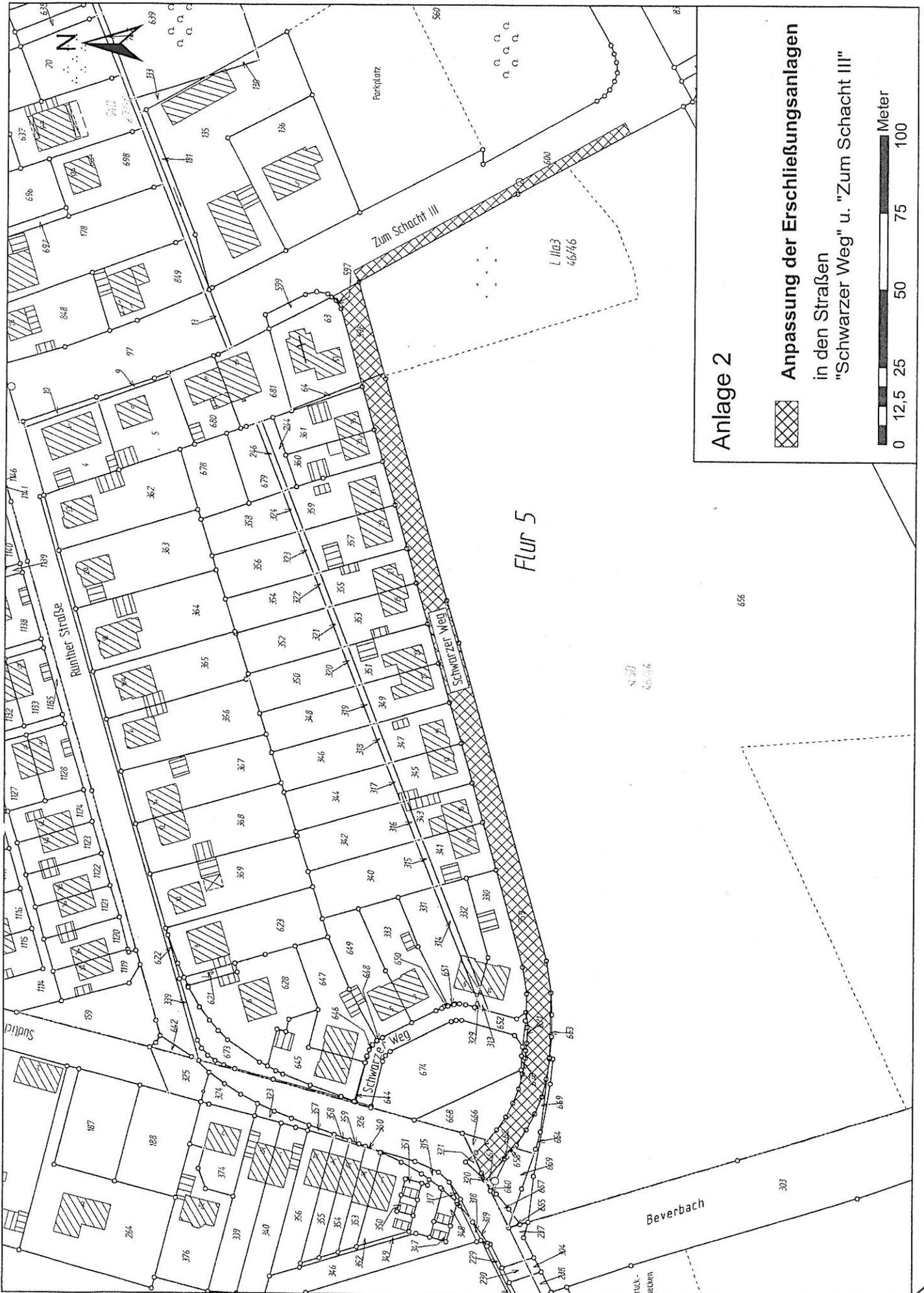
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Buhl
Stadtoberverwaltungsrat



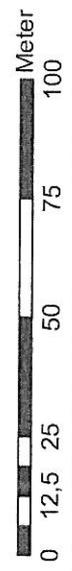
Anlage 2



Anlage 2

 Anpassung der Erschließungsanlagen

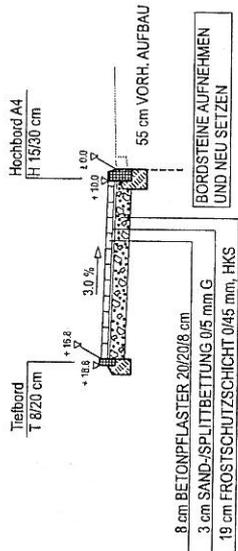
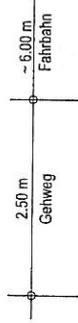
in den Straßen
"Schwarzer Weg" u. "Zum Schacht III"



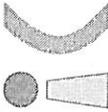
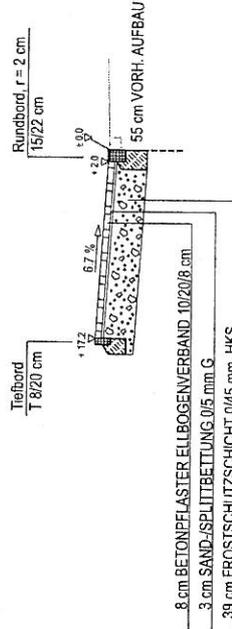
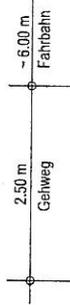
Handwritten signature

REGELQUERSCHNITT

GEHWEG



ÜBERFAHRT



Ingenieurbüro Kühnert
Beratender Ingenieur IK-Bau NW Mitglied der DWA / VSVI

Alfred-Döhl-Str. 11 Bergkamen
59492 Bergkamen
www.ib-kuehnert.de
info@ib-kuehnert.de
Fon: 02307 98206-0
Fax: 02307 98206-44



Montan Immobilien

Straßenbautechnische Erschließung Schwarzer Weg in Bergkamen

Regelquerschnitt

Maßstab 1 : 50

Projekt-Nr.:

bearbeitet J. Kühnert 31.05.2010

gezeichnet T. Schleiter 31.05.2010

geprüft

Anlage 2

Plan-Nr. 1

Entwurfsverfasser: Bergkamen, den 31.05.2010

Dipl.-Ing. Jürgen Kühnert
Ingenieurbüro, Bergkamen

RAG Montan Immobilien Dortmund, den

Anlage 3a