

Erschließungsvertrag

Stadt Prenzlau, Am Steintor 4,
17291 Prenzlau,
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch

den Bürgermeister, Herrn Hendrik Sommer,

und die

LS-Bauträger GbR
L. und S. Schönfeld
Triftstraße 16,
17291 Prenzlau
(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

vertreten durch

Herrn Lars Schönfeld und
Frau Simone Schönfeld

schließen folgenden Vertrag gemäß §§ 11 und 124 Baugesetzbuch (BauGB):

Vorbemerkung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat am 18.12.2002 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes C IX „Grüner Weg“ gefasst. Mit Bezug auf diesen Beschluss besteht zwischen der Stadt Prenzlau und der LS-Bauträger GbR, L. und S. Schönfeld, das Einvernehmen, dass zwischen den Vertragspartnern ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird zur Konkretisierung dieser Absicht geschlossen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Die Stadt überträgt die Erschließung auf den Erschließungsträger. Das Erschließungsvertragsgebiet umfasst die, in dem als Anlage 2 dem Vertrag beigegefügteten Lageplan, rot umrandete Fläche (Flur 6, Flurstück 496).

(2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist maßgebend der Bebauungsplanentwurf C IX „Grüner Weg“ von Oktober 2013. Der Erschließungsträger führt Vorarbeiten vor Inkrafttreten des Bebauungsplans auf eigenes Risiko und eigene Kosten durch.

Die Ausbauplanung (Ausführungsplanung) ist der Stadt Prenzlau (Hoch- und Tiefbauamt) zur Durchsicht vorzulegen, sie bedarf deren Genehmigung.

Der Erschließungsträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt Prenzlau (Hoch- und Tiefbauamt) aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen, Teilabschnitte des Gebietes zu bilden und herzustellen.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im eigenen Namen für eigene Rechnung gemäß §§ 2 und 3 dieses Vertrages. Die Kosten für den Bebauungsplan trägt die Stadt Prenzlau. Der Erschließungsträger ist berechtigt sich zur Sicherstellung der Erschließung eines Dritten zu bedienen. Der Erschließungsträger wird mit der Verlegung der Versorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Abwasser, Schmutz- und Regenwasser, Gas und Strom) die Stadtwerke Prenzlau GmbH zu beauftragen. Die Stadt Prenzlau wird als Projektkoordinator einen gesonderten Vertrag zwischen Erschließungsträger, der Stadt Prenzlau und der Stadtwerke GmbH erarbeiten, der die Koordination und die finanzielle Abwicklung zwischen den Verfahrensbeteiligten regelt. Die Stadt Prenzlau wird sicherstellen, dass der Stadtwerke Prenzlau GmbH aus den auf dem Treuhandkonto nach § 9 Abs. 1 eingehenden Erschließungsbeiträgen der entsprechende Anteil ausgekehrt wird.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Art und Umfang der herzustellenden Anlagen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach Maßgabe der von der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) genehmigten Ausbauplanung herzustellen.

(2) Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst:

a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen (z. B. Rückbau von Gebäuden und Entsiegelung aller dazugehörigen Flächen),

b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen inkl. Regenentwässerung,

c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen und privaten Straßen, einschließlich Fahrbahnen, Gehwegen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung,

d) Wasserversorgung, Gas- und Elt-Versorgung

nach Maßgabe der von der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) genehmigten Ausbauplanung. Die Fertigstellung der o. g. Erschließungsanlagen hat bis zum 31.12.2018 zu erfolgen.

(3) Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen Planungen und Vermessungsleistungen und die Verpflichtung das Wohngebiet an das Erdgasnetz anzuschließen.

§ 3

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine technisch gute und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro bedarf der Zustimmung der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt).

(2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt (Sachgebiet Gebäudemanagement und Liegenschaften) abzustimmen. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.

§ 4 Baudurchführung

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

(2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen bzw. ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(3) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) mindestens drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Zustimmung der Stadt begonnen werden. Die Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) oder ein von ihr beauftragter Dritter sowie der Versorgungsträger ist berechtigt, jederzeit die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten vor Ort zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung bzw. Verträge mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und 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. Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf die im B-Plan ausgewiesenen privaten Straßenflächen (Planstraße A und C) vor Veräußerung an die Grundstückseigentümer Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger für Wasser, Abwasser, Regenwasser, Gas und Strom etc. eintragen zu lassen.

(5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen (d. h. Straßenaufbau einschließlich Trag-schicht) herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahme begonnen werden bzw. nach Abstimmung mit der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt).

(6) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) zu veranlassen.

(7) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen durchzusetzen. Die Durchführung ist mit der Stadt (Sachgebiet Stadtplanung) und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Wohngebäude abzuschließen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Stadt (Sachgebiet Stadtplanung) anzuzeigen.

Bei Nichteinhaltung der in Abs. 7 Unterabs. 1 vereinbarten Bindungen für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Erschließungsträger eine Ausgleichszahlung in Höhe der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen an die Stadt zu zahlen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in den Kaufverträgen festzuschreiben, dass die Grundstücksbepflanzungen durch den Grundstückseigentümer gemäß den Festlegungen des B-Planes zu realisieren sind.

(8) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Genehmigung der Stadt Prenzlau.

(9) Der 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 Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 5

Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mangelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) 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 verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 6 Abnahme

(1) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Erschließungsträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung zu übergeben sowie die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Zudem hat der Erschließungsträger zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

(2) Die Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen 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 Erschließungsträger zu beseitigen.

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

(4) Die Abnahme der unter § 2 Abs. 2 d bezeichneten Anlagen und der Entwässerungseinrichtung erfolgt nach Maßgabe der gesonderten Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern.

§ 7 Gewährleistung

(1) Der 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) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung auf bauliche Anlagen wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt Prenzlau (Hoch- und Tiefbauamt).

(3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt Prenzlau vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt.

(4) Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung einer durch die Stadt Prenzlau gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

(5) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung nach Übernahme der Erschließungsanlage gemäß § 8 auf die Stadt über. Der Erschließungsträger wird die Stadt bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlage

(1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen (öffentlich gewidmete Verkehrsflächen der Planstraße B) gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen unentgeltlich in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Stadt (Hoch- und Tiefbauamt) bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

Voraussetzung der Übernahme nach Satz 1 ist, dass die Stadt Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und bei Abwasseranlagen, Trinkwasseranlagen, Stromanlagen und Gasanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH gesichert sind. Anstelle dessen kann die Übernahme auch erfolgen, sobald die genannten Rechte durch Auflassungsvormerkung in den betroffenen Grundbüchern gesichert sind.

(2) Die Stadt widmet die vom Erschließungsträger an sie übergebene Straße sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr und gibt die Erschließungsanlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei.

(3) Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt Prenzlau hat der Erschließungsträger eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

§ 9 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen, verpflichtet sich dieser, in den Kaufverträgen mit den einzelnen Erwerbern festzuschreiben, dass sämtliche Zahlungen der Erwerber für die Herstellung aller Erschließungsanlagen (außer den Grundstücksbeschaffungskosten) inkl. Verlegung der Versorgungseinrichtungen gemäß § 2 Abs. 2 auf ein Treuhandkonto zu leisten sind. Dies gilt auch für Verträge die vor Inkrafttreten dieses Vertrages geschlossen wurden. Des Weiteren hat der Erschließungsträger in den Kaufverträgen sicherzustellen, dass der beurkundende Notar die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst dann beantragt, wenn die Stadt Prenzlau den Eingang des Kaufpreisanteils für die Erschließungsleistungen bestätigt hat. Im Kaufvertrag sind die Beträge für die Erschließungsleistungen des Erschließungsträgers inkl. der Verlegung der Versorgungseinrichtungen auszuweisen. Die Höhe der in den Kaufverträgen auszuweisenden Beträge für die Erschließungsleistungen orientiert sich an den ermittelten Planzahlen durch das beauftragte Ingenieurbüro Pauls. Die endgültigen m²-Preise und der prozentuale Anteil der Stadtwerke sind durch die Verfahrensbeteiligten (Erschließungsträger, Stadt, Stadtwerke) einvernehmlich festzulegen. Ein Auszug des Kaufvertrages mit den Beträgen ist der Stadt Prenzlau (Kämmerei) zu übergeben.

(2) Das Treuhandkonto wird auf den Namen des Erschließungsträgers bei der Volksbank Uckermark eingerichtet. Die Kontoführungsgebühren und alle in Zukunft anfallenden Kosten für dieses Konto trägt der Erschließungsträger. Eine Verfügung über die dort eingehenden Mittel wird ausschließlich nur gemeinschaftlich von der Stadt Prenzlau (Kämmerei) mit dem Erschließungsträger zusammen vorgenommen. Vom Treuhandkonto werden die Rechnungen beglichen, die den Erschließungsträger für die Herstellung der Erschließungsanlage erreichen. Die Stadt Prenzlau stellt sicher, dass von allen auf dem Treuhandkonto eingehenden Zahlungen der nach Abs. 1 ermittelte prozentuale Anteil, der auf die Erschließungskosten der Stadtwerke Prenzlau GmbH entfällt, ausschließlich zur Bezahlung der Rechnungen der Stadtwerke Prenzlau GmbH freigegeben wird. Die Begleichung der Rechnungen erfolgt nur insoweit, als für die Auszahlung erforderliche Mittel verfügbar sind. Die Rechnungen sind vom Erschließungsträger mit dem Ingenieurbüro Pauls und der Stadt Prenzlau vorab auf sachliche, fachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen.

(3) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft wird der verbliebene Betrag auf dem Treuhandkonto dem Erschließungsträger unverzüglich freigegeben.

(4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag vom Treuhandkonto zu befriedigen.

(5) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen.

§ 10

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

(1) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Erschließungsträger entstandenen Planungskosten sind der Stadt Prenzlau in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne und dem Bauendabnahmeprotokoll zu übergeben. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.

(2) Reicht der Erschließungsträger eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Erschließungsträger die Rechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten des Erschließungsträgers aufstellen.

(3) Die nach diesem Vertrag vorzulegenden Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

§ 11

Ersatz städtischer Aufwendungen

(1) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht (Notarkosten, Grundbuchamtskosten), wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet.

(2) Für die notwendige verkehrstechnische Anbindung des Erschließungsgebietes an den Grünen Weg hat der Erschließungsträger einen Kostenbeitrag in Höhe von voraussichtlich 23.000,00 € an die Stadt Prenzlau zu zahlen. Der Betrag wird vier Monate nach Fertigstellung fällig, er wird dem endgültigen Abrechnungsergebnis angepasst.

§ 12

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Entwurf Bebauungsplan C IX „Grüner Weg“ mit Stand von Oktober 2013 (Anlage 1) und
- b) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsvertragsgebietes (Anlage 2).

§ 13

Schlussbestimmungen

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

§ 14 Wirksamwerden, Kündigung

Der Vertrag wird wirksam:

1. wenn der Erschließungsträger im Erschließungsvertragsgebiet Eigentümer der Grundstücke geworden ist oder die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Erschließungsträgers in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke erfolgt ist und
2. wenn die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft tritt.

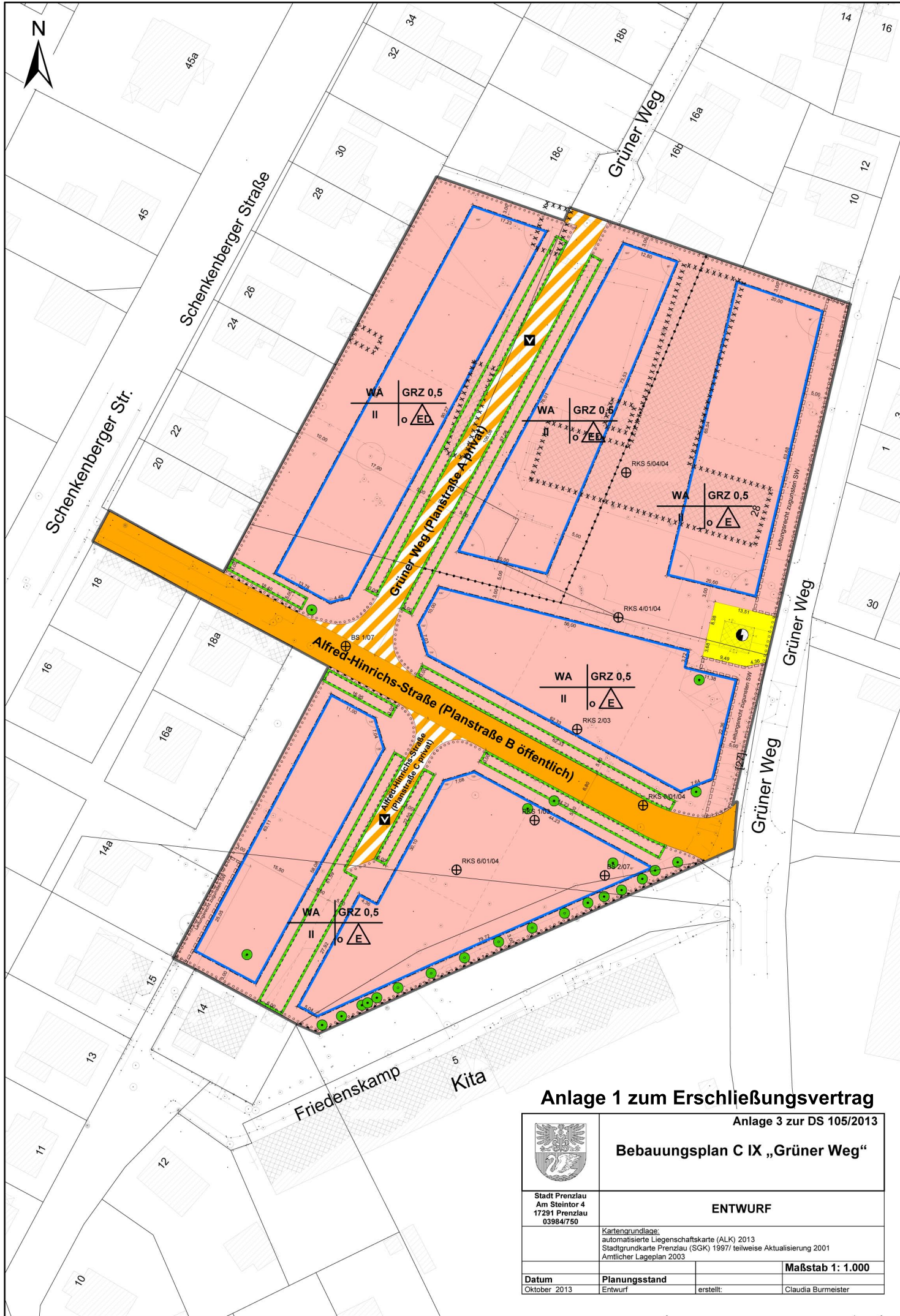
Die Stadt Prenzlau hat ab 01.04.2014 ein außerordentliches Kündigungsrecht bei Nichtumsetzung des Vertrages oder Teilen des Vertrages durch den Erschließungsträger.

Prenzlau, den

.....
Hendrik Sommer
Bürgermeister

.....
Lars Schönfeld Simone Schönfeld
Erschließungsträger

.....
Marek Wöller-Beetz
Erster Beigeordneter



Anlage 1 zum Erschließungsvertrag

Anlage 3 zur DS 105/2013

Bebauungsplan C IX „Grüner Weg“



Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau
03984/750

ENTWURF


Kartengrundlage:
automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) 2013
Stadtgrundkarte Prenzlau (SGK) 1997/ teilweise Aktualisierung 2001
Amtlicher Lageplan 2003

Maßstab 1: 1.000

Datum	Planungsstand	erstellt:	Claudia Burmeister
Oktober 2013	Entwurf		

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete


GRZ 0,5 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß


 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)


 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)


 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

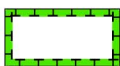
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

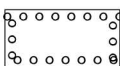
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

 Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Mulden-Rigolen-System


 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)


 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen


X X X X X X Abbruch Gebäude (oberirdisch bereits erfolgt)

 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgreibung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Parzellierungsvorschlag

 Bohrpunkte (siehe geol. Gutachten 2003/2004/2007)

Teil B/ Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig und damit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Die Grundstückszufahrten sind so anzuordnen und bautechnisch herzustellen, dass die Funktion der festgesetzten Mulden-Rigolen-Systeme nicht beeinträchtigt wird. Je Grundstück ist eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen zur dezentralen Versickerung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzung von Flächen für die Niederschlagsversickerung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 14, 15 und 20 BauGB in Verbindung mit § 54 Absatz 4 BbgWG und § 9 Absatz 4 BauGB)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden-Rigolen-Systemen zu versickern.

Die erforderliche Größe und Anordnung der vorzuhaltenden Fläche richtet sich nach dem Versiegelungsgrad der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück.

Für die Grundstücke am Grünen Weg, für die straßenbegleitend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt ist, sind die festgesetzten Maßnahmen an anderer Stelle auf dem Grundstück umzusetzen.

Die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und –ableitung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (siehe Hinweise/ B. Niederschlagswasser).

2. Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig über die Kanalisation abzuführen.

Festsetzung zur Minderung von Bodenversiegelung

Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sind Zufahrten und Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken im Baugebiet aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Schotterrasen etc.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt.
Die Flächen sind von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1.1 Gehölzpflanzungen – Maßnahme M1

Zuständig: jeweiliger Grundstückseigentümer

An der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke ist jeweils eine zweireihige (geschlossene) freiwachsende Hecke (Sträucher aus der Pflanzliste Nr. 2) bis spätestens 12 Monate nach Baugenehmigung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Heckenpflanzen (nach Pflanzliste Nr. 2): 2xv, 60-100cm hoch

An der Grenze zum rechten Nachbargrundstück der Baugrundstücke ist jeweils eine zweireihige (geschlossene) geschnittene Hecke (Sträucher aus der Pflanzliste Nr. 2) bis spätestens 12 Monate nach Baugenehmigung zu pflanzen. Dabei ist das rechte Nachbargrundstück das, welches von der Straße aus betrachtet rechts liegt (siehe § 28 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz). Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Heckenpflanzen (nach Pflanzliste Nr.2): 2xv, 60-100cm hoch

7.1.2 Baumpflanzungen – Maßnahme M2

Zuständig: Vorhabenträger

An den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen im Bebauungsplan sind im Abstand von 8 m Hochstämme, Acer platanoides (Spitz-Ahorn) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Zuständig: privater Grundstückseigentümer

Darüber hinaus sind je Wohnbaugrundstück ein Laubbaumhochstamm bzw. zwei Obstbäume aus der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Standorte werden nicht festgesetzt, sondern können unter Berücksichtigung der Möglichkeiten aktiver und passiver Solarenergienutzung variieren.

Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Bäume (nach Pflanzliste Nr. 1): Hochstamm, mind. 14-16cm

7.2 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandener Baumbestand ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten.

Bäume, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau geschützt sind und aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen. Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Gehölz- und Baumpflanzungen im Plangebiet haben spätestens 12 Monate nach der Baugenehmigung zu erfolgen. Zur Anwendung sind die in den nachfolgenden Pflanzlisten aufgeführten heimischen Gehölzarten anzusetzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

8. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Abriss von Gebäuden und Entsiegelung von Verkehrsflächen im Plangebiet - Maßnahme M3

Die in der Planzeichnung mit xxx gekennzeichneten Gebäude sind zurückzubauen und alle dazugehörigen Flächen, darunter Verkehrs- und Wegeflächen und Fundamente, ober- und unterirdisch zu entsiegeln. Die Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes haben spätestens 2 Jahre nach der Baugenehmigung zu erfolgen. Die Festsetzung ist für den Vorhabenträger verbindlich.

Pflanzliste Nr. 1

Deutscher Name

Botanischer Name

Große Bäume (1. Ordnung) als Hochstamm StU 14-16

Wuchshöhe 20 - 30 m

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sand-Birke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia

Mittlere Bäume (2. Ordnung) als Hochstamm StU 12-14

Wuchshöhe 10 - 20 m

Feldahorn	Acer campestre
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus leavigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster

Kleine Bäume (3. Ordnung) als Hochstamm StU 10-12

Wuchshöhe bis 12 m

Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Sauerkirsche	Prunus cerasus

Pflanzliste Nr. 2

Deutscher Name

Botanischer Name

Gehölze für geschnittene Hecken

Buche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Gehölze für freiwachsende Hecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus leavigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Echte Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Einfriedungen

Abgrenzungen der Grundstücke sind in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) vorzunehmen. Daneben sind straßenbegleitende Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise

A. aktive und passive Solarenergienutzung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und somit großzügigen Baufenster ist eine individuelle Gebäudestellung möglich, so dass bei Südausrichtung größerer Gebäudeflächen aktive und passive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Die Dachformen sind variabel, wobei eine Dachneigung von ca. 35 Grad bei Südausrichtung als optimal für die Nutzung von Sonnenenergie angesehen wird.

Durch variable Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen weitestgehend Verschattungen vermieden werden.

B. Niederschlagswasser

Alle neu gebildeten Wohngrundstücke dürfen max. 125 m² ihrer versiegelten Grundstücksfläche direkt oder indirekt an den Regenkanal anschließen. Alle anderen anfallenden Niederschlagsmengen sind auf dem jew. Grundstück zurückzuhalten. Die Zuständigkeit obliegt der Stadtwerke Prenzlau GmbH als Medienträger.

Ausgehend von den ermittelten Durchlässigkeitswerten in den Gutachten ist ein sehr schlechtes Sickerverhalten der anstehenden Erdstoffe gegeben. Eine Versickerung ist nur in sehr geringem Maße und über sehr große Zeiträume (Wochen) zu erwarten.

Es kann von einem nicht versickerungsfähigen Boden ausgegangen werden.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden. Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die einschlägigen Wassergesetze gelten unmittelbar und sind bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten.

Die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und -ableitung (Mulden-Rigolen-Systeme und Staukanal) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese muss bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Uckermark unter Beibringung einer Stellungnahme der Stadtwerke Prenzlau GmbH eingeholt werden. Dazu sind detaillierte Unterlagen (abwassertechnische Berechnungen und Pläne) einzureichen.

C. Barrierefreies Bauen

Die Vorschriften der DIN 18024-1 Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze (barrierefreies Bauen), die in Kürze durch die DIN 18040-3:2013-05 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum ersetzt werden sollen, sind mit dem Ziel der Erreichung der darin benannten Schutzziele zu beachten.

D. Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG). Werden archäologische Dokumentationen notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 und § 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen, als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Da weder die exakte Ausdehnung, noch die konkrete Struktur des mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhandenen Bodendenkmals bekannt sind, ist zunächst eine archäologische Voruntersuchung in Form von baggerschnitten erforderlich, um die Dauer und den personellen Einsatz der ggf. notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können.

E. Boden/ Altlasten

Vor Baubeginn ist wiederverwendbarer Oberboden frei von Fremdkörpern aufzunehmen, während der Bauarbeiten sachgerecht zu lagern. Nach Beendigung der Bauarbeiten kann der Boden zur Deklaration und Freigabe durch die Untere Bodenbehörde wieder eingebaut werden (§ 1a (1) BauGB). Abriss-, Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen bzw. schriftlich zu beantragen. Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen/ Kreislaufwirtschaftsgesetz findet Anwendung.

Im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes registriert.

F. Munitionsfreiheitsbescheinigung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Planbereich nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 23.11.1998 zu handeln, d. h. entdeckte Kampfmittel sind nicht zu berühren und deren Lage nicht zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

G. Einsichtnahme

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) sowie Gutachten und Berichte (u. a. Gutachterliche Bewertung und Lösungsansätze zur Regenwasserversickerung B-Plangebiet „Grüner Weg“, Ingenieur – und Sachverständigenbüro Dr. – Ing. R. Marx, Spechthausen; Ergänzungsbericht Regenwasserversickerung, Prenzlau Plangebiet C IX „Grüner Weg“, Seidler & Lehmann, Neubrandenburg, 2004; Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit Prenzlau, Plangebiet C IX „Grüner Weg“, Seidler & Lehmann, Neubrandenburg, 2003) können bei der Stadt Prenzlau, Haus 2, Sachgebiet Stadtplanung, Am Steintor 4, 17921 Prenzlau während der Dienstzeiten eingesehen werden.

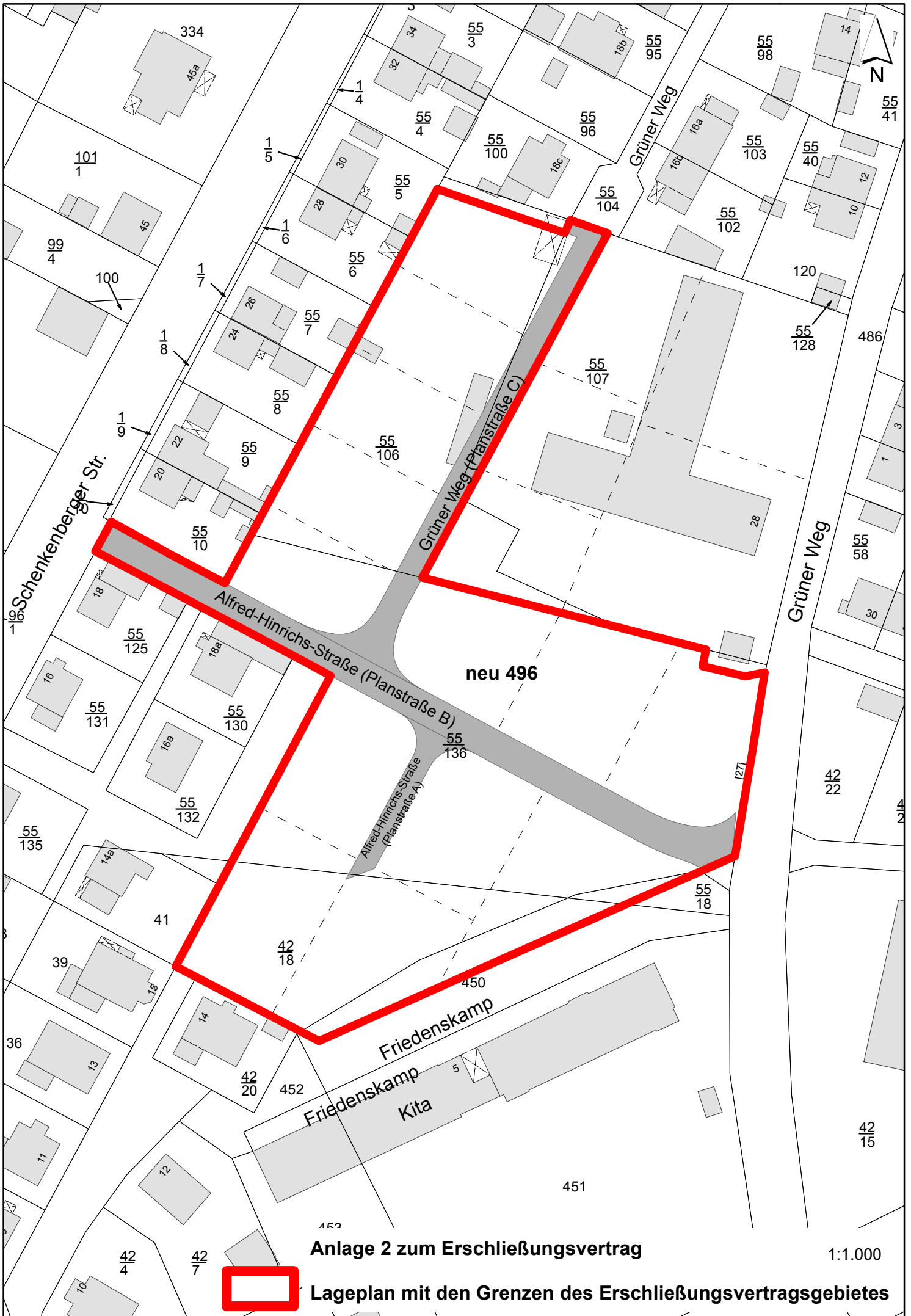
H. Pflanzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)

Die Festsetzungen 7.1.1 und 7.1.2 des B-Planes sind für den jeweiligen Grundstückseigentümer verbindlich.

Die Festsetzung 7.1.2 wird im Erschließungsvertrag konkretisiert.

Die Festsetzungen 7.1.1 und 7.1.2 dienen der Ausgleichspflicht des Vorhabenträgers und der privaten Grundstückseigentümer. Ein Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht nicht.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (7.1.1 und 7.1.2) umfassen neben einer fachgerechten Pflanzung auch eine Entwicklungspflege sowie eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Pflanzungen.



Anlage 2 zum Erschließungsvertrag

1:1.000



Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsvertragsgebietes