

BAUPLANUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Bebauungsplan „Mühlberg, Deckblatt Nr. 13“

Zwischen

**der Stadt Hauzenberg, Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg, vertreten durch
Frau Bürgermeisterin Gudrun Donaubaue**r

nachfolgend *Stadt* genannt

und

Herrn Johann Seidl, Neuburger Straße 95, 94036 Passau

nachfolgend *Vorhabensträger* genannt

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Bebauung der Grundstücke Flur-Nr. 1157 und 1157/42 jeweils Gemarkung Jahrdorf im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mühlberg, Deckblatt 13“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Schaffung der notwendigen Erschließungsanlagen einschließlich aller notwendigen begleitenden Maßnahmen ist Gegenstand dieses Vertrages.

Dem Vertrag liegt der Beschluss des Bauausschusses vom 15.04.2013 zugrunde.

§ 2 Bauleitplanung

Für die geplante Bebauung hat Architekt L. A. Bauer, Hauzenberg, die Planentwürfe erstellt. Alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung anfallenden Kosten werden durch den Vorhabensträger entweder unmittelbar oder im Rahmen einer Kostenübernahme getragen.

Die Stadt ist verantwortlich für die Durchführung der Bauleitplanung. Es besteht kein Recht auf positiven Abschluss des Verfahrens. Die Stadt kann das Verfahren jederzeit verändern oder auch abbrechen ohne dass Anspruch auf Erstattung irgendwelcher Kosten besteht.

§ 3 Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Fahrbahnen, Straßenentwässerung, Wendemöglichkeit sowie die Grünordnung nach Maßgabe des Bebauungsplanes und der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung;
 - c) die Herstellung notwendiger Wasserleitungen mit Hausanschlussleitungen für alle bebaubaren Grundstücke sowie erforderliche Hydranten zum Feuerschutz; Anschlussnahme am „Steinweg“
 - d) die Herstellung notwendiger Kanalleitungen (Trennsystem) mit Hausanschlussleitungen für alle bebaubaren Grundstücke; die Herstellung einer Regenrückhaltung für die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen
 - e) die Herstellung der notwendigen Straßenbeleuchtung
 - f) die Verlegung eines unterirdischen Leerrohres für Telekommunikation (insb. Breitbanddatenleitung) mit Anschlussmöglichkeiten für jede Parzelle
 - g) die Herstellung der notwendigen Leitungen für die Versorgung mit Strom
 - h) nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger ggf. die Herstellung bzw. Beauftragung von Erdgasleitungen und –Anschlüssen
 - i) die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan mit Umweltbericht
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Soweit Erlaubnisse bereits im Verfahren für den Bebauungsplan notwendig sind, bereits hier.
- (3) 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 bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (4) Vor Bebauung der Bauparzellen müssen die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt sein.

Hinsichtlich der **Straßenerschließung** wird abweichend zu Abs. 1 folgendes vereinbart:

- Die im Bebauungsplan vorgesehene Wendemöglichkeit ist vor der ersten Bebauung einer Bauparzelle zu erstellen. Diese ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben
- Die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße (einschl. Straßenbeleuchtung, notwendige Leitungen und Entwässerung) durch den Vorhabensträger ist nicht erforderlich. Die künftigen Grundstückseigentümer sind darauf hinzuweisen, dass mit Straßenerschließungskosten zu rechnen ist.

- Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind durch die Grundstückseigentümer der Bauparzellen auf deren Kosten zu erstellen, insbesondere auch eventuell notwendige ordnungsgemäße Absenkungen von Straßenabgrenzungen. Die vorhandene Entwässerung ist in Abstimmung mit der Stadt aufrecht zu erhalten.

§ 4 **Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet bedarf es einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sowie Regenwasserableitung. Hierbei ist auch Oberflächenwasser aus angrenzenden Flächen zum Schutz der künftigen Bebauung in die Betrachtung mit einzubeziehen. Für die Ableitung des im Plangebiet entstehenden Oberflächenwassers sowie Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist ausschließlich der Erschließungsträger verantwortlich.

Soweit zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes vor Überschwemmung aus angrenzenden Flächen erforderlich sind, ist hierfür der Erschließungsträger selber auf eigene Kosten verantwortlich.

Alle notwendigen Maßnahmen sind mit der Stadt und den betroffenen Grundstückseigentümern abzustimmen, entsprechende Erlaubnisse einzuholen. Soweit diese Maßnahmen ausschließlich dem Schutz des geplanten Baugebietes dienen, sind die notwendigen Maßnahmen vom Erschließungsträger durchzuführen und die Aufwendungen zu tragen.

§ 5 **Ausbauplanung, Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Mit der Ausbauplanung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung aller Erschließungsanlagen sowie zusätzliche Anlagen der Oberflächenentwässerung beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro (nicht der Planer für die Bauleitplanung), das die Gewähr für die technisch und wirtschaftlich einwandfreie Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Stadt kann die Bauarbeiten jederzeit überwachen und Anpassungen an die Planung entsprechend den einschlägigen technischen Regeln verlangen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechend den Vereinbarungen dieses Vertrages.

§ 6 **Berücksichtigung anderer Planungen**

Zu berücksichtigen sind weiterhin bestehende angrenzende Bebauungspläne, insbesondere die Schnittstellen hinsichtlich der Straßen- und Wasser- und Kanalschließung.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist rechtzeitig ein geeignetes Ingenieurbüro hinsichtlich der Auswirkungen auf die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Oberflächenentwässerung, vorhandener Gewässer) zu beteiligen.

§ 7 **Baudurchführung**

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) rechtzeitig hergestellt werden. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
Für die Herstellung der Wasser- und Kanalanschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt, soweit diese Vereinbarung nichts Abweichendes regelt.
- (2) Abwässer sind zu trennen, Schmutzwasser und Regenwasser/Oberflächenwasser/Grundwasser dürfen nicht vermischt werden. Für die Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet wurde deshalb ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. In der Folge ist eine Regenrückhaltung zu errichten. Die Regenrückhaltung ist erforderlich für eine geordnete Entwässerung des Baugebietes. Zu- und Ableitungen sowie die Rückhalteeinrichtung selber sind nicht Bestandteil der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage, die nach Abnahme in die Betriebs- und Unterhaltungspflicht der Stadt übergehen. Hierfür verbleibt die Verantwortung beim Erschließungsträger.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt mindestens eine Woche 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) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen des zuständigen Straßenbaulastträgers bzw. des Leistungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht auf Grund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau durchzuführen. Soweit Ausgleichsflächen nicht auf dem Plangebiet liegen, ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen erforderlich.
- (5) 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.

§ 8 **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt 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 an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie 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.
- (3) Die vom Erschließungsträger zu errichtende Regenrückhaltung entsprechend den Planungsunterlagen einschließlich der Zu- und Ableitung sowie der Einleitung in das angrenzende Gewässer ist nach Herstellung vom Vorhabens-träger auch zu betreiben und zu unterhalten.
- (4) Für den ordnungsgemäßen Betrieb, insbesondere die Überwachung der Einleitung ins Gewässer haftet der Erschließungsträger.

Diese Verpflichtungen können Dritten, insbesondere künftigen Grundstückseigentümern übertragen werden.

§ 9 **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Soweit eine Übernahme von Erschließungsanlagen in die Unterhaltungs- und Erneuerungspflicht durch die Stadt erfolgen soll, übernimmt der Vorhabens-träger 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 wird auf 4 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsmäßige Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs 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 1.000 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger nicht erscheint.

§ 10 **Eigentumsverhältnisse**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die auf seine Kosten geplanten und hergestellten Erschließungsanlagen nach Abnahme der Stadt unentgeltlich sowie lasten- und kostenfrei zu übereignen; dies gilt nicht für Einrichtungen der Regenwasserableitung und –Rückhaltung (vgl. § 7 Abs. 2 dieser Vereinbarung). Von der Bauoberleitung geprüfte entsprechende Leitungsbestandspläne sind der Stadt gleichzeitig zu übergeben.
- (2) Die Abtretung der erforderlichen Straßen- und Wegeflächen an die Stadt Haulzenberg hat durch notarielle Beurkundung zu erfolgen, zu der sich die Vertragspartner ausdrücklich verpflichten, es sei denn dieser Vertrag wird ohnehin notariell beurkundet.
- (3) Sofern Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt auf Privatgrundstücken errichtet werden, sind diese mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu sichern und wie die Flächenabtretung zu beurkunden.

Im südlichen Teil des Grundstückes Flur-Nr. 1157 Gemarkung Jahrdorf befinden sich öffentliche Abwasserleitungen (Anlage ④). Im Zuge der Beurkundung des Bauplanungs- und Erschließungsvertrages ist zugunsten der Stadt ein Abwasserleitungsrecht entsprechend Anlage 4 (rot dargestellt) zu beurkunden. Das Leitungsrecht wird entschädigungslos gewährt, da die vorhandenen Leitungen auch dem Erschließungsgebiet dienen.

- (4) Werden Grundstücke nicht unmittelbar über die künftige öffentliche Straße erschlossen, sind die erforderlichen Geh- und Fahrrechte zu sichern und die Urkunden der Stadt vorzulegen. In diesem Falle bedarf es auch einer Sicherung dieser Rechte zugunsten des Freistaates Bayern als Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Erschließung der entsprechenden Baugrundstücke.
- (5) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung, Unterhaltung und Verkehrssicherung schriftlich. Die Stadt wird die Straße entsprechend den Bestimmungen des Straßen- und Wegerechts öffentlich widmen. Eine Übernahme erfolgt mit Übergabe nach Absatz 1, frühestens aber nach ordnungsgemäßer Vermessung der Flächen und notarieller Beurkundung der Eigentumsübertragung.

§ 11 **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese in ihre Bau- und Unterhaltungslast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist oder bei öffentlichen Ab-

wasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt gesichert sind und der Erschließungsträger vorher

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung entsprechend § 4 Abs. 3 durchgeführt hat,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat,
 - d) einen Bestandsplan der Wasserversorgungseinrichtungen übergeben hat,
 - e) einen Bestandsplan der Erschließungsstraße übergeben hat,
 - f) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ 12 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen zahlt der Erschließungsträger vor Beginn der Baumaßnahme auf ein Sperrkonto bei einer ortsansässigen Bank einen Betrag ein, der der Bausumme aus der Kostenermittlung für die Erschließungsmaßnahme entspricht. Dieses Konto dient ausschließlich der Abwicklung des Zahlungsverkehrs aus dieser Erschließungsmaßnahme. Die Vorlage einer entsprechend hohen Erfüllungsbürgschaft ist ebenfalls ausreichend. Ausreichend ist auch die Vorlage einer Erfüllungsbürgschaft durch die bauausführende Firma.
- (2) Nach mängelfreier Abnahme der Gesamtmaßnahme, Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen und Anerkennung der Schlussrechnung ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen oder dieser Betrag bei der Stadt als Sicherheit einzuzahlen. Nach Eingang bei der Stadt kann das Sperrkonto aufgelöst werden.
- (3) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 13 **Abrechnung der vertraglichen Leistungen**

- (1) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Erschließungsträger entstandenen Planungskosten ist der Stadt in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. 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 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) Der Erschließungsträger gliedert die Schlussrechnung so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
 - Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - Fahrbahnen
 - Straßenentwässerung
 - Wasserversorgung
 - Straßenbeleuchtung
 - Telekommunikation
 - Planung und Bauleitung
 - Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung

Hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist die Abrechnung der Beteiligung aus § 13 Abs. 1 dieser Vereinbarung entsprechend zu gliedern.

§ 14 **Ersatz städtischer Aufwendungen**

Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums bzw. notwendiger Rechte für öffentliche Erschließungseinrichtungen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet.

§ 15 **Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Für die außerhalb des Erschließungsgebietes gelegenen, nicht vom Vorhabensträger hergestellten Anlagen der Wasserversorgung und Entwässerung werden die Herstellungsbeiträge von der Stadt den einzelnen Erwerbern der Baugrundstücke nach den jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzungen in Rechnung gestellt (Prinzip der Globalabrechnung).

Für die innerhalb des Erschließungsgebietes durch den Erschließungsträger hergestellten Anlagen der Wasserversorgung leistet die Stadt folgende Beteiligungsbeträge:

je laufender Meter Hauptwasserleitung: 58,00 €

Es handelt sich hierbei um Bruttobeträge, bei der Wasserleitung ist der aktuelle Mehrwertsteuersatz zu berücksichtigen.

Die Abwasserhauptleitung liegt in der öffentlichen Straße, einer Herstellung bedarf es insoweit nicht.

Keine Beteiligung durch die Stadt erfolgt für die notwendigen Grundstücksanschlüsse; diese sind vom Erschließungsträger in vollem Umfang alleine herzustellen und zu finanzieren. Die Definition des Grundstücksanschlusses ist der jeweiligen Satzung der Stadt Hauzenberg zu entnehmen.

§ 16 **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

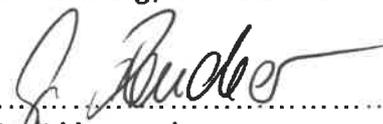
- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage ①)
- b) Bestandsplan Öffentliche Abwasserbeseitigung (Stand: 03/2013 – Anlage ②)
- c) Bestandsplan Öffentliche Wasserversorgung (Stand 03/2013 – Anlage ③)
- d) Leitungsrecht Abwasserleitung (Anlage ④)

§ 17 **Schlussbestimmungen**

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.

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 (Salvatorische Klausel).

Hauzenberg, 14.05.2013


.....
Stadt Hauzenberg
Gudrun Donaubaue 1. Bürgermeisterin

Passau, 16. 5. 2013


.....
Johann Seidl

Anlage (1)

BEBAUUNGSPLAN M Ü H L B E R G

DECKBLATT NR. 13

STADT
HAUZENBERG
LANDKREIS
PASSAU



ENDAUSFERTIGUNG

Entwurfsverfasser:

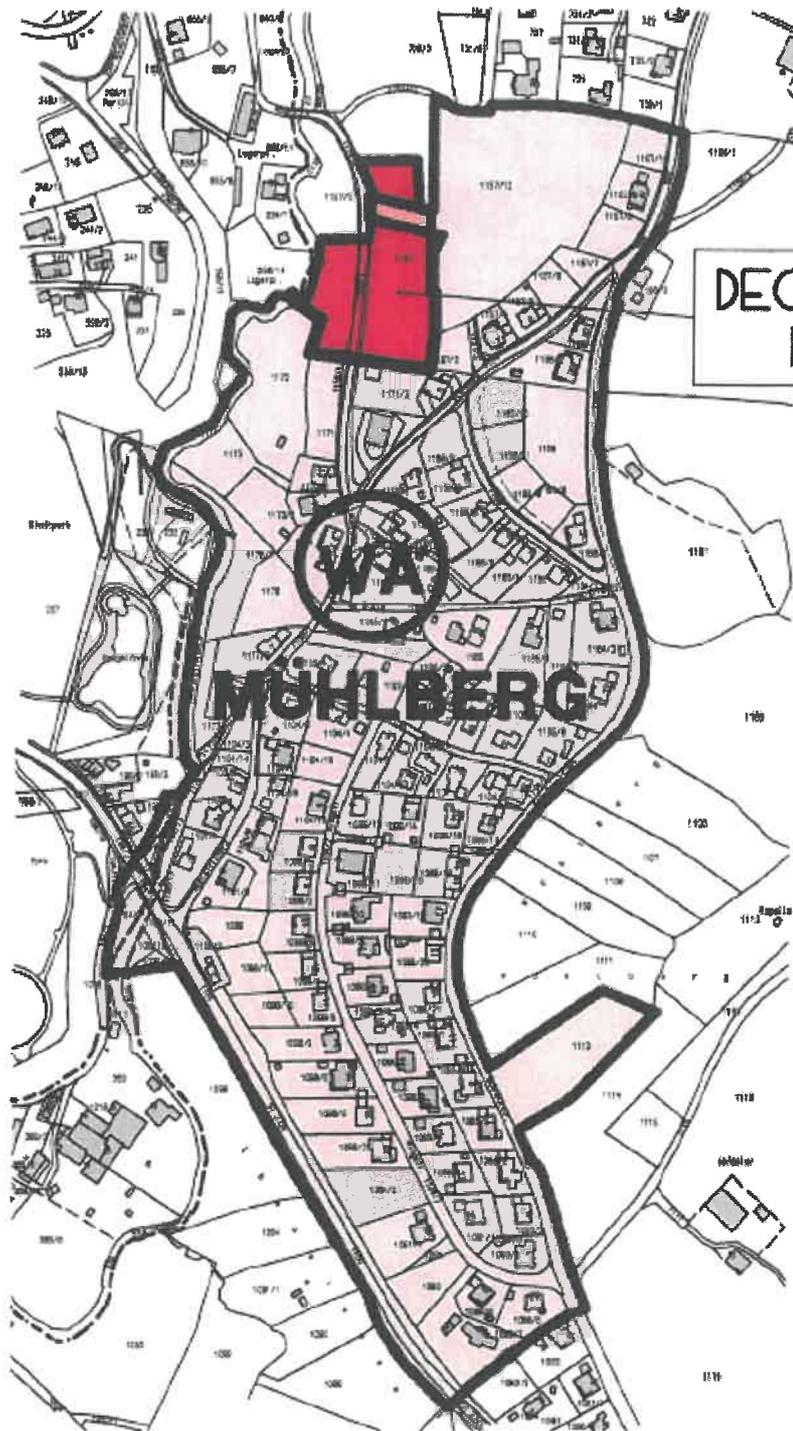
Hauzenberg, den 15.01.2013

Ludwig A. Bauer, Architekt Stadtplaner

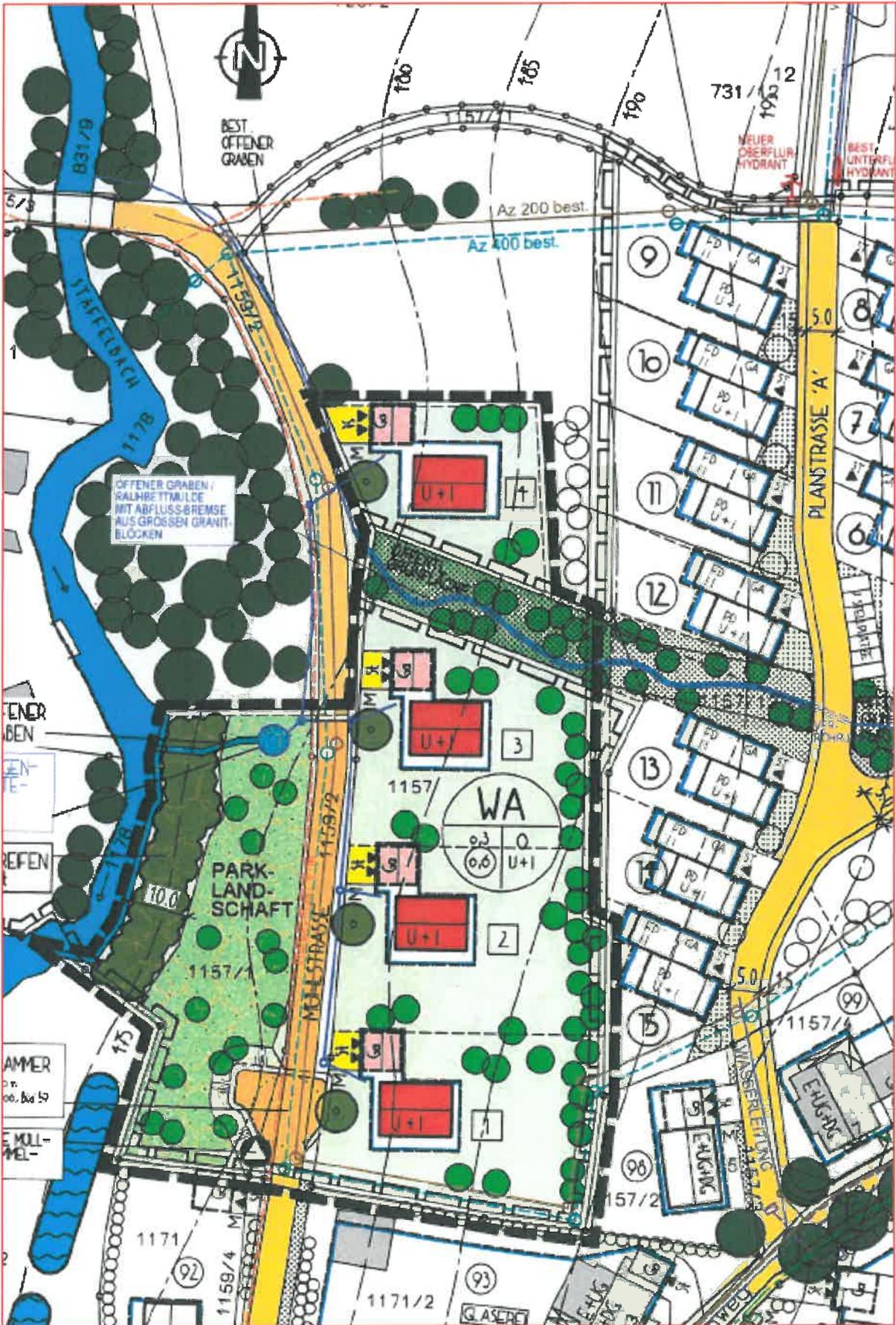


PLANERSTELLUNG	E.H.	14.07.2011
1. ANDERUNG	E.H.	22.03.2012
2. ANDERUNG	E.H.	22.11.2012
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	15.01.2013

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARENBERG 15
94051 HAUZENBERG



DECKBLATT
NR. 13



Anlage (3)
ohne Maßstab

