

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan NR. 4 der Stadt Wetter (Ruhr)
„Trienendorfer Straße“**

Die Stadt Wetter (Ruhr), vertreten durch den Bürgermeister, Herrn
Werner Laberenz,

- im nachfolgenden Stadt genannt -

und die

Reusse Bauträger GmbH, Wasserstr. 13, 44379 Dortmund, vertreten
durch ihren Geschäftsführer, Herrn Helmut A. Pfaff,

- im nachfolgenden Vorhabenträger genannt

schließen folgenden Vertrag nach § 12 Baugesetzbuch i. V. m § 233
BauGB:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, für die in § 1 näher bezeichnete Fläche einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Auf einer Teilfläche sollen 6 Wohnhäuser als Doppelhäuser für insgesamt 6 Wohneinheiten errichtet werden. Für den ruhenden Verkehr werden Garagen und Stellplätze hergestellt. Die Teilfläche wird zum Zwecke der Bebauung in 6 Flurstücke geteilt, die im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Wengern verbleiben und durch Erbbaurechtsverträge verpachtet werden.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Evangelische Kirchengemeinde Wengern ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Wengern, Flur 5, Teilfläche aus Flurstück 8, mit der Größe von 2.500 m², nachfolgend kurz Vertragsgebiet genannt, und des Grundstücks Gemarkung Wengern, Flur 6, Flurstück Nr. 315. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Grundstück des Vertragsgebietes im Wege eines Erbbaurechts zu nutzen. Hierzu werden Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Der Besitzübergang ist vor Inkrafttreten der Satzung nachzuweisen.

- (2) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet eine Wohnbebauung mit 6 Wohneinheiten und Garagen zu errichten. Die Zuwegung erfolgt zu jedem Erbpachtgrundstück über die Trienendorfer Straße.

§ 2 Verfahren

- (1) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt, der aus folgenden Unterlagen besteht:
- a) zeichnerischer Planteil (Maßstab 1 : 250 = Vertragsplan, Anlage 1)
 - b) textliche Festsetzungen (Anlage 1)
 - c) Begründung (Anlage 2)
 - d) Lageplan (Maßstab 1 : 250) (Anlage 3a)
 - e) Hochbau-Entwurfsplanung im Maßstab 1: 100 vom Mai 2001 mit letzten Ergänzungen (Anlage 3)
 - f) Bodengutachten des Büros GUCH, Geologie + Umwelt-Consulting Hamm, vom 10.05.2001 (Anlage 4)
 - g) Landschaftspflegerischer Begleitplan des Büros Dipl.-Ing. Vennegeerts vom Februar 2000 (Anlage 5)
 - h) Planung der Niederschlagswasserbeseitigung des Büros Vennegeerts vom November 2001 (Anlage 6)
 - i) Nachweis der Verfügungsberechtigung über die Grundstücke (Anlage 7)
- (2) Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt..

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Einleitungsbeschluss, den der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 01.03.2001 gefasst hat, einen Anspruch auf Erlass einer Satzung nach § 12 Baugesetzbuch nicht begründet.

§ 3 Verpflichtungserklärung zur Durchführung und Sicherstellung der fristgerechten Realisierung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf seine Kosten nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages und nach den Festsetzungen der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- ...

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähige Anträge auf Erteilung der Baugenehmigungen für das Vorhaben (Anlage 3) vorzulegen und nach Erteilung der Baugenehmigungen das Vorhaben innerhalb von 30 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertigzustellen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Wetter (Ruhr) unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Realisierung des Vorhabens einem Dritten überträgt. Die Übertragung der Realisierung des Vorhabens an einen Dritten ist nur mit Zustimmung der Stadt Wetter (Ruhr) möglich.
Ihm ist bekannt, dass die Stadt Wetter (Ruhr) die Satzung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Wetter (Ruhr) bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, wenn er nicht innerhalb der genannten Fristen das Bauvorhaben einschließlich seiner Erschließung beginnt und abschließt.
- (5) Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt Wetter (Ruhr) nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Erschließung und Erschließungsanlagen

- (1) Es sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich, lediglich private Kanalhausanschlüsse.
- (2) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der privaten Erschließungsanlagen. Ihm obliegt die Herstellung der in diesem Vertrag genannten Erschließungsanlagen.
- (3) Die Herstellung der Kanalhausanschlüsse an den öffentlichen Kanal in der Trienendorfer Straße erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb.
- (4) Der Vorhabenträger sichert zu, die privaten Erschließungsanlagen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der DIN-Vorschriften herzustellen.

- (5) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (6) Die Sicherung der im Vertragsgebiet vorgesehenen Leitungsrechte erfolgt durch Eintragung entsprechender Baulasten und Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten aufgrund gesondert abzuschließender notarieller Vereinbarungen. Die Eintragungen haben vor Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Die Kosten der Beurkundung und der Eintragung ins Grundbuch trägt der Vorhabenträger sowie die Kosten der Eintragung der Baulast.
- (7) Die Herstellung der Anlagen gemäß diesem Vertrag erfolgt für die Stadt Wetter (Ruhr) unentgeltlich.

§ 5

Versickerung des Oberflächenwassers

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das gesamte auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser flächenhaft zu versickern.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die Versickerung eventuell erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises einzuholen und die Versickerungsanlagen funktionsfähig herzustellen.
- (3) Die Versickerungsanlage bleibt Privateigentum und ist dauerhaft von dem Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern zu unterhalten.

§ 6

Ausgleich landschaftlicher Eingriffe

- (1) Zum Ausgleich der Eingriffe ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan vom Februar 2000 durchzuführen.
- (2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.

§ 7

Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der in den §§ 4, 5 und 6 dieses Vertrages erfassten Erschließungsarbeiten und Arbeiten zur Erstellung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Arbeiten nach § 8 ergeben; dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.
- (2) Vom Beginn der Arbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ 8

Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

- (1) Die privaten Grünflächen unterliegen nicht der Unterhaltungspflicht der Stadt Wetter (Ruhr).

§ 9

Schlussabnahme

- (1) Nach Abschluss aller Arbeiten findet auf Antrag des Vorhabenträgers für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine formlose Abnahme in Form einer Begehung und Prüfung statt. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ 10

Vertragserfüllungsbürgschaft

- (1) Der Vorhabenträger hinterlegt für die Ausgleichsmaßnahmen Teilbürgschaften in einer Gesamthöhe des geschätzten Herstellungsaufwandes. Die Bürgschaftshöhe kann nach Baufortschritt verringert werden. Hierzu bedarf es zuvor einer förmlichen Teilabnahme gemäß § 9.
- (2) Zur Sicherung der sich aus § 6 dieses Vertrages ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen leistet der Vorhabenträger eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder öffentlichen Sparkasse in Höhe von 80.000,00 DM. Nach Beendigung der Herstellung erhält Vorhabenträger 80 % der Bürgschaft zurück. Nach der einjährigen Anwuchspflege erhält er weitere 15 % des Betrages zurück. Der Rest wird nach der dreijährigen Entwicklungspflege ausgezahlt.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt Wetter (Ruhr) berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger zu befriedigen bzw. Leistungen und Aufträge für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erteilen.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Trienendorfer Straße“. Eine Haftung der Stadt Wetter (Ruhr) für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 12 Wirksamkeit

- (1) Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Trienendorfer Straße“ als Satzung beschließt und der Vorhabenträger den Nachweis gemäß § 1 dieses Vertrages führt.

§ 13 Schlussbestimmungen

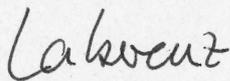
- (1) Dem Vorhabenträger sind die geltenden rechtlichen Vorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bekannt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Kaufverträgen für die Bebauung in der Trienendorfer Straße alle Verpflichtungen des Durchführungsvertrages aufzunehmen.
- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Wetter (Ruhr) und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Der Vorhabenträger hat im übrigen bei der Errichtung der Bauvorhaben die geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und die Verpflichtungen aus den ihm erteilten Genehmigungen zu beachten.

- (5) Gerichtsstand ist Wetter (Ruhr).
- (6) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht.

Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
Unvollständige bzw. fehlende Bestimmungen sind im Sinne dieses Vertrages zu vervollständigen bzw. nachzuholen.

Wetter (Ruhr), den 12. 12. 2001

Der Bürgermeister



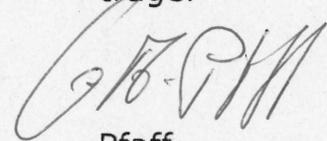
Labrenz

Im Auftrag



Sell

Vorhaben-
träger



Pfaff