

Erschließungsvertrag

**Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Planung, Erschließung und Gestaltung des Vorhabens
Erschließung Bebauungsplan Nr. 8 - BP 11 "Am Kirchweg" OT Zwebendorf, 5. Änderung der Stadt Landsberg**

zwischen

**der Stadt Landsberg, Köthener Straße 2, 06188 Landsberg, vertreten durch den
Bürgermeister, Herrn Tobias Halfpap, ebenda**

- Stadt -

und

Herrn Leo Kreuel, Am Kirchweg 27, 06188 Landsberg

- Bauherr -

VORBEMERKUNG

Der Bauherr ist Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Reußen, Flur 3, Flurstücke 82/11, 83/13, 83/14, 30/9, 30/10 und 526. Die vorstehenden Grundstücke liegen sämtlich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 8 BP 11 „Am Kirchweg“ in Zwebendorf, dessen Änderung ansteht. Der Bauherr beabsichtigt, die vorgenannten Grundstücke einer dem geänderten Bebauungsplan entsprechenden baulichen Nutzung zuzuführen.

Dazu wird er auf den Flurstücken 30/9, 83/13 und 526 die gemäß nachstehender Regelung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf seine Kosten realisieren.

§ 1

Vertragsgebiet

Vertragsgebiet ist der 1. Erschließungsabschnitt im Geltungsbereich des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplanes Nummer 8 BP 11 „Am Kirchweg“ der Stadt Landsberg OT Zwebendorf. Das Vertragsgebiet dieses Erschließungsvertrages stellt den 1. Erschließungsabschnitt des vorgenannten Bebauungsplanes dar und ist in den dieser Urkunde beigefügten Lageplänen dick schwarz umrandet eingezeichnet und mit der Ordnungsziffer „I“ bezeichnet (**Anlagen 1**).

Soweit zur Anbindung der vertragsentsprechend herzustellenden Anlagen an die bestehende externe Erschließung, Maßnahmen außerhalb des Erschließungsgebietes zum 1. Erschließungsabschnitt erforderlich sind, gehören die hiervon betroffenen Flächen ebenfalls zum Vertragsgebiet.

§ 2

Vertragsgegenstand

- (1) Der Bauherr übernimmt im Vertragsgebiet den weiteren Ausbau der Straße Am Kirchweg in 06188 Landsberg auf seine Kosten, die endgültige Planung, Vermessung und Herstellung sowie die hierzu notwendige externe Erschließung § 1 benannten Anlage 1 und der für die



1. der zum Anbau bestimmten Straßen (Fahrbahn),
 2. der Straßenbeleuchtung,
 3. der einen Bestandteil des Straße bildenden Grünanlagen als Ausgleich für die mit der wegemäßigen Erschließung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie
 4. die zugehörigen Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 8 BP 11 „Am Kirchweg“ in Zwebendorf.
- (2) Die Grünordnungsmaßnahmen im Sinne von Absatz 1 Nummer 4 wurden bereits abgeschlossen. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

§ 3

Art der Herstellung

- (1) Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen richten sich
1. nach dem Bebauungsplan Nummer 8 BP 11 „Am Kirchweg“ in Zwebendorf,
 2. im Übrigen nach den vom Bauherrn herzustellenden und von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplänen; der Planung sind die technischen Vorschriften und Richtlinien zugrunde zu legen. Die Stadt wird die vom Bauherrn zu erstellenden Ausführungspläne genehmigen, wenn sie den vorstehenden Regelungen entsprechen und zumindest Standards sicherstellen, den die Stadt selbst bei der Durchführung eigener Erschließungsmaßnahmen gewährleistet.
- (2) Zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach Absatz 1 gehört auch die Herstellung der technischen Anschlüssen an den Grenzen des Vertragsgebietes.
- (3) Der Bauherr ist verpflichtet, alle für die von ihm durchzuführenden Maßnahmen eventuellen erforderlichen behördlichen Genehmigungen selbst einzuholen.

§ 4

Baubeginn

Mit den Erschließungsarbeiten darf erst begonnen werden nach Vorlage, Prüfung und schriftlicher Freigabe der Ausführungsunterlagen durch die Stadt.

§ 5

Auftragsvergabe (Ausschreibung)

- (1) Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen im Vertragsgebiet sind hergestellt.
- (2) Für die Ausführung der übrigen Arbeiten darf der Bauherr nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen. Die Auswahl der Unternehmer bedarf bezüglich ihrer fachlichen Qualifikation der Zustimmung der Stadt, die vor Beauftragung einzuholen ist.
- (3) Der Bauausführung sind, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, die VOB sowie für den Straßenbau die technischen Vorschriften für den Straßenbau angewendeten Vorschriften und Vertragsbedingungen in der zum Zeitpunkt der Ausschreibung jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen.

Mit den Arbeiten soll die Firma Düpre&Rosar, Hufeisenring 9, 06188 Landsberg beauftragt werden.

Mu

- (1) Die Bauleitung für alle Erschließungsarbeiten liegt beim Bauherrn. Zur Bauüberwachung ist mindestens ein ingenieurmäßig ausgebildeter Beauftragter des Bauherrn einzusetzen, der im erforderlichen Umfang auf der Baustelle anwesend sein muss.
Mit der Bauüberwachung wird das Büro Baubetreuung und Planung Leo Kreuel, Am Kirchweg 27, 061888 Landsberg, beauftragt.
- (2) Die Beauftragten der Stadt, der Versorgungsträger sowie der Behörden haben das Recht, die Tiefbaustellen jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren. Der Bauherr ist verpflichtet, diesen Personen auf Verlangen die hierfür erforderlichen Unterlagen zugänglich zu machen.
- (3) Der Bauherr trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der von diesem Vertrag erfassten Erschließungsarbeiten ergeben; dies gilt auch dann, wenn der Bauherr intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.
- (4) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten übernimmt der Bauherr im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ 7
Sicherheitsleistungen

- (1) Der Bauherr darf mit den Erschließungsarbeiten erst beginnen, nachdem er der Stadt eine unbefristete Bürgschaft einer Bank oder öffentlichen Sparkasse in Höhe der von den Parteien mit € 10.000,-- errechneten voraussichtlichen Kosten der Erschließung im Sinne von § 2 beigebracht hat. Der Bauherr wird die Stadt wenigstens fünf Arbeitstage vor Beginn mit der Erschließungstätigkeit über die beabsichtigte Aufnahme der Erschließungsarbeiten unterrichten und hierbei auch die Bürgschaft vorlegen.
- (2) Die Stadt gibt die Bürgschaft nach beanstandungsfreier Schlussabnahme gemäß § 10 dieses Vertrages frei. Diese Freigabe erfolgt Zug um Zug gegen Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft für die Verpflichtungen des Bauherrn in Höhe von fünf vom Hundert der jeweils für diese Leistungen tatsächlich abgerechneten Kosten; der Bauherr kann seine Verpflichtung zur Stellung der vorstehenden Gewährleistungsbürgschaft durch Aushändigung einer zu seinen Gunsten ausgestellten Gewährleistungsbürgschaft des ausführenden Bauunternehmens ablösen.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Bauherrn ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Bauherrn für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen; § 7 Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.

§ 8
Ausführungsfristen

- (1) Die Erschließungsanlagen (§ 2) müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, bis zur Fertigstellung des ersten jeweils durch die Anlage erschlossenen Gebäudes nutzbar und sechs Monate nach Fertigstellung des letzten Gebäudes innerhalb des Vertragsgebietes, spätestens jedoch bis zum 31. Dezember 2023 endgültig hergestellt sein.
- (2) Erfüllt der Bauherr seine Verpflichtung nicht innerhalb der vorgesehenen Fristen, so ist die Stadt berechtigt ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist für die Ausführung der Arbeiten zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf der Frist kann die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Bauherrn unter Inanspruchnahme der Bürgschaft nach § 7 ausführen lassen. Der Bauherr ist zur Duldung der Arbeiten in diesem Falle verpflichtet.



§ 9
Gebrauchsabnahme

4

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen wird der Bauherr eine Gebrauchsabnahme bei der Stadt beantragen.
- (2) Mit der Gebrauchsabnahme werden, sofern keine Beanstandungen vorliegen, die jeweiligen Leistungen des Tiefbauunternehmens abgenommen. Das Ergebnis ist in einer gemeinsamen aufzustellenden Niederschrift festzulegen. Mit dem Datum der Gebrauchsabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist nach § 12.

§ 10
Schlussabnahme

- (1) Nach Prüfung der Tiefbauarbeiten findet die Schlussabnahme in Form von Begehungen und Prüfungen statt.
- (2) Bevor der Bauherr die Schlussabnahme bei der Stadt beantragt, wird er folgende Bedingungen erfüllen:
 1. Sämtliche Erschließungsanlagen werden durch den Bauherrn gereinigt,
 2. die ausgebauten Straßen werden in einer Nachvermessung daraufhin überprüft, ob die tatsächlichen Ausbaugrenzen mit dem Katasterbestand übereinstimmen. Eventuelle Abweichungen wird der Bauherr unverzüglich im Kataster im Grundbuch regulieren lassen. Die von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Maßstab 1:250 aufgenommenen Bestandspläne wird der Bauherr der Stadt übergeben.

Zu den Bestandsplänen gehören sämtliche Aufzeichnungen von Leistungen und Anschlüssen einschließlich des Straßenprofils. Diese Dokumente sind der Stadt in dreifacher Ausfertigung und als elektronisches Dokument vorzulegen.

- (3) Die Stadt nimmt die vom Bauherrn hergestellten Erschließungsanlagen nur bei einwandfreier Beschaffenheit aller im Vertrag aufgeführten Einrichtungen und der dazu gehörigen Unterlagen ab. Das Ergebnis der Schlussabnahmebegehung und -prüfung wird in einer Niederschrift festgehalten. Der Vollzug der Schlussabnahme erfolgt durch beiderseitige Annahme dieser Niederschrift.
- (4) Bei der Schlussabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat der Bauherr unverzüglich beheben zu lassen. Hierbei sind auch die mit den Mängeln unmittelbar zusammenhängenden oder anlässlich der Beseitigungsmaßnahmen anfallenden Schäden zu beheben. Sofern der Bauherr mit einer oder mehreren Verpflichtung in Verzug gerät, kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Bauherrn unbeschadet eventueller Gewährleistungsansprüche des Bauherrn gegenüber den bauausführenden Unternehmen im Wege der Ersatzvornahme durchführen.

§ 11
Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Schlussabnahme nach § 10
 1. gehen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten und -lasten auf die Stadt über,
 2. geht der Besitz an sämtlichen Erschließungsanlagen an die Stadt über,
 3. gehen alle Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt über, sofern es hierfür nicht eines in notarieller Form abzuschließenden besonderen Vertrages bedarf.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich, die nach dem Bebauungsplan Nummer 8 BP 11 „Am Kirchweg“ in Zwebendorf als öffentliche Flächen festgesetzten Grundstücksteile auf die Stadt kosten- und lastenfrei zu übereignen. Die Kosten der Parzellierung dieser Flächen trägt der Bauherr. Die Stadt ist berechtigt, die Grundstücksteilung und die Auflassung der

M

Flächen bereits vor der Schlussabnahme von dem Bauherr zu verlangen, Der Bauherr übernimmt für die von ihm zu übereignenden Flächen die Gewährleistungen nach den nachfolgenden Bestimmungen.

5

§ 12 Gewährleistung

- (1) Der Bauherr übernimmt für die Zeit von vier Jahren die Gewährleistungspflicht für die einwandfreie Beschaffenheit aller von ihm hergestellten Erschließungsanlagen.
- (2) Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tage der Gebrauchsabnahme nach § 9 des Vertrages. Für den Fall, dass eine solche nicht stattgefunden hat, beginnt die Gewährleistungsfrist mit dem Vollzug der Schlussabnahme nach § 10 Absatz 3 des Vertrages.
- (3) Innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretende Mängel hat der Bauherr unverzüglich beheben zu lassen. Hierbei sind auch die mit den Mängeln unmittelbar zusammenhängenden oder anlässlich der Beseitigungsmaßnahmen anfallenden Schäden zu beheben. Sofern der Bauherr mit einer oder mehreren Verpflichtung in Verzug gerät, kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Bauherr unbeschadet eventueller Gewährleistungsansprüche des Bauherr gegenüber den bauausführenden Unternehmen im Wege der Ersatzvornahme durchführen.

§ 13 Widmung

Die Stadt wird die Anlagen, die für eine Benutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen sind, nach der Schlussabnahme unverzüglich öffentlich-rechtlich widmen. Der Bauherr erteilt bereits jetzt unwiderruflich die nach § 6 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt für die Widmung erforderliche Zustimmung.

§ 14 Erschließungs- und Anschlussbeiträge

Die Stadt wird, wenn und soweit der Bauherr den Erschließungsvertrag ordnungsgemäß erfüllt, die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen für die von dem Bauherr erstellten Erschließungsanlagen heranziehen.

§ 15 Schlussbestimmungen, Rettungsklausel

- (1) Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden keine getroffen, sofern sie nicht ausdrücklich Erwähnung in diesem Vertrag gefunden haben.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürften zu ihrer Wirksamkeit zumindest der Textform.
- (3) Für die Entscheidung über Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird der Verwaltungsrechtsweg vereinbart.
- (4) Die Kosten dieser Urkunde trägt der Bauherr.
- (5) Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder unwirksam gewordenen Klausel ist diejenige Vereinbarung zu treffen, die der unwirksamen oder unwirksam gewordenen Klausel wirtschaftlich und inhaltlich am Nächsten kommt.

Mw

Landsberg, den 11.11.2023



Ort, Datum, Unterschrift
Tobias Halfpap
Bürgermeister

Landsberg, den 20.11.2023



Ort, Datum, Unterschrift
Leo Kreuel
Bauherr

6

Anlagen

Anlage_1 Lageplan Bebauungsplanes Nr. 8 BP 11 „Am Kirchweg“ in Zwebendorf (I. und II.)



ANLAGE 1



Legende:

- = Umrang Baugrundstück
- = vorhandene Flurstücksgrenze
- = Gebäude vorhanden
- = Gebäude geplant mit Abstandsfläche
- = befestigte Nebenanlage
- = Straßenvorkehrungsfläche
- = Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- = Flächen für Pflanzgebote

- = Abstand Gebäude-Grenze
- = Vermessung Gebäude
- = Zaun
- = Hecke
- = Regenwasserleitung
- = Schmutzwasserleitung
- = Trinkwasserleitung
- = Elektroleitung
- = Gasleitung
- = Baugrenze

- = vorhandene Geländehöhe
- = Schacht
- = Hausanschlusskabel
- = Straßenlauf
- = Hoflauf
- = Laubbaum
- = Nadelbaum
- = Saubäume
- = Fröhne
- = Pflanzgebote Bäume

Berechnung der Abstandsflächen:
Da das zu vermessende Gelände zur Geländeklasse 1 gehört, genügt nach Bau.O.L.S. § 8 Abs. 3 die Höhe der Abstandsfläche H = 3,00m.
Die geplanten Geländehöhen entsprechen den vorhandenen Geländehöhen.

Dipl.-Ing. W. Borchers	Gemarkung: Reußen	Maßstab: 1 : 250
Beratender Ingenieur	Flur: 3/4	Kreis: Saalekreis
06110 Halle / Saale - Hufenstr. 57	Flurstück(e): 82/11, 83/14, 30/10	Gemeinde: Landsberg, Stadt
Tel. 0345/7232510 - Fax 0345/72325130		
info@Vermessung-Borchers.de		
Auftr.-Nr.: 14888/21		
Blattnr.: 1/1		
Datum	Name	
25.11.2021	G. Dege	
Bearbeiter:	geprüft:	geändert:
		gemessen:
		B. Pöpl

Lageplan gemäß §11 BauVorVO

Nutzungsänd./Umbau Garage zu Wohnhaus

Bauherren: Kerstin und Leo Kreuel