

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 256 /VEP 14

zwischen

der Stadt Hilden,
vertreten durch den Bürgermeister
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

Herrn Marian Sikorski
Edith-Stein-Weg 4
40699 Erkrath

nachfolgend „Vertragspartner“ genannt

Präambel

Der „Vertragspartner“ beabsichtigt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 256 (VEP 14) eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern und einer Doppelhaushälfte vorzunehmen. Der VEP 14 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 256 sind nicht identisch.

Eine der geplanten Doppelhaushälften liegt außerhalb des VEP 14, aber innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 256 und wird durch einen Dritten gebaut.

Der „Vertragspartner“ ist Eigentümer der Flurstücke 674, 677, 696 und 697 der Flur 3 der Gemarkung Hilden. Das Flurstück 662 befindet sich im Eigentum der Ehefrau des „Vertragspartners“. Diese Flurstücke bilden den Geltungsbereich dieses Durchführungsvertrages.

Es ist zunächst durch den „Vertragspartner“ geplant, den neu geschaffenen Wohnraum zu vermieten.

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung des Vorhabens wie in § 3 näher beschrieben und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 256/VEP 14, unter Beachtung der Begründung zum Satzungsbeschluss.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) und der Präambel dargestellten bzw. beschriebenen Grundbesitz.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 256 zugleich der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes und VEP 14 (Anlage 1)
- b) die Beschreibung des Bauvorhabens in der Fassung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 256 (Anlage 2)
- c) das hydrogeologische Gutachten zur geplanten Rigolenversickerung des Ingenieurbüros Müller vom 20.07.2009 (Anlage 3)
- d) der landschaftspflegerische Fachbeitrag der Landschaftsarchitekten und Ingenieure Lill und Sparla vom 31.05.2010 (Anlage 4)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Der „Vertragspartner“ errichtet auf dem Flurstück 674 in der Flur 3 zwei Einfamilienhäuser, 1 ½ -geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Nutzung von Solaranlagen und/oder die Heizung wird durch Wärmepumpen sicher gestellt. Die Orientierung der Gebäude erfolgt in Süd-Süd-Ostausrichtung mit einer maximalen Firsthöhe von mindestens 8,70 m oder maximal 9,00 m.
- (2) Der „Vertragspartner“ errichtet auf dem Flurstück 696 in der Flur 3 in Grenzbebauung eine Doppelhaushälfte. Der Energiestandard hat den Vorschriften des Abs. 1 zu entsprechen. Die andere Doppelhaushälfte, außerhalb des Vertragsgebietes, aber innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 256 (Flurstück 314 in der Flur 3), wird nach derzeitigem Stand zunächst nicht realisiert. Für die Erreichung des geforderten Energiestandards KfW-Effizienzhaus 40 ist es möglicherweise erforderlich, die Dämmung in das o.g. Flurstück hineinragen zu lassen. Hierzu ist mit dem Eigentümer des Flurstückes eine schriftliche Vereinbarung zu treffen und der Stadt bis zur Vertragsunterzeichnung einzureichen.
- (3) Der zum Gebäude Niedenstraße 28 gehörende private Spielplatz ist zu erhalten und der gebrauchsfähige Zustand dauerhaft sicherzustellen.
- (4) Für jedes der unter § 3 Abs. 1 und 2 genannten Gebäude wird eine Garage oder Carport errichtet. Die Garagendächer und/oder Carports sind zu begrünen, um den Eingriff in die Natur und Umwelt teilweise zu kompensieren.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der „Vertragspartner“ verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 256 unter Beachtung der Begründung zum Satzungsbeschluss.
Er wird spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 256/VEP 14 vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Vorhaben nach § 3 einreichen.
- (2) Mit dem Bauantrag ist gleichzeitig der Antrag für die wasserrechtliche Erlaubnis für die vorgesehene Versickerungsanlage in 4-facher Ausfertigung bei dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Stadtentwässerung einzureichen.
Dies gilt auch für den Entwässerungsantrag für den Schmutzwasseranschluss in 2-facher Ausfertigung.
- (3) Der „Vertragspartner“ verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es einschließlich der Herstellung aller Grünflächen (siehe §§ 8, 12), unter Beachtung des § 4 Abs 1 Satz 1 und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertig zu stellen.
- (4) Der Baubeginn ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt 14 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen.
- (5) Änderungen an der Planung sind unabhängig von der Antragstellung an die jeweiligen technischen Dienststellen mit dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt -Sachgebiet Bauverwaltung- abzustimmen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 256 und der Begründung zu diesem Bebauungsplan festgehalten sind.

Hierfür gelten ebenfalls die Fristen gemäß § 4 Abs. 3 dieses Vertrages.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vertragspartner wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

Dazu gehören:

- a) der Abbruch des vorhandenen Bestandes der 3 Garagen
- b) die Parzellierung des Grundbesitzes, sofern erforderlich, durch den Vertragspartner
- c) die Sicherung und Einzäunung des Baustellenbereiches durch den Vertragspartner
- d) die Grundstückseinfriedigungen vor den Häusern Eichenstraße 114 und 116 sind zurückzubauen. Die entstehenden Flächen im Verlauf der Straßenbegrenzungslinien, zwischen der alten und der neuen Einfriedigung, sind als separate Flurstücke zu parzellieren, nach den Vorgaben des Tiefbau- und Grünflächenamtes -Sachgebiet Straßenbau- als Straßenfläche auszubauen und der Stadt Hilden kosten- und lastenfrei für Zwecke des öffentlichen Verkehrs zu übertragen. Die notarielle Übertragung und der Ausbau als Straßenfläche sind spätestens bis zur Schlussabnahme der Gebäude vorzunehmen.
- e) Sofern die Grundstücke unter d) nicht im Alleineigentum des Vertragspartners stehen, ist eine notarielle Vereinbarung mit den anderen Grundstückseigentümern dahingehend zutreffen, dass der Vertragspartner für den Rückbau, die Parzellierung und den Ausbau als Straßenverkehrsfläche über die dafür notwendigen Rechte verfügt. Die notarielle Vereinbarung ist bis zum 16.09.2010 vorzulegen.
- f) Für die Regenwasserversickerung ist ein Austausch des nicht versickerungsfähigen Bodens durch geeignete Materialien im Bereich der Versickerungsanlage mit Anschluss an die unterlagernden Sande vorzunehmen. Von der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserhorizont ist ein Sicherheitsabstand von 1,00 m einzuhalten.

- (2) Eventuell abzutragendes Erdreich ist auf Grund seiner Beschaffenheit auf dafür entsprechend vorgesehenen Deponien zu entsorgen.

Teil III Erschließung

§ 7

Herstellung der privaten Erschließungsanlagen

- (1) Der „Vertragspartner“ übernimmt die Herstellung der in § 8 genannten privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten.
- (2) Er verpflichtetet sich, die in den noch zu genehmigenden Plänen und Gutachten (§ 4 Abs. 2) dargestellte Entwässerung bis zur Ingebrauchnahme fertig zu stellen.
Für die endgültige Fertigstellung der übrigen Anlagen gilt die Frist des § 4 Abs. 3.

§ 8

Art und Umfang der privaten Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
- a) die Freilegung der privaten Erschließungsflächen
 - b) die Herstellung der privaten Erschließungsflächen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen.
 - c) die Herstellung der Hausanschlussleitungen einschließlich des Anschlusses an die vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanäle. Die Anschlusspunkte an die vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanäle werden durch das Tiefbau- und Grünflächenamt -Sachgebiet Entwässerung- bestimmt.
- (2) Die Anbindung der privaten Verkehrsanlagen für die zu errichtenden Einfamilienhäuser hat über die bereits vorhandene Zufahrt an der Eichenstraße zu erfolgen. Die Doppelhaushälfte auf Flur 3, Flurstück 696 ist über die o.g. vorhandene Zufahrt Eichenstraße zu

erschließen. Das Grundstück 662 in der Flur 3, das auch für die innere Erschließung des Vertragsgebietes benötigt wird, ist nicht im Alleineigentum des Vertragspartners. Hier ist eine notarielle Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerin bis zum 16.09.2010 der Stadt Hilden einzureichen. Die innere Erschließung ist darüber hinaus durch Baulasten zu sichern.

- (3) Für die Erschließung der im Vertragsgebiet zur Errichtung anstehenden Einfamilienhäuser auf der Flur 3, Flurstück 674 und der Doppelhaushälfte auf der Flur 3, Flurstück 696 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der noch zu parzellierenden Baugrundstücke durch Grunddienstbarkeiten/Baulasten zu bestellen.
- (4) Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports auf den Einzelgrundstücken und der Doppelhaushälfte sind mit Rasenfugenpflaster auszubauen.
- (5) Der „Vertragspartner“ hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn dem Tiefbau- und Grünflächenamt vorzulegen.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Der „Vertragspartner“ hat durch Abstimmung mit Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telefon-, Kabel-, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig verlegt werden, dass ein mehrfacher Aufbruch öffentlicher Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage. Diese Grundstücksanschlüsse werden grundsätzlich durch das städtische Vertragsunternehmen erstellt.
Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Tiefbau- und Grünflächenamtes.
- (2) Für die Durchführung der o. g. Erschließungsanlagen sind nur entsprechende Fachfirmen zu beauftragen; dies gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Bereich für die Erweiterung der Straße vor den Häusern Niedenstr. 114 und 116. Das Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßenbau/Verkehr- erteilt auf Antrag die Aufbruchgenehmigung mitsamt den Auflagen für den fachgerechten Auf- und Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche.

- (3) Während der Baumaßnahme sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies vorher dem Tiefbau- und Grünflächenamt -Sachgebiet Grünfläche/Forst- anzuzeigen.
- (4) Es ist ein unentgeltliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Zufahrt zugunsten der Stadt Hilden und der Versorgungsträger zu bestellen. Die Sicherung der eingeräumten Rechte ist durch Grunddienstbarkeit kosten- und lastenfrei für die Berechtigten zu sichern. Die Grunddienstbarkeit ist bis zur Vertragsunterzeichnung nachzuweisen.
- (5) Die Baustelleneinrichtung einschließlich der Lagerflächen für Maschinen und Materialien erfolgt ausschließlich im Bereich vorhandener befestigter Flächen.
- (6) Werden beim Bodenaushub belastete Böden vorgefunden, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.
- (7) Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahme ist die DIN 18915 "Bodenarbeiten" einzuhalten

§ 10

Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vertragspartner im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ 11

Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge

- (1) Die Kosten der Grundstücksanschlüsse gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) trägt der Vertragspartner.
- (2) Für das Grundstück Flur 3 Flurstück 696 sind noch Kanalanschlussbeiträge für die erstmalige Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserkanalisation zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge für den

Regenwasserkanal fallen, sofern die Versickerung auf dem Vertragsgebiet erfolgt, nicht an. Der Vertragspartner wird den Kanalanschlussbeitrag durch einen Ablösevertrag regeln. Dieser wird nach der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Kanalanschlussbeitragssatzung berechnet und beträgt zur Zeit 898,13 €.

§ 12

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der „Vertragspartner“ verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 256 festgesetzten Maßnahmen und die Regelungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchzuführen und deren dauerhafte Pflege zu sichern.
- (2) Die Dachflächen der Garagen/Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß FFL-Richtlinie zu versehen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (3) Gehölze, die abgängig sind, unterliegen der Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität der Erstanpflanzung.
- (4) Die Pflanzarbeiten sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen, jedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr.
Die Durchführung ist mit Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünfläche/Forst- abzustimmen.
- (5) Die Maßnahmen nach § 12 Abs. 1 sind spätestens bis zum in § 4 Abs 3 festgelegten Zeitpunkt fertig zu stellen.

§ 13

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahme weitestgehend zu schonen.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 14 Kostentragung

Der „Vertragspartner“ trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages

§ 15 Rechtsnachfolge

Der „Vertragspartner“ verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Einen beabsichtigten jeweiligen Wechsel in der Person des Vertragspartners wird der jetzige Vertragspartner schriftlich der Stadt anzeigen und nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt durchführen.

§ 16 Vertragsstrafen

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen in § 4 Abs. 1 bis 5, § 12 Abs 1, 2, 3 und 5 sowie § 15 Satz 2 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 50.000 € vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Jeweils 5. 000 € werden fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Einreichung der Bauanträge/Freistellungsanträge (§ 4 Abs. 1 Satz 2),
- der nicht fristgerechten Einreichung des Entwässerungsantrages (§ 4 Abs. 2),
- des nicht fristgerechten Vorhabenbeginns (§ 4 Abs. 3,1. Halbsatz),

- der nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 3, 2. Halbsatz)
 - der Nichtanzeige des Baubeginns an das Sachgebiet Bauverwaltung (§ 4 Abs. 4)
 - der Nichtabstimmung der Planänderungen mit dem Sachgebiet Bauverwaltung (§ 4 Abs. 5)
 - des Wechsels des Vertragspartners ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 15 Satz 2).
 - der Nichtdurchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 1)
 - des Nichtersatzes von abgegangenen Gehölzen bzw. Verstoß gegen die Qualitätsanforderungen (§ 12 Abs. 3)
 - der nicht fristgemäßen Fertigstellung der Maßnahmen nach § 6 Abs 1 Bst d)
- (2) Der „Vertragspartner“ unterwirft sich zum einen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

§ 17 Bürgschaft

- (1) Der Vertragspartner stellt eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 50.000 € zur Sicherung der Vertragsstrafe zur Verfügung. Diese selbstschuldnerische Bürgschaftsurkunde muss auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf die Berechtigung, sich von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, verzichten.
- (2) Die Bürgschaft ist bei Vertragsabschluss der Stadt vorzulegen.
- (3) Nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung wird die Bürgschaft auf Anforderung um 5.000 € reduziert. Die Restbürgschaftssumme wird nach Fertigstellung des gesamten Vorhabens zurückgegeben.

- (4) Sollte der Vertragspartner die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen kann, sind neue Fristen festzulegen.

§ 17

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die der Vertragspartner im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 18

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

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

§ 19 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Rat der Stadt Hilden diesen Durchführungsvertrag beschlossen hat. Bis dahin ist dieser Durchführungsvertrag schwebend unwirksam.

Hilden, den

Erkrath, den 07.07.2010

Für die Stadt Hilden

der Vertragspartner

.....
(H. Thiele)

.....
N. Danscheidt)


.....
Marian Sikorski

Bürgermeister

1. Beigeordneter