

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 für den Bereich des Vorhaben-
und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 15**

zwischen

der Stadt Hilden,
vertreten durch den Bürgermeister
Am Rathaus 1, 40721 Hilden
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Waldner Wohnungsbau GmbH
Arnold-Höveler-Str. 2a, 40764 Langenfeld
vertreten durch Herrn Waldner
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der „Vorhabenträger“ plant im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 257 und VEP Nr. 15 eine Nachverdichtung des Plangebietes mit zwei 8 Parteienhäusern an der Kolpingstraße/Heiligenstraße und 3 Einfamilienreihenhäusern/2 Doppelhaushälften im südöstlichen Bereich des Plangebietes im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55¹ nach Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 mit einer klimafreundlichen, bioenergetisch effizienten gemeinsamen Holzpelletsheizungsanlage.

Das Vertragsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Hilden südlich der Fußgängerzone Mittelstraße im Eckbereich von Heiligenstraße und Kolpingstraße.

Der „Vorhabenträger“ hat gemäß Grundstückskaufvertrag vom 12.09.2011 die Flurstücke 1196, 1199, 1201, 1202 und 1204 der Flur 49 der Gemarkung Hilden erworben.

Durch unterschiedliche Grundrisse (Maisonettewohnungen mit eigenem Garten, Zweispänner und Penthäuser) sollen unterschiedliche Nutzer und Generationen angesprochen werden, so dass ein „Mehr-Generationen-Wohnen“ gefördert wird.

¹ KfW-Effizienzhäuser 55 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 55% und den Transmissionswärmeverlust (H_T) nach Anlage 1 Tabelle 2 der EnEV 2009 nicht überschreiten. Je kleiner die Zahl, desto niedriger und besser ist das Energieniveau.

Konkrete Einzelheiten für die Durchführung der Maßnahmen regelt dieser Durchführungsvertrag.

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung des Vorhabens wie in § 3 näher beschrieben unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 und VEP Nr. 15 sowie den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP 15), der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 ist und betrifft den im Lageplan (Anlage 1) und der Präambel dargestellten Grundbesitz. Der VEP 15 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 257 sind identisch.
- (3) Der „Vorhabenträger“ hat die Grundstücksflächen des Vorhabengebietes durch Kaufvertrag vom 12.09.2011 erworben. Der Vorhabenträger ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages über die oben bezeichneten Grundstücke Verfügungsberechtigt. Er ist bereit und in der Lage, das auf den Grundstücksflächen vorgesehene Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer Frist (siehe § 4 Durchführungspflichtung) zu realisieren.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan 257 gleichzeitig VEP 15 (Anlage 2)
- c) Beschreibung des Bauvorhabens in der Fassung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 (Teil A) und des Umweltberichtes (Teil B) (Anlage 3)
- d) hydrogeologisches Gutachten des Ing. Büros Müller vom 23.11.2010 (Anlage 4)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Der „Vorhabenträger“ errichtet auf den Flurstücken 1196, 1199, 1202 und 1204 in der Flur 49 zwei 8-Parteihäuser mit Tiefgarage im Energiestandard Effizienzhaus 55 gemäß EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 2. Der Energiestandard ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Nahwärmeversorgung der neuen Wohnanlage erfolgt über eine klimafreundliche, bioenergetisch effiziente gemeinsame Holzpelletsheizungsanlage.

In der Tiefgarage werden mindestens 19 Stellplätze errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt am südlichen Rand des Grundstückes.

Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Übrigen sind die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Hilden vom 25.05.2011 zu berücksichtigen.

- (2) Des Weiteren errichtet der „Vorhabenträger“ auf dem Flurstück 1201 in der Flur 49 drei Einfamilienreihenhäuser/2 Doppelhaushälften. Der Energiestandard hat den Vorschriften des Abs. 1 zu entsprechen.

Die notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und gegebenenfalls per Baulast zu binden.

- (3) Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Kolpingstraße und die Heiligenstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage der 8-Parteien-Häuser erfolgt wie bei den Reihenhäusern im Südosten des Plangebietes über einen privaten Erschließungstich.

- (4) Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 (VEP 15) und die angrenzenden Straßen entwässern im Trennverfahren.

Ableitung des Schmutzwassers:

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus den neu ausgewiesenen Bauflächen ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Heiligenstraße anzuschließen.

Ableitung des Regenwassers:

Aufgrund der durch die Bebauung hervorgerufenen Verdichtung der befestigten Flächen ist eine uneingeschränkte Ableitung des Regenwassers über die vorhandenen Regenwasser-Kanäle nicht möglich. Das im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich anfallende Regenwasser der Dachflächen des südlich gelegenen Mehrfamilienhauses und der

Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften und der privaten befestigten Erschließungsfläche ist zu versickern. Grundlage für die Versickerungsplanung ist das geologische Gutachten des Ing. Büros Müller vom 23.11.2010.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der „Vorhabenträger“ verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 257 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- (2) Der „Vorhabenträger“ verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 vollständige und genehmigungsfähige Abriss- und Bauanträge für das Vorhaben nach § 3 einzureichen.
- (3) 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.
- (4) Der „Vorhabenträger“ verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es einschließlich der Herstellung aller Grünflächen, unter Beachtung des § 4 Abs. 1 und des Umweltberichtes innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertig zu stellen.
- (5) Der Baubeginn ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt 14 Werktagen vorher schriftlich anzuzeigen - die Verpflichtung zur Abgabe der Baubeginnanzeige nach der BauO NRW ist hiervon nicht betroffen.
- (6) Änderungen an der Planung sind unabhängig von der Antragstellung an die jeweiligen technischen Dienststellen mit dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt - Sachgebiet Bauverwaltung abzustimmen.
- (7) Dem „Vorhabenträger“ ist bekannt, dass die „Stadt“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgibt, nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt sind und dies vom „Vorhabenträger“ zu vertreten ist.
- (8) Die Rechte an sämtlichen Gutachten, Begründungen etc., die für das Bebauungsplanverfahren zu erstellen waren, werden kostenfrei an die Stadt Hilden abgetreten.

§ 5**Weitere Anforderungen an den Vorhabenträger**

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 257 und der Begründung zu diesem Bebauungsplan festgehalten sind.

Hierfür gilt die Frist nach § 4 Abs. 4 dieses Vertrages.

§ 6**Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen**

- (1) Der „Vorhabenträger“ wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
Dazu gehören:
 - a) der Abbruch des vorhandenen Bestandes
 - b) die Parzellierung des Grundbesitzes (sofern erforderlich)
 - c) die Sicherung und Einzäunung des Baustellenbereiches
- (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 „Vorhabenträger“ übernimmt die Herstellung der in § 8 genannten privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten.
- (2) Er verpflichtet sich, die in den noch zu genehmigenden Plänen und Gutachten (§ 4 Abs. 3) dargestellte Entwässerung bis zur Ingebrauchnahme fertig zu stellen. Für die endgültige Fertigstellung der übrigen Anlagen gilt die Frist des § 4 Abs. 4.

§ 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 Grundstücksanschlusses 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 zu errichtenden Einfamilienreihenhäuser/Doppelhaushälften hat über die anzulegende private Zufahrt an die Heiligenstraße zu erfolgen. Diese innere Erschließung ist darüber hinaus durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- (3) Die anzulegende private Zufahrt an die Heiligenstraße und die private Grundstücksfläche im Bereich der Heiligenstraße 51 hat sich durch eine andere Belagsart (ggfs. andere Farbe) klar von der öffentlichen Verkehrsfläche abzugrenzen. Zusätzlich ist die Zufahrt als privat zu beschildern.
- (4) Der „Vorhabenträger“ hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen 3 Monate vor Baubeginn dem Tiefbau- und Grünflächenamt vorzulegen.

§ 9 Baudurchführung

- (1) Der „Vorhabenträger“ hat durch Abstimmung mit Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungs- einrichtungen 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.

Das Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßenbau/Verkehr- erteilt auf Antrag die Genehmigung mit allen technischen Auflagen zur Anbindung der privaten Zufahrt an die städtische Verkehrsfläche.
- (3) Die Einholung erforderlicher Genehmigungen anderer Behörden hat durch den „Vorhabenträger“ zu erfolgen.
- (4) Werden beim Bodenaushub belastete Böden vorgefunden, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.
- (5) Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahme ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ einzuhalten.

- (6) Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung zu beteiligen und dessen Auflagen und Hinweise zu beachten.

§ 10 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der „Vorhabenträger“ im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Kosten der Verkehrssicherung gehen zu Lasten des „Vorhabenträgers“.
- (2) Der „Vorhabenträger“ verpflichtet sich, Verschmutzungen der angrenzenden öffentlichen Straßenbereiche und der Bürgersteige durch das Bauvorhaben zu vermeiden, soweit dies bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Die betroffenen Straßenbereiche und die Bürgersteige sind regelmäßig, mindestens einmal täglich, auf Kosten des „Vorhabenträgers“ zu reinigen. Während der Abwicklung der Bauarbeiten ist vom „Vorhabenträger“ dafür Sorge zu tragen, dass die Baufahrzeuge im Zusammenhang mit dem Vorhaben den öffentlichen Straßenverkehr nicht oder nur in dem zur Aufrechterhaltung des Baubetriebes unabdingbar notwendigen Minimum behindert.
- (3) Zur Sicherung der Wiederherstellung des Bürgersteigs, die vom „Vorhabenträger“ auf seine Kosten zu veranlassen ist, ist vor Baubeginn eine Fotodokumentation über den Zustand des Bürgersteigs vorzunehmen.

§ 11 Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge

Die Kosten der Grundstücksanschlüsse an die städt. Abwasseranlage gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) trägt der „Vorhabenträger“.

§ 12 Grunddienstbarkeiten/Baulasten

- (1) Für die Erschließung der im Vertragsgebiet zur Errichtung anstehenden 3 Einfamilienreihenhäuser in der Flur 49, Flurstück 1201 sind zu Lasten Flur 49, Flurstück 1202 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der noch zu parzellierenden Baugrundstücke durch Grunddienstbarkeiten/Baulasten zu bestellen.
- (2) Zur Sicherung der bereits verlegten privaten Schmutzwasserkanäle des Grundstückes Heiligenstr. 49, Flur 49, Flurstück 1092, ist eine Grunddienstbarkeit zu Lasten des Flurstücks 1202 zu bestellen. Dies betrifft ebenso die Bestellung einer Erschließungsbaulast für das Flurstück 1092.

- (3) Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der privaten Zufahrt für die Stadt Hilden und die Versorgungsträger zu bestellen.
Die Sicherung der eingeräumten Rechte ist durch Grunddienstbarkeiten für die Berechtigten zu sichern. Dies betrifft ebenso die Bestellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Grundstücke Heiligenstraße 49 (Flurstück 1092) und Heiligenstraße 51 (Flurstück 1093).
- (4) Es ist geplant, das Pelletlager unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu Flur 49, Flurstück 1195 (Kindertagesstätte) zu errichten. Um dies bauordnungsrechtlich umzusetzen, ist eine Abstandsflächenbaulast zu bestellen. Die Zustimmung der AWO als Erbbauberechtigte ist einzuholen.
Dem Vertragspartner ist bewusst, dass er noch eines Unterbaurechtes und einer Vereinigungsbaulast für den Fall bedarf, dass er das Pelletlager unterirdisch auf das Flurstück 1195 der Flur 49 ausdehnt. Auch hierzu ist die Zustimmung der AWO als Erbbauberechtigter einzuholen
- (5) Die Tiefgarage ist aus Gründen der zu erwartenden Abgasentwicklung nicht nach Osten in Richtung der Grundstücke Gemarkung Hilden Flur 49 Flurstücke 1195, 1198 und 1203 (Kindertagesstätte) zu entlüften. Der Lüftungsabstand zur Tiefgarage muss mindestens 10 m zur Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte betragen. Die Lüftungsrohre sind einzugrünen.
Diese Verpflichtung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- (6) Entlang der Grundstücksgrenze zur Kindertagesstätte ist ein 2 m hoher begrünter Stabgitterzaun zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
Diese Verpflichtung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- (7) Aus Lärmschutzgründen ist an der Nordostfassade des südlichen Mehrparteienhauses für Schlafräume eine dauerhafte fensterunabhängige, mechanische Belüftungsmöglichkeit gemäß VDI 2719 vorzusehen.
Diese Verpflichtung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- (8) Es ist sicherzustellen, dass auch in Zukunft eine Einfriedung des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur durch eine Heckenbepflanzung erfolgt. Diese Verpflichtung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- (9) Die Eintragung der Grunddienstbarkeiten/Baulasten hat kosten- und lastenfrei für die Berechtigten zu erfolgen. Die Bestellung der Grunddienstbarkeiten/Baulasten ist zeitgleich mit der Einreichung der Bauanträge nachzuweisen.

§ 13

Ausgleichs- und Grünflächenmaßnahmen

- (1) Der „Vorhabenträger“ verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 festgesetzten Maßnahmen und die Regelungen aus dem Umweltbericht durchzuführen und deren dauerhafte Pflege zu sichern.
- (2) Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Flurstück 1201 ist als eingriffsrelevante Fläche zu bewerten. Der Eingriff kann nicht im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Daher ist der Ausgleich des Eingriffs außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Der Umfang der externen Ausgleichsmaßnahme wurde durch den erstellten Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 257 des Planungsbüros ISR Stadt + Raum GmbH in Haan vom 13.09.2011 festgelegt. Gemäß der erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in diesem Umweltbericht entsteht bei der Realisierung des Vorhabens eine zu kompensierende Eingriffsintensität in Höhe von 855 Punkten.

Das Defizit in Höhe von 855 Punkten ist über das Öko-Konto der Stadt Hilden auszugleichen.

Ein Ökopunkt entspricht einem Wert in Höhe von 5 €, so dass sich die Kosten der Ausgleichsmaßnahme auf insgesamt 4.275 € belaufen.

Der Ausgleichsbetrag ist fällig am 31.12.2011.

- (3) Für sämtliche Bäume im Vertragsgebiet, die nicht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthalten sind, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden vom 10.11.2010, in Kraft getreten am 16.11.2010.

Für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume erhält der „Vorhabenträger“ eine Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 Buchstabe b) der Baumschutzsatzung der Stadt Hilden.

Für jeden entfernten geschützten Baum ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Realisierung dieser Ersatzpflanzung ist innerhalb des Vertragsgebietes nicht möglich. Insofern ist eine Ausgleichszahlung im Sinne des § 7 (4) der Baumschutzsatzung zu leisten.

Insgesamt sind 20 Bäume zur Fällung und für eine Ersatzpflanzung vorgesehen (13 Linden und 7 Weiden).

Die Ersatzpflanzung erfolgt durch die Stadt Hilden im Bereich der Ausgleichsfläche „Lodenheide“ im nördlichen Gebiet von Hilden. Hierfür ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 15.441,83 € zu leisten.

Der Ausgleichsbetrag ist fällig am 31.12.2011.

- (4) Oberirdisch wird die Fläche zwischen den beiden 8-Parteien-Häusern als Gartenfläche begrünt und ausgestaltet.
- (5) Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der Heiligenstraße ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Diese ist mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer einzeiligen Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein regelmäßiger Formschnitt (2x jährlich) zur Straße hin ist durchzuführen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Eine zukünftige Einfriedung des Grundstücks durch eine Heckenbepflanzung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die drei Müllstandorte sind einzuhausen (durch Zäune, Pergolen oder ähnlichem) und mit einheimischen Pflanzen (Kletterpflanzen, Heckenpflanzen) zu begrünen.

- (6) 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 dem Tiefbau- und Grünflächenamt - Sachgebiet Grünfläche/Forst- abzustimmen.

- (7) Die Maßnahmen nach § 13 Abs. 1 sind spätestens bis zum in § 4 Abs. 4 festgelegten Zeitpunkt fertig zu stellen.
- (8) Für etwaige Folgeschäden durch das Vorhaben an der Bepflanzung auf Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes haftet der „Vorhabenträger“.
- (9) Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterungen mit ca. 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine verwendet werden.

§ 14

Schutz des Mutterbodens

- (1) 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.
- (2) Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahme weitestgehend zu schonen.

Teil IV

Schlussbestimmungen

§ 15

Kostentragung

Der „Vorhabenträger“ trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 16 Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des „Vorhabenträgers“ gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Zustimmung der Stadt.

Ein Wechsel in der Person des „Vorhabenträgers“ wird der jetzige Vertragspartner schriftlich der „Stadt“ anzeigen und nur mit vorheriger Kenntnis und Zustimmung der „Stadt“ veranlassen.

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

Der jetzige „Vorhabenträger“ haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der „Vorhabenträger“ die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 17 Vertragsstrafen

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen in § 4, § 13, § 16 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 32.500 € vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Jeweils 2.500 € werden fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Einreichung der Abriss- und Bauanträge/Freistellungsanträge (§ 4 Abs. 2),
- der nicht fristgerechten Einreichung des Entwässerungsantrages (§ 4 Abs. 3),
- des nicht fristgerechten Vorhabenbeginns (§ 4 Abs. 4),
- der nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 4)
- der Nichtanzeige des Baubeginns an das Sachgebiet Bauverwaltung (§ 4 Abs. 5)
- der Nichtabstimmung der Planänderungen mit dem Sachgebiet Bauverwaltung (§ 4 Abs. 6)
- der nicht fristgerechten Bestellung der Grunddienstbarkeiten/Baulasten (§ 12 Abs. 8)
- Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung (§16 Satz 3)
- des Wechsels des Vertragspartners ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 16 Satz 1 und 2).
- der Nichtdurchführung der Maßnahmen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 13 Abs. 1)

- Nichteinfriedung des Grundstücks mit einer Heckenbepflanzung (§ 13 Abs. 5 Satz 1 und 2) bzw. Nichtdurchführung eines regelmäßigen (2x jährlich) Formschnitts (§ 13 Abs. 5 Satz 3)
 - Nichteinhausung der Müllstandorte mit einheimischen Pflanzen (§ 13 Abs. 5 zweiter Absatz)
 - der nicht fristgemäßen Fertigstellung der Maßnahmen (§ 13 Abs. 7)
- (2) Der „Vorhabenträger“ unterwirft sich zum einen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG und stellt zum anderen eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 32.500 € 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.
- (3) Die Bürgschaft ist bei Vertragsabschluss der Stadt vorzulegen.
- (4) Nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung wird die Bürgschaft auf Anforderung um 2.500 € reduziert.
Die Restbürgschaftssumme wird nach Erledigung der gesamten Vertragsabsprachen zurückgegeben.
- (5) Sollte der Vertragspartner die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen, sind neue Fristen festzulegen.

§ 18 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger 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.

§ 19 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 „Vorhabenträger“ erhalten je eine Ausfertigung nebst Anlagen.

- (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.

**§ 20
Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

Hilden, den

Für die Stadt Hilden

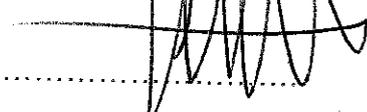
.....
(H. Thiele)
Bürgermeister

.....
(N. Danscheidt)
1. Beigeordneter

Langenfeld, den 22.08.2011

Der Vorhabenträger

Waldner Wohnungsbau
GmbH
Arnold-Höveler-Straße 2a • 40764 Langenfeld
Tel. 02173 / 20344-0 Fax 02173 / 20344-29

.....

Alois Waldner