Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 013/18** Vorlage ist öffentlich Datum: 21.02.2018	

Tagesordnungspunkt

Abschluss eines Erschließungsvertrages für die Erschließung des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkallee“ in Grasleben

Vorgesehene Beratungsfolge:		*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
05.03.2018	Bau- und Umweltausschuss					
19.03.2018	VA Grasleben					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz	EUR	verfügbar		EUR	

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktor:
gez. Nitsche	gez. Nitsche
(Nitsche)	(i. V. Nitsche)

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben beschließt, den städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung mit der Allerthal Gras Leben GmbH aus Grasleben abzuschließen. Die Erschließung erfolgt nach dem vom Erschließungsträger vorgestellten Erschließungsentwurf.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Grasleben hatte bereits am 23.03.2016 einen städtebaulichen Vertrag mit der Allerthal Gras Leben GmbH aus Grasleben mit dem Ziel abgeschlossen, im Osten der Ortslage von Grasleben ein neues Wohngebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen. Dieser Vertrag hatte im Wesentlichen die Ausarbeitung städtebaulicher Planungen zum Gegenstand. Die Gemeinde hatte in diesem außerdem Vertrag geregelt (s. § 4 Abs. 1), die Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf die Allerthal Gras Leben GmbH zu übertragen.

Nachdem nunmehr das Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkallee“ bis auf die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes abgeschlossen ist, soll nun der Abschluss des angestrebten Erschließungsvertrages (EV) vorbereitet werden. Der Bebauungsplan Parkallee, der vom Gemeinderat bereits am 18.12.2017 verabschiedet und als Satzung beschlossen wurde (s. Verwaltungsvorlage Nr. 149), wird nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrags bekanntgemacht und damit dann in Kraft treten.

Der Unterzeichner hat den mit dieser Vorlage vorgelegten Erschließungsvertragsentwurf ausgearbeitet und mit der Allerthal Gras Leben GmbH als potenziellen Erschließungsträger abgestimmt. Es besteht Einigkeit über den Abschluss des Vertrages in der vorliegenden Fassung.

Mit einem Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) überträgt die Gemeinde die ihr nach § 123 Abs. 1 BauGB obliegenden Aufgabe der Erschließung auf einen Dritten, den sogenannten Erschließungsträger.

Der vorgelegte Vertragsentwurf besteht aus 3 Abschnitten:

1. Abschnitt – Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
2. Abschnitt - Ausgleichsmaßnahmen und Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 3 BauGB
3. Abschnitt – Allgemeine Bestimmungen

Der Erschließungsvertrag regelt im ersten Abschnitt (§§ 1 – 12) die eigentliche Erschließung, nämlich die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Lärmschutzwall). Der Erschließungsträger trägt die kompletten Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen (§ 11 EV). Die ihm entstehenden Herstellungskosten refinanziert er über den Verkauf der in seinem Eigentum stehenden erschlossenen Baugrundstücke. Grundlage des Vertrages ist die Erschließungsplanung des Erschließungsträgers. Diese wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom planenden Ingenieurbüro vorgestellt. Diese Planung ist von der Verwaltung nach Abschluss des Vertrages schriftlich zu genehmigen (§ 1 (2) EV). Nach der dann genehmigten Fassung sind die Erschließungsanlagen vom Erschließungsträger herzustellen. Sobald die öffentlichen Anlagen und Flächen endgültig hergestellt sind, überträgt der Erschließungsträger diese kostenfrei auf die Gemeinde (§ 12 EV i. V. m. § 1 (4) EV). Dazu wird zu gegebener Zeit ein separater notarieller Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

Im zweiten Abschnitt sind die vom Erschließungsträger durchzuführenden und zu finanzierenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderliche Waldumwandlung, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschrieben sind, geregelt. Diese Maßnahmen sind in § 13 (1) a) bis d) EV abschließend aufgeführt. Die von den Ausgleichsmaßnahmen und der Waldumwandlung betroffenen Flächen verbleiben auf Dauer im Eigentum des Erschließungsträgers. Diese sind von ihm dann auch zu unterhalten. § 13 (1) e) EV regelt die Herstellung des nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Kinderspielplatzes. Dieser wird nach der endgültigen Herstellung von der Gemeinde übernommen und ist von der Gemeinde zu unterhalten.

Der dritte Abschnitt (§§ 14 – 16) umfasst die gemeinsamen Vorschriften des Erschließungsvertrages.

Die Verwaltung empfiehlt, den Erschließungsvertrag in der vorliegenden Fassung mit der Allerthal Gras Leben GmbH abzuschließen.

Anlagen:

- Entwurf Erschließungsvertrag
- Erschließungsentwurf des Erschließungsträgers

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

Städtebaulicher Vertrag

Bebauungsplan „Parkallee“ der Gemeinde Grasleben

Die Gemeinde Grasleben,
vertreten durch die Bürgermeisterin Veronika Koch und den Gemeindedirektor Gero Janze, beide amtsansässig im Rathaus der Samtgemeinde Grasleben, Bahnhofstr. 4, 38368 Grasleben (nachfolgend „Gemeinde“ genannt)

und

die Allerthal Gras Leben GmbH, Allerthalweg 20, 38368 Grasleben
vertreten durch die Geschäftsführerin Maren Paas
(nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt)

schließen folgenden Vertrag:

1. Abschnitt – Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Die Gemeinde überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 36) die Erschließung des Baugebietes „Parkallee“ auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.

(2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:

- der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Parkallee“ in der künftig rechtsverbindlichen Fassung
- die von der Gemeinde genehmigte Erschließungsplanung für das Baugebiet „Parkallee“ in Grasleben

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages.

(4) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsplanung zu erarbeiten und diese der Gemeinde zur Genehmigung rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Der Erschließungsträger hat in Abstimmung mit der Gemeinde das Ingenieurbüro „WEINKOPF Ingenieure für Bauwesen GmbH“ aus 38350 Helmstedt mit der Erschließungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, der Bauoberleitung und örtlichen Bauüberwachung beauftragt.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließung in dem Umfang, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Erschließungsplanung ergibt, innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Parkallee“ fertigzustellen. Die Gemeinde wird in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Wirksamwerden dieses Vertrages kein weiteres Wohnbaugebiet erschließen bzw. erschließen lassen. Sollten 70 % der Baugrundstücke des Baugebiets „Parkallee“ bereits vor Ablauf der vereinbarten Frist von 5 Jahren verkauft sein, ist es der Gemeinde gestattet, vor Ablauf der vereinbarten Frist von fünf Jahren mit der Erschließung weiterer Wohngebiete zu beginnen.

(2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Erschließungsplanung durch die Gemeinde begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Die Erschließung kann in Bauabschnitten erfolgen. Diese sind in der zu genehmigenden Erschließungsplanung darzustellen.

(3) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werksverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege einschließlich
- Fahrbahnen
- Geh-/Fußwege
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün

c) die erstmalige Herstellung der Immissionsschutzanlagen

(2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

(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.

(4) Der Erschließungsträger stimmt sich mit dem Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV), Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg, über die Herstellung der Schmutzwasserkanalisation für das Vertragsgebiet und den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz ab und trifft dazu ggf. vertragliche Vereinbarungen mit dem WVV. Der WVV ist Träger der Abwasserbeseitigung sowie der Wasserversorgung für das Gebiet der Gemeinde.

§ 4 Ausschreibungen und Vergabe

(1) Die Ausführung der Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Ein Leistungsverzeichnis, auf deren Grundlage die Ausführung erfolgt und nach dem die Gewährleistung geregelt wird, wird der Gemeinde im Rahmen der Genehmigung der Erschließungsplanung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die VOB als Grundlage der Durchführung seiner Leistungen anzuwenden.

(3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 5 Baudurchführung

(1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen, Abwasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Für die Verlegung von eventuell nachträglich erforderlich werdenden Telekommunikationsleitungen ist ein zusätzliches Leerrohr in allen Verkehrsflächen zur Versorgung aller Baugrundstücke des Erschließungsgebietes zu verlegen.

(2) Der Baubeginn ist der Gemeinde spätestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(3) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragspartnern anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen und vertragsgemäß herzustellen.

(4) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst begonnen werden, sofern mindestens 80 % der Baugrundstücke des Erschließungsvertragsgebietes bebaut worden sind. Die abschließende Fertigstellung der Erschließungsanlagen bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(5) 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 sonstwie verursacht werden.

Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Gewährleistung wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde.

(3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde 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 drei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen und Erschließungskosten

(1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Erschließungsträger vorher

a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Kosten mit einer Kostenaufteilung nach den einzelnen Gewerken einschließlich der Bestandspläne im DXF-, DGW und PDF-Format übergeben hat,
b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, daß sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
c) Nachweise über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien erbracht hat.

(2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

(3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen und ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(4) Die Widmung der Straßen und Wege erfolgt durch die Gemeinde. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9 Sicherungsleistungen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer in der europäischen Union ansässigen Sparkasse oder Großbank in Höhe von 100 % der voraussichtlichen Herstellungskosten der nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen auf der Basis der Bauverträge (Auftragssummen) oder der von der Gemeinde genehmigten Kostenberechnung des vom Erschließungsträger beauftragten Ingenieurbüros an die Gemeinde zu übergeben.

(2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird nach Baufortschritt freigegeben. Den Nachweis über den Baufortschritt hat der Erschließungsträger mit Bestätigung des beauftragten Ingenieurbüros zu erbringen.

(3) Die zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben jedoch höchstens bis zu 95 % der Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft.

(4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(5) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(6) Mehrere Vertragspartner haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 10 Abrechnung der vertraglichen Leistungen

(1) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Erschließungsträger entstandenen Planungskosten ist der Gemeinde in zweifacher Ausfertigung eine Kostenaufteilung und eine Kostenfeststellung vorzulegen.

(2) Reicht der Erschließungsträger eine prüfbare Aufteilung der Gesamtkosten nach Gewerken nicht ein, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Erschließungsträger die Rechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Gemeinde die Rechnung auf Kosten des Erschließungsträgers aufstellen.

(4) Der Erschließungsträger gliedert die Gesamtkosten so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:

- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
- Fahrbahnen
- Geh-/Fußwege
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- Immissionsschutzanlagen
- Planung und Bauleitung
- Vermessung und Vermarkung

§ 11 Verteilung des Erschließungsaufwandes

(1) Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB übernimmt der Erschließungsträger sämtliche Kosten der auszubauenden Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB § 127 Abs. 2 sowie § 128 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Erschließungsträger refinanziert die ihm entstehenden Erschließungskosten über den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke.

§ 12 Ersatz gemeindlicher Aufwendungen

Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet. Über die Übereignung der im Eigentum des Erschließungsträgers stehenden öffentlichen Flächen schließen Gemeinde und Erschließungsträger einen separaten notariellen Vertrag ab.

2. Abschnitt – Städtebaulicher Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen und Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 3 BauGB

§ 13 Maßnahmen und Kostenregelung

(1) Der Erschließungsträger führt die nachfolgenden Maßnahmen auf seine Kosten durch:

a) Bepflanzung innerhalb der privaten Grünfläche mit einem heimischen, standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbaum je 75 m² Bepflanzungsfläche und je 3 m² Bepflanzungsfläche mit mindestens einem heimischen standortgerechten Strauch entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzung Nr. 3.2 des Bebauungsplanes „Parkallee“

b) Herstellung eines naturnahen Feuchtbiotops entsprechend der zeichnerischen textlichen Festsetzung Nr. 3.5 des Bebauungsplanes „Parkallee“

c) Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen 1 und 2 gemäß der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes „Parkallee“

Maßnahme 1:
Ca. 2.500 m² alte Hallenfundamente entfernen, die Fläche entsiegeln und als Haus- und Ziergarten anlegen.

Maßnahme 2:
Abgängige und inzwischen entfernte Allee entlang der alten Zufahrt zum Betriebsgelände aus Richtung Norden von der L 651 mit 22 Stück heimischen standortgerechten Laubbäumen bepflanzen.

d) Durchführung der Waldumwandlung und des Ausgleichs für Eingriffe im übrigen Bebauungsplangebiet auf der externen Ausgleichsfläche 3 gemäß der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes „Parkallee“.

Maßnahme:
Auf dem Flurstück 11 der Flur 16 in der Gemarkung Grasleben mit einer Gesamtgröße von 7.870 m² ist die Aufforstung eines Waldes durchzuführen:

1. Die noch vorhandenen Beckenmauern sind zu entfernen, damit Tieren (z.B. Käfer) das Queren der Fläche in Richtung Norden zum Mühlengraben ermöglicht wird.
2. Für die Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Laubbäume verschiedener Sorten gepflanzt. Entlang des vorhandenen Mühlengrabens beispielsweise Erlen.
3. Das ehemalige Regenwasserbecken ist vor der Bepflanzung mit geeignetem Oberboden aufzufüllen, da der vorhandene Boden für die Bepflanzung nicht geeignet ist.
4. Die Bepflanzung erfolgt aufgrund der erforderlichen umfangreichen Vorarbeiten im zweiten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Parkallee“.

Die Maßnahmen unter a) bis d) erfolgen aufgrund der erforderlichen umfangreichen Vorarbeiten im zweiten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Parkallee“.

Für die Bepflanzungsmaßnahmen a) bis d) ist spätestens 3 Monate vor Ausführung ein Bepflanzungsplan einschließlich Kostenermittlung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Gemeinde Grasleben zur Genehmigung vorzulegen.

e) Der Erschließungsträger richtet auf seine Kosten den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Parkallee“ vorgesehenen Spielplatz einschließlich der Umzäunung des Spielplatzes her. Die Planung für die Einrichtung des Spielplatzes ist der Gemeinde mindestens 2 Monate vor Ausführung zur Genehmigung vorzulegen. Der Spielplatz soll spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.

(2) Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Waldumwandlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt abzustimmen. Maßnahmebeginn und -ende sind dort anzuzeigen.

Die §§ 4 bis 11 des 1. Abschnitts gelten sinngemäß.

3. Abschnitt – Gemeinsame Bestimmungen

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

a) Der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)

b) Der vom Gemeinderat verabschiedete Bebauungsplan Parkallee mit Begründung (Anlage 2)

c) Die von der Gemeinde genehmigte Erschließungsplanung (Anlage 2) - wird später nachgereicht (s. § 4 Abs. 2).

§ 15 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

(5) 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.

§ 16 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit der Übergabe der Sicherheit.

Grasleben, den

Für die Gemeinde Grasleben:

_____

Bürgermeisterin

_____

Gemeindedirektor

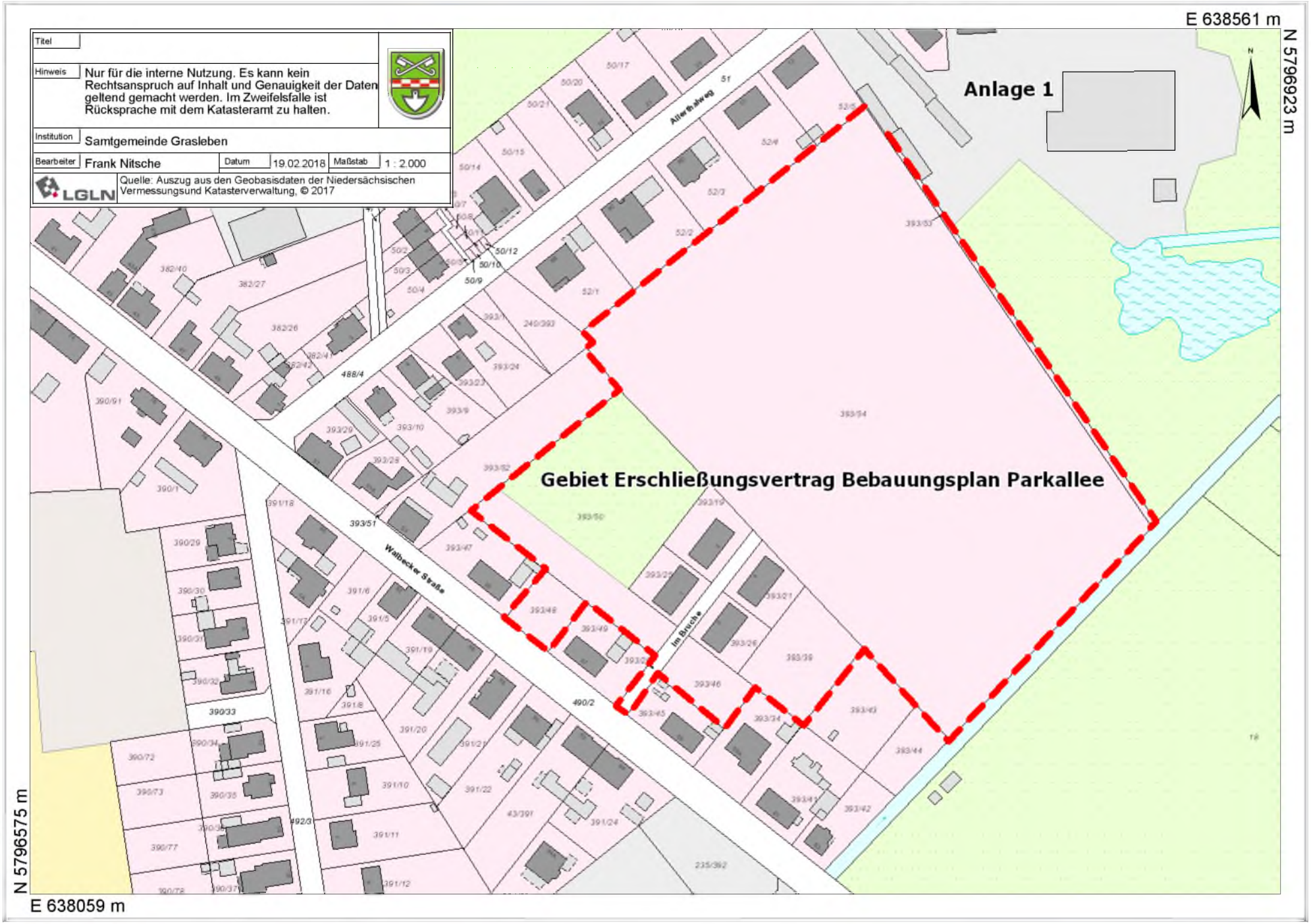
Grasleben, den

Für den Erschließungsträger:

Allerthal Gras Leben GmbH

_____

Maren Paas
(Geschäftsführerin)


E 638561 m
N 5796923 m
N 5796575 m
E 638059 m
Titel
Hinweis
Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsanspruch auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfalle ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.
Institution
Samtgemeinde Grasleben
Bearbeiter
Frank Nitsche
Datum
19.02.2018
Maßstab
1 : 2.000
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungsund Katasterverwaltung, © 2017
Anlage 1
Gebiet Erschließungsvertrag Bebauungsplan Parkallee
Walbecker Straße
Im Bruche
Alter Bahnweg
488/4
490/2
492/3
393/51
393/54
390/33

Bereich für Lärmschutzwall
gem. B-Plan
Mindestschirmhöhe 3,00m

gepl. Grünfläche
und Feuchtbiotop
gem. B-Plan

best. Lärmschutzwall
Schirmhöhe ≥3,00m

SW-Anschluss
- Achse 600 -

Ringstraße Nord
- Achse 600 -

Ringstraße West
- Achse 300 -

Ringstraße Süd
- Achse 700 -

Ringstraße Ost
- Achse 400 -

Erschließungsstraße West
- Achse 100 -

Erschließungsstraße Ost
- Achse 200 -

Stichweg
- Achse 500 -

Betonsteinpflaster grau

Dränpflaster grau

Betonsteinpflaster grau

Lampe versetzen

LEGENDE

- Hochpunkt / Tiefpunkt
- Gefällebrechpunkt mit Angabe von Gefälle (Steigung) in Prozent, Länge der Gefälle (Steigungs-) Strecke, Ausrundungshalbmesser, Station und Höhe des Punktes.
- Querneigung
- geplante Pflanzinsel /Baum
- geplante Leitungstrasse
- Querschnitte
- Fahrbahn aus Betonsteinpflaster 20/10/8 grau
- Zufahrt aus Betonsteinpflaster grau
- Einmündungstrichter aus Asphalt
- Versickerungsmulde
- Privatweg aus Dränpflaster grau
- Entwässerungsrinne
- geplante Beleuchtung

Entwurfsbearbeitung:
WEINKOPF
INGENIEURE FÜR BAUWESEN GmbH
BERATEN • PLANEN • REALISIEREN
Hameln • Helmstedt • Wolfenbüttel
Johannesstraße 7a, 38350 Helmstedt
Tel.: 053 51 / 53 68 0, Fax: 053 51 / 53 68 11

		Datum	Zeichen
bearbeitet	Febr. 2018	Schuldes	
gezeichnet	Febr. 2018	Schuldes	
geprüft:			

1305 Baugebiet Parkallee in Grasleben \ EV050B01.PLT \ EV050B01 \ 22.02.18 \ RS

Nr.	Art der Änderung	Datum	Aufgestellt
3.			
2.			
1.			

Anlage zum Erschließungsvertrag

Allerthal GrasLeben GmbH
Allerthalweg 20
38368 Grasleben
Telefon: 05 359 / 99 25 222
Email: allerthal-gras-leben@grasleben.com

		Datum	Zeichen
Unterlage	5		
Blatt Nr.	1		
Anlage			
nachgeprüft			

Erschließung des Baugebietes
"Parkallee" in Grasleben

Lageplan

Projekter. 1305

Maßstab: 1:500



LEGENDE

- vorhandener Schmutzwasserkanal
- vorhandener Regenwasserkanal
- vorhandener Trinkwasserleitung
- geplanter Schmutzwasserkanal
- erforderliches Leitungsrecht
- geplante Entwässerungsrinne
- geplante Pflanzinsel /Baum
- geplante Leitungsstrasse
- geplante Beleuchtung
- Querschnitte
- vorh. Übergabeschächte inkl. Anschlussleitung abbrechen

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
WEINKOPF INGENIEURE FÜR BAUWESEN GmbH BERATEN • PLANEN • REALISIEREN Hameln • Helmstedt • Wolfenbüttel Johannesstraße 7a, 38350 Helmstedt Tel.: 053 51 / 53 68 0, Fax: 053 51 / 53 68 11	bearbeitet	Febr. 2018	Schuldes
	gezeichnet	Febr. 2018	Schuldes
	geprüft:		

1305 Baugebiet Parkallee in Grasleben \ EV080B01.PLT \ EV080B01 \ 14.02.18 \ YR

Nr.	Art der Änderung	Datum	Aufgestellt
3.			
2.			
1.			

Anlage zum Erschließungsvertrag

Allerthal GrasLeben GmbH
Allerthalweg 20
38368 Grasleben
Telefon: 05 357/ 99 25 222
Email: allerthal-gras-leben@grasleben.com

Unterlage 8
Blatt Nr. 1
Anlage

	Datum	Zeichen
nachgeprüft		

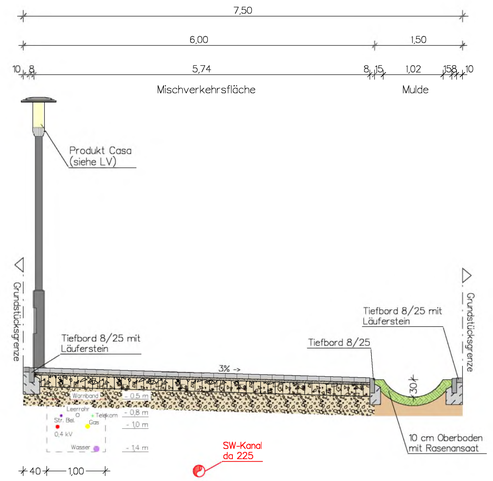
Erschließung des Baugebietes "Parkallee" in Grasleben

Projektnr. 1305

Lageplan
Kanallageplan

Maßstab: 1:500

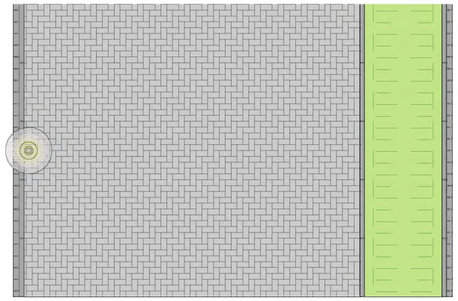
Schnitt A-A



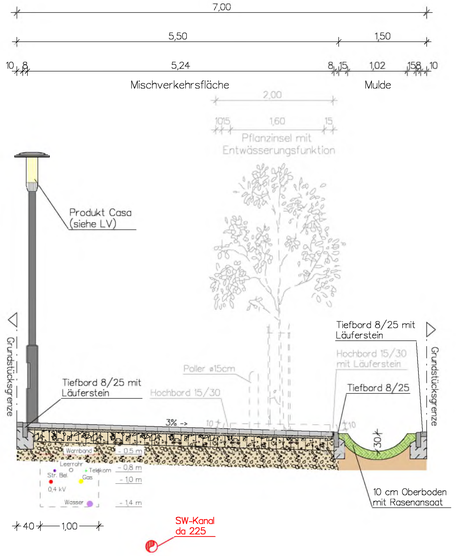
Aufbau Mischverkehrsfläche
gemäß RStO 12, Tafel 3, Zeile 1, Bk 1,0

8 cm Betonsteinpflaster 20/10/8 grau
4 cm Pflasterbettung 0/8
20 cm Schottertragschicht Splitt-Sand-Gemisch 0/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
33 cm Frostschutzschicht Splitt-Sand-Gemisch 0/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
65 cm Gesamtaufbau

MHGW=92,00



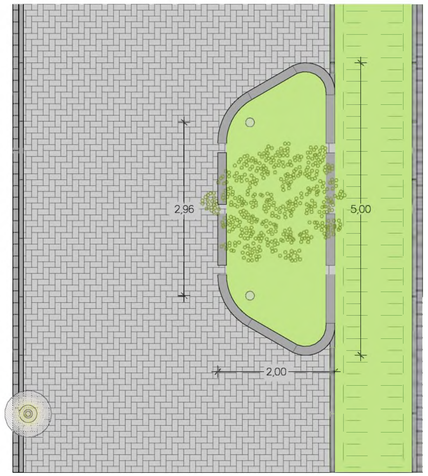
Schnitt B-B



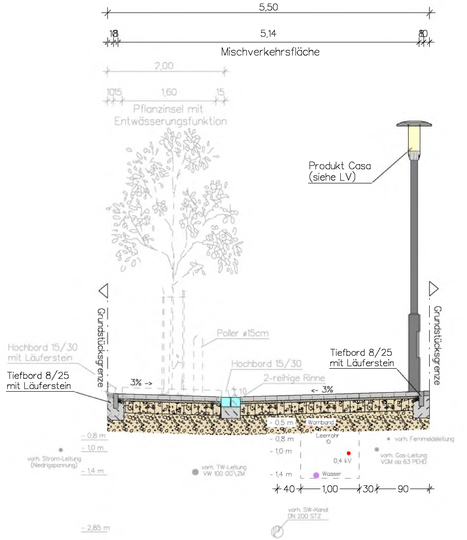
Aufbau Mischverkehrsfläche
gemäß RStO 12, Tafel 3, Zeile 1, Bk 1,0

8 cm Betonsteinpflaster 20/10/8 grau
4 cm Pflasterbettung 0/8
20 cm Schottertragschicht Splitt-Sand-Gemisch 0/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
33 cm Frostschutzschicht Splitt-Sand-Gemisch 0/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
65 cm Gesamtaufbau

MHGW=92,00



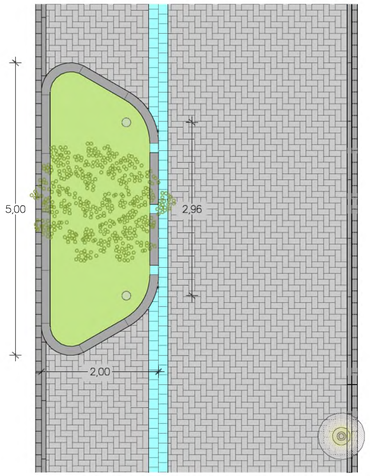
Schnitt C-C



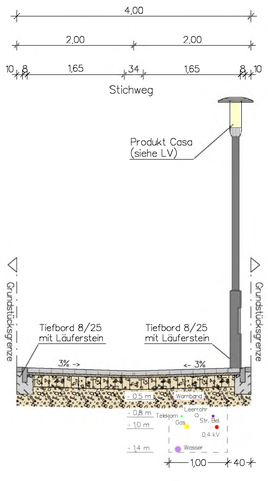
Aufbau Mischverkehrsfläche
gemäß RStO 12, Tafel 3, Zeile 1, Bk 1,0

8 cm Betonsteinpflaster 20/10/8 grau
4 cm Pflasterbettung 0/8
20 cm Schottertragschicht Splitt-Sand-Gemisch 0/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
33 cm Frostschutzschicht Splitt-Sand-Gemisch 0/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
65 cm Gesamtaufbau

MHGW=92,00



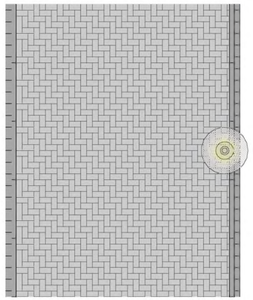
Schnitt D-D



Aufbau Mischverkehrsfläche (Stichweg)
gemäß RStO 12, Tafel 3, Zeile 1, Bk 1,0

8 cm Betonsteinpflaster (Dränpflaster) 20/10/8 grau
4 cm Pflasterbettung 0/8
20 cm Schottertragschicht Splitt-Sand-Gemisch 2/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
33 cm Frostschutzschicht Splitt-Sand-Gemisch 2/32,
gebr. Natursteine (kein Kalkstein)
65 cm Gesamtaufbau

MHGW=92,00



Entwurfsbearbeitung:

WEINKOPF
INGENIEURE FÜR BAUWESEN GmbH
BERATEN • PLANEN • REALISIEREN
Hameln • Helmstedt • Wolfenbüttel
Johannesstraße 7a, 38350 Helmstedt
Tel.: 053 51 / 53 68 0, Fax: 053 51 / 53 68 11

	Datum	Zeichen
bearbeitet	Febr. 2018	Schuldes
gezeichnet	Febr. 2018	Schuldes
geprüft:		

1305 Baugebiet Parkallee in Grasleben \ EV140801.PLT \ EV140801 \ 14.02.18 \ YR

Nr.	Art der Änderung	Datum	Aufgestellt
3.			
2.			
1.			

Anlage zum Erschließungsvertrag

Allerthal GrasLeben GmbH
Allerthalweg 20
38368 Grasleben
Telefon: 05 357/ 99 25 222
Email: allerthal-gras-leben@grasleben.com

Unterlage 14
Blatt Nr. 1
Anlage

	Datum	Zeichen
nachgeprüft		

Erschließung des Baugebietes
"Parkallee" in Grasleben

Querschnitte
Endausbau

Maßstab: 1:50

Projekt-Nr.: 1305