

# Gemeinde Querenhorst

<b>Verwaltungsvorlage</b>			Vorlagen-Nr.: 132/19					
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Datum: 06.11.2019					
Tagesordnungspunkt <b>Abschluss eines Erschließungsvertrags für die Erschließung des letzten Bauabschnitts der Erschließungsanlage „Am Finkenspring“ im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Saegerberg – 1. Änderung“ der Gemeinde Querenhorst</b>								
Vorgesehene Beratungsfolge:					Beschluss geändert		Abstimmungsergebnis	
Datum	Gremium	Status	Ja	Nein	Ja	Nein	Enth.	
12.12.2019	GR Querenhorst	ö						
Finanzielle Auswirkungen					Verantwortlichkeit			
Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeindedirektor:		
Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Produkt			gez. Nitsche	gez. Schulz		
Kostenstelle		Sachkonto			(Nitsche)	(Schulz)		
Ansatz		EUR	verfügbar					

## Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Querenhorst beschließt, den Erschließungsvertrag in der vorliegenden Fassung mit der Allerthal Gras Leben GmbH aus Grasleben abzuschließen und beauftragt die Verwaltung den Erschließungsvertrag umzusetzen.

## Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Querenhorst bemüht sich seit Jahren, die Erschließung des letzten Abschnitts der Erschließungsanlage „Am Finkenspring“ in Querenhorst, die sich nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Saegerberg – 1. Änderung“ als Anbaustraße darstellt, abzuschließen. Nunmehr ist es gelungen, die für den Bau der Erschließungsanlage noch fehlenden Straßengrundstücke (Flur 3, Flurstücke 52 und 55, Gemarkung Querenhorst) zu erwerben. Die Gemeinde Querenhorst ist damit im Besitz aller für die Erschließung erforderlichen Straßenflächen. Die Erschließung des letzten Bauabschnitts ist damit möglich geworden. Die Allerthal Gras Leben GmbH ist Eigentümerin der überwiegenden Anzahl der Baugrundstücke des noch zu erschließenden letzten Bauabschnitts. Die Geschäftsführung der Allerthal Gras Leben GmbH hat der Gemeinde Querenhorst angeboten, diesen letzten Abschnitt im Rahmen des vorgelegten Erschließungsvertrags auf eigene Kosten zu erschließen. Die entstehenden Erschließungskosten werden über den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke vom Erschließungsträger refinanziert.

Aus dem Jahr 1997 liegt bereits ein Ratsbeschluss für die Abschnittsbildung vor. Bereits damals war geplant, den südlichen und letzten Abschnitt im Rahmen eines Erschließungsvertrags

(EV) zu erschließen. Rechtlicher Grund für die Abschnittsbildung war der Abschluss eines Erschließungsvertrags. Der damalige Erschließungsträger war damals jedoch abgesprungen. In der Folge war damals der abgeschlossene Erschließungsvertrag im beiderseitigen Einvernehmen aufgehoben worden. Da die für den Bau der Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücke noch nicht alle im Besitz der Gemeinde waren, war die Erschließung des südlichen Abschnitts daher nicht möglich. Der Gemeinde ist es erst in diesem Jahr gelungen, das fehlende Straßenland zu erwerben. Damit liegen auch erst jetzt die Voraussetzungen für Fortführung der Erschließung vor.

Mit dem angestrebten Erschließungsvertrag gemäß § 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.

Bei dem vorgelegten Erschließungsvertrag handelt es sich um einen städtebaulichen Vertrag, der allein die Erschließung des südlichen Abschnitts der Erschließungsanlage „Am Finkenspring zum Gegenstand hat. Es handelt sich daher um einen klassischen Erschließungsvertrag.

Der Erschließungsvertrag regelt die eigentliche Erschließung, nämlich die Herstellung der Erschließungsanlage (Fahrbahnen, Geh- und Fußwege, Parkflächen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung - § 3 EV). Der Erschließungsträger trägt die kompletten Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen (§ 11 EV). Die ihm entstehenden Herstellungskosten finanziert er, wie eingangs erwähnt, über den Verkauf der in seinem Eigentum stehenden erschlossenen Baugrundstücke. Grundlage des Vertrages ist die Erschließungsplanung des Erschließungsträgers, die noch erarbeitet werden muss. Die Erschließungsplanung ist von der Verwaltung nach Abschluss des Vertrages schriftlich zu genehmigen (§ 1 (2) EV). Auf Grundlage der genehmigten Fassung der Erschließungsplanung ist die Erschließungsanlage vom Erschließungsträger herzustellen. Nach den Vorgaben der Verwaltung ist die Planung an die Planung des ersten Bauabschnitts anzupassen.

Gemäß § 8 i. V. m. § 1 (4) EV übernimmt die Gemeinde nach der mangelfreien Herstellung die Erschließungsanlage kostenfrei. Der Grund- und Boden für die Erschließungsanlage steht bereits im Eigentum der Gemeinde. Daher müssen notarielle Verträge in dem vorliegenden Fall nicht mehr geschlossen werden. Aus diesem Grund bedarf auch der Erschließungsvertrag keiner notariellen Beurkundung.

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

#### **Anlagen:**

- Entwurf Erschließungsvertrag

*Elektronische Version, im Original unterzeichnet.*

**Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**  
**für ein Teilgebiet des Bebauungsplans „Saegerberg – 1. Änderung“**  
**der Gemeinde Querenhorst**

---

Die Gemeinde Querenhorst,  
vertreten durch den Bürgermeister Thomas Martini und den Gemeindedirektor Kai-Stephan Schulz, 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 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. 3634) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.6.2017 ( BGBl. I S. BGBl Jahr 2017 Seite 2193), die Erschließung eines Abschnitts der Erschließungsanlage „Am Finkenspring“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Saegerberg – 1. Änderung“ 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 seit dem 27.07.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Saegerberg – 1. Änderung“
  - die von der Gemeinde genehmigte Erschließungsplanung
- (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 Erschließungsplanung ist der als Anlage beigefügt Querschnitt vom 09.08.2000 (Straßenbauplanung des 1. Abschnitts) zugrunde zu legen. Die verbleibenden Grünflächen sollen mit Rasengittersteinen befestigt werden.
- (2) 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 sowie der 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 Abschluss dieses Vertrages fertigzustellen.

- (3) 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.
- (4) 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 bzw. 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
    - Parkplätze

- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige Baugenehmigungen, 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 Mischwasserkanalisation für das Vertragsgebiet und den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz sowie über die Verlegung der Wasserversorgungsanlagen ab und trifft dazu ggf. vertragliche Vereinbarungen mit dem WVV. Der WVV ist Träger der Abwasserbeseitigung sowie der Wasserversorgung für das Gebiet der Gemeinde.
- (5) Außerdem stimmt sich der Erschließungsträger mit den nachstehend aufgeführten Versorgungsträgern über die Verlegung der jeweiligen Versorgungsleitungen ab.
  - für die Gasversorgung mit der Avacon AG
  - für die Stromversorgung mit der LSW-Netz GmbH & Co. KG
  - für die Telekommunikation mit der Deutschen Telekom GmbH als Grundversorger und der Fa. Vodafone für die Breitbandversorgung in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Digitale Infrastruktur – Breitband des Landkreises Helmstedt

#### **§ 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/B 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 (Breitbandversorgung) sind zusätzliche Leerrohre 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 Proben der für den Bau Erschließungsanlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragspartnern anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbeefunde 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.
- (1) 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.
- (4) 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 Nachweis der 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-, DWG 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) Für die 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 festgestellten Kosten 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.
- (3) 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
- Planung und Bauleitung
- Vermessung und Vermarkung

### **§ 11 Kosten der Erschließung**

- (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. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde erfolgt nicht.
- (2) Der Erschließungsträger refinanziert die ihm entstehenden Erschließungskosten über den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke.
- (3) Im Gegenzug erhebt die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge nach BauGB.

### **§ 12 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)
- b) der Bebauungsplan „Saegerberg – 1. Änderung“ (Anlage 2)
- c) der Querschnitt Straßenbauplanung „Am Finkenspring“ vom 09.08.2000 des Ing.-Büros Kuhn und Partner (Anlage 3)
- d) die von der Gemeinde genehmigte Erschließungsplanung (Anlage 4) - wird später nachgereicht (s. § 2 Abs. 2).

### **§ 13 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.
  
- (1) 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.

### § 14 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit dem Tag der Unterzeichnung wirksam.

, den

Für die Gemeinde Querenhorst:

---

Thomas Martini  
(Bürgermeister)

---

Kai-Stephan Schulz  
(Gemeindedirektor)

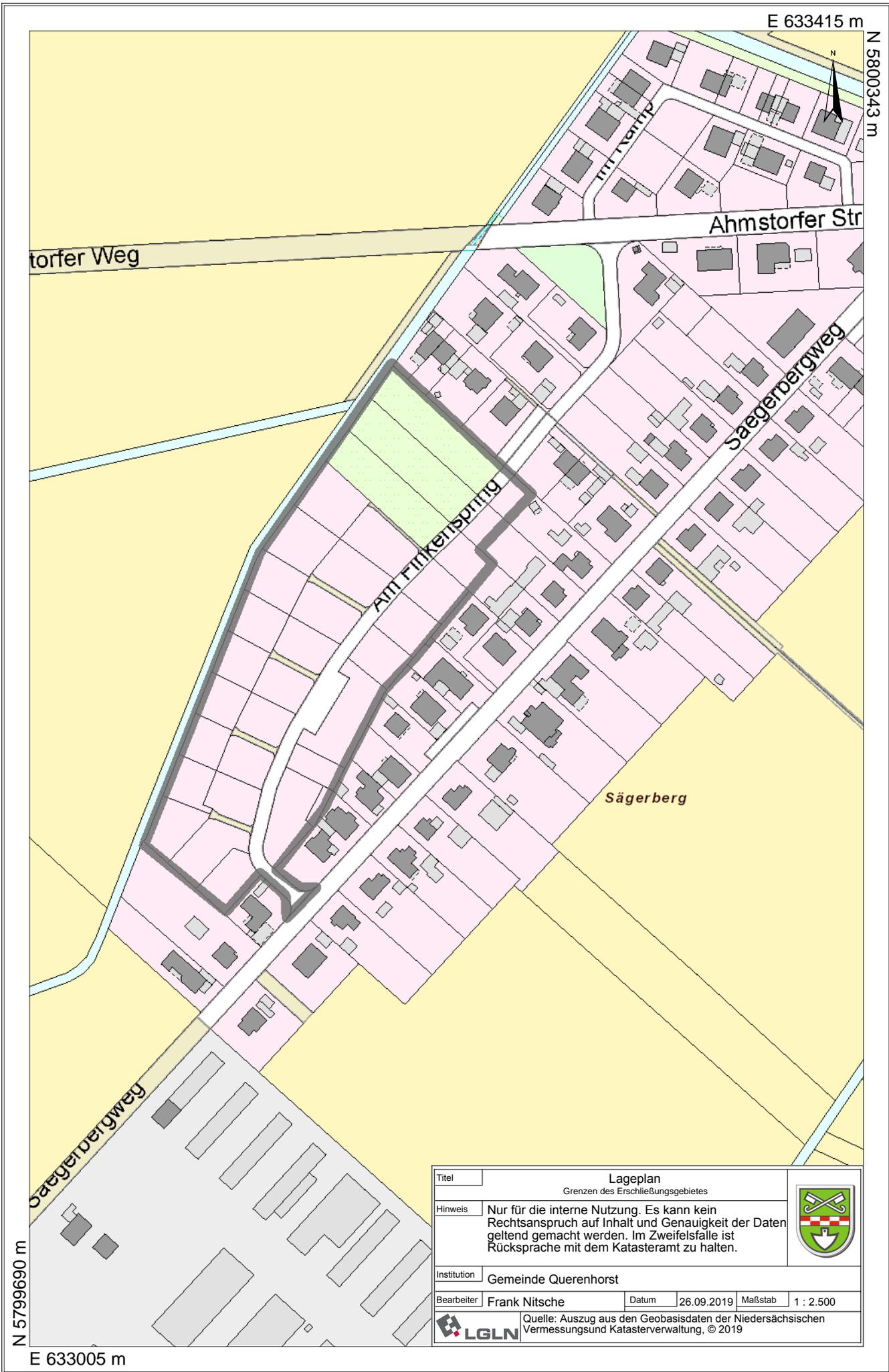
, den

Für den Erschließungsträger:

Allerthal Gras Leben GmbH

---

Maren Paas  
(Geschäftsführerin)



Titel		Lageplan			
		Grenzen des Erschließungsgebietes			
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		Gemeinde Querenhorst			
Bearbeiter	Frank Nitsche	Datum	26.09.2019	Maßstab	1 : 2.500
		Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019			

Gemarkung Querenhorst  
Flur 3 + 4  
Maßstab 1:1 000



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Helmstedt.  
Az.: V3 19/80 Helmstedt, 6.11.80

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
WA Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
I / II Zahl der Vollgeschosse  
0,4 Grundflächenzahl  
05 Geschossflächenzahl
- BAUWEISE, BAUGRENZEN  
offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser  
offene Bauweise  
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN  
Straßenverkehrsflächen  
öffentliche Parkflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Sichtdreieck (s. textl. Festsetzungen Nr. 1)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN  
Umformstation  
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
Kinderspielplatz
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans  
Fußweg  
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte  
Anlieger SG-Grasleben Feuerwehr  
Bestehende Gebäude  
Freileitung mit Masten (20 KV)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
1. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:  
a. Nebenanlagen und Stellplätze  
b. Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 0,80m Höhe über Straßenkrone  
2. Unter der 20 KV-Freileitung und dem dazugehörigen Sicherheitsstreifen von 2x8m = 16m, dürfen Gebäude nur bis zu einer Firsthöhe von 8,0m erbaut werden Gemessen am Schnittpunkt der Leitungssache mit der jeweiligen Straßennachse Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt, so ist daß natürliche Maß der Steigung oder des Gefälles zu berücksichtigen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) <sup>1)</sup> und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 283) <sup>1)</sup> i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.6.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) <sup>1)</sup> und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung Nds. GVBl. vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385) <sup>1)</sup> hat der Rat der Gemeinde Querenhorst diesen Bebauungsplan <sup>2)</sup> / die Änderung dieses Bebauungsplans Sägerberg <sup>3)</sup> bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden <sup>3)</sup> textlichen Festsetzungen - sowie der nachstehenden / nebenstehenden <sup>3)</sup> örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - <sup>2)</sup> als Satzung beschlossen.

Querenhorst den 11. Feb. 1982

Duckstein 1. stellv. Bürgermeister  
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.05.80 die Aufstellung der 1. Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes Nr. 100 als Ergänzung zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 08.09.80 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 23. Feb. 1982 bekannt gemacht.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt am Az. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08. FEB. 1982). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Der Entwurf der Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von WILFRIED KUHN AM MÜHLENBERG 17 3181 BAHRDORF TELEFON 05364/1810

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.81 dem Entwurf der 1. Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.81 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.12.81 bis 15.01.82 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt <sup>5)</sup>.

Querenhorst den 23. Feb. 1982

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom Geleitheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 11.02.82 als Ergänzung zum BBauG sowie die Begründung beschlossen.

Querenhorst den 23. Feb. 1982

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Helmstedt (Az. 692-21-54/01.16-03/1) vom heutigen Tage unter Auflagen / Maßgaben <sup>6)</sup> gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt <sup>3)</sup>. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen <sup>3)</sup>.

Helmstedt den 03.5.1982 Landkreis Helmstedt Genehmigungsbehörde

(Siegel) Baudirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 03.05.1982 Az. 692-21-54/01.16-03/1 aufgeführten Auflagen / Maßgaben <sup>6)</sup> in seiner Sitzung am 05.06.82 beigeetreten <sup>6)</sup> bis <sup>6)</sup> öffentlich ausgelegt - Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung <sup>5)</sup> 11-03/82 ortsüblich bekannt gemacht.

Querenhorst den 09. Juli 1982

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht <sup>3)</sup> geltend gemacht worden.

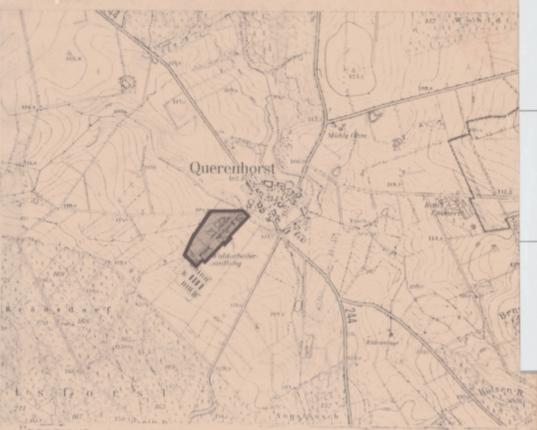
1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen  
2) S. 10 des Bebauungsplans ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung  
3) Nichtzutreffendes streichen  
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde  
5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung  
6) Nur falls erforderlich

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG der Gemeinde Querenhorst, Samtgemeinde Grasleben, Landkreis Helmstedt, für das Baugelbiet "SAEGERBERG"

- § 1 - Geltungsbereich  
(1) Räumlicher Geltungsbereich  
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "SAEGERBERG"  
1. Änderung. Die Begrenzung ist im anliegenden Bebauungsplan dargestellt.  
(2) Sachlicher Geltungsbereich  
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 2 - Dachformen  
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen und untergeordnete Nebengebäude können mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 10° ausgeführt werden.

§ 3 - Zuwiderhandlungen  
Wer der Vorschrift § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Bauherr, Planverfasser oder ausführender Unternehmer zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig gem. § 91 NBauO.



ÜBERSICHT M 1:25 000

GEMEINDE QUERENHORST  
SAEGERBERG  
BEBAUUNGSPLAN  
1. ÄNDERUNG

69a

Sägerberg - 1. Änderung

BauVVO 1977

ÖBV § 25c (2)

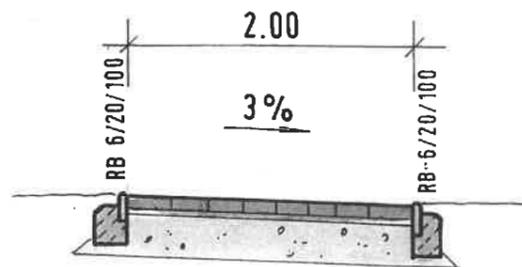
BauVVO § 25c (2)

NBauO § 69a

§ 25c II

77

SEPARATER GEHWEG



- 8 cm VERBUNDSTEINPFL. (ANTRAZIT)-
- 4 cm EDELSPLITT 2/5
- 28 cm FROSTSCHUTZSCHICHT R 2
- 40 cm GESAMTAUFBAU


NR.	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
-----	------------------	-------	------

PLANUNG: **INGENIEURBÜRO DIPL. ING. KUHN + PARTNER**  
 HERMANN-BLENK-STR. 18 38108 BRAUNSCHWEIG TEL 0531 / 35446-6

BAUVORHABEN: **-AM FINKENSRING- QUERENHORST**

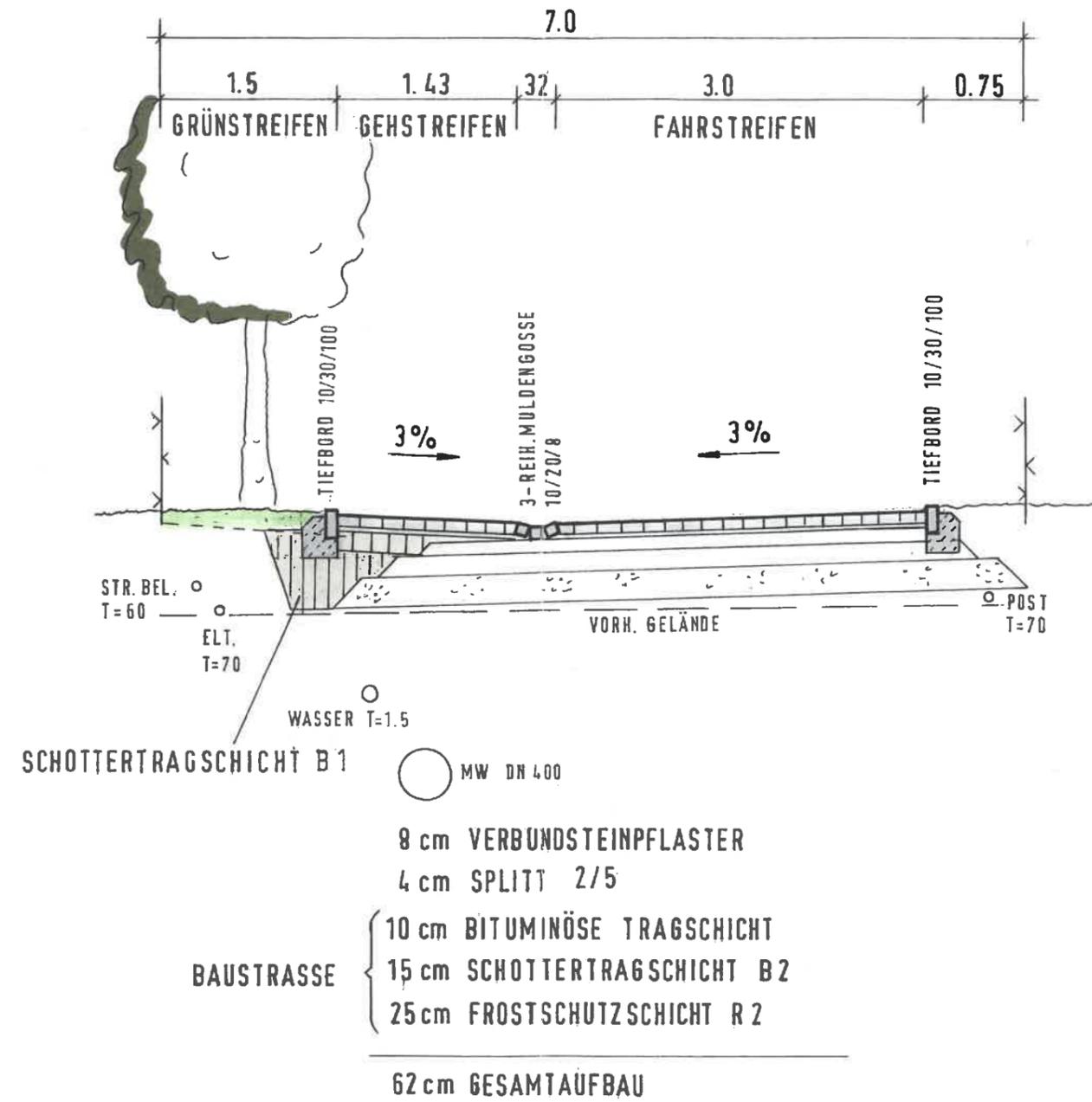
**QUERSCHNITT** **M 1:50**

GEZ. SI DATUM: 09.08.00 AUFTR. NR. 122 S. 2600 ANLAGE NR.

GEPR. BLATT GR. 30/57 BLATT NR.

BAUHERR: **GEMEINDE QUERENHORST**

BAUHERR:	PLANUNG: <b>INGENIEURBÜRO KUHN+PARTNER</b> Hermann-Blenk-Str. 18 38108 Braunschweig Telefon 05 31 / 3 54 46-6 Telefax 05 31 / 3 54 46-99
----------	--



N.R.	
PLANUNG:	
BAUVORHABE	
GEZ. SI	
GEPR.	
BAUHERR:	
BAUHERR:	