

Städtebaulicher Vertrag als öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Regelung der Erschließung des Baugebiets „Binsenweg 2“ in Ohrenbach

zwischen

der Stadt Künzelsau, Stuttgarter Str. 7, 74653 Künzelsau

und

Ralf Ehrler, Berndshäuser Str. 12, Ohrenbach, 74653 Künzelsau

I.

Vorbemerkungen

Definition der Vertragsflächen:

1. Grundbesitz des Erschließungsträgers, siehe Bebauungsplanflächen
Binsenweg 2

II.

§1 Übertragung der Erschließung

Die Stadt Künzelsau (nachfolgend Stadt genannt) überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung im Baugebiet „ Binsenweg 2“ nach Maßgabe dieses Vertrages an Ralf Ehrler, Berndshäuser Str. 12, 74653 Künzelsau (nachfolgend Erschließungsträger genannt). Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes entspricht dem B-Plangebiet des Bebauungsplanes „Binsenweg 2“, beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Künzelsau am 03.12.2024.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach § § 3 bis 6 bei Vorliegen der in § 17 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in Ihr Eigentum ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung sind die rechtverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Binsenweg 2“ mit Fassung vom 14.11.2024 zu beachten.

III.

Erschließungsanlagen

§ 3 Verkehrsanlagen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die von der Stadt dem öffentlichen Verkehr zu widmende

1. Zum Anbau bestimmte Straße (lt. Bebauungsplan = gelb festgelegte Verkehrsfläche). Einschließlich aller Ihrer Teileinrichtungen und Bestandteile (Fahrbahn, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) herzustellen. Die Verkehrsanlagen sind dem als Anlage 1 beigefügten Plan aufgeführt. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach den künftigen Ausbauplänen. Ausbaupläne sind mit der Stadt abzustimmen und bedürfen einer formlosen schriftlichen Zustimmung der Stadt.

§ 4 Grünanlagen, Kinderspielplätze

entfällt

§ 5 Wasserversorgung

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, all die zur Versorgung des Baugebietes mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach dem künftigen Ausbauplan, der der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedarf.

(2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück bzw. jedes Gebäude erhält mindestens eine Anschlussleitung, die mind. Bis ca. 1 m in das Baugrundstück herzustellen ist. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den künftigen Ausbauplänen, die der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedürfen.

Die Ausbaupläne gelten als Anschlussantrag nach der Wasserversorgungssatzung.

§ 6 Breitband

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, all die zur Versorgung des Baugebietes mit Breitband erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach dem künftigen Ausbauplan, der der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedarf.

(2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück bzw. jedes Gebäude erhält mindestens eine Anschlussleitung, die mind. bis ca. 1 m in das Baugrundstück herzustellen ist. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den künftigen Ausbauplänen, die der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedürfen.

§ 7 Abwasserbeseitigung

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, all die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen, wie sie im noch zu erstellenden Entwässerungsplan dargestellt sind, herzustellen. Hierzu zählt auch die geplante unterirdische Abwasserleitung im Bereich Bewirtschaftungsweg/Streuobstwiese in Richtung Westen, vgl. zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach dem künftigen Ausbauplan. Entwässerungsplan und Ausbauplan bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

(2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke (bzw. der geplanten Gebäude) erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück erhält mindestens einen Grundstücksanschluss ohne Kontrollschacht. Die Anschlussleitung mind. bis ca. 1 m in das Baugrundstück herzustellen.

Art und Lage der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den künftigen Ausbauplänen, die der schriftlichen Zustimmung der Stadt bedürfen. Die Ausbaupläne gelten als Anschlussantrag nach der Abwassersatzung.

IV.

Durchführung der Erschließung

§ 8 Ingenieurleistungen

(1) mit der Ausführungsplanung, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt der Erschließungsträger auf seine Rechnung eine leistungsfähige Firma, die die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

§ 9 Ausschreibungen und Vergabe

entfällt

§ 10 Baubeginn

(1) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt spätestens drei Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen.

§ 11 Baudurchführung

(1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

(2) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. die Leitungen der Telekommunikation inkl. Breitband, Stromleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

(3) Die Erschließungsanlagen nach § 3-7 sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Für die Herstellung der Erschließungsstraße sind die Richtlinien für den Straßenbau zu beachten.

(4) Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen und die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(5) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen ist Sache der Stadt bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers.

§ 12 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt 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 sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzsprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(2) Der Erschließungsträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 10) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über 5 Mio Euro Personenschaden und 5 Mio Euro Sachschaden für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen. Dies kann der Erschließungsträger auch durch die bauausführende Firma nachweisen.

(3) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

§ 13 Fertigstellung der Anlagen

(1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Erschließungsträger dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich einen angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 14 Sicherung der Vertragserfüllung

Gegenseitige Bürgschaften werden nicht vereinbart.

§ 15 Abnahme

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie erhält den

Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen Sie zu beheben sind, sowie den Termin den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.

(2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.

(3) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 3 wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Die Stadt kann jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen.

(4) Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 5), Breitband (§ 6) und die Entwässerungseinrichtungen (§ 7) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet und dem Leitungsrecht in der Obstbaumwiese abzunehmen. Die Stadt kann jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile verlangen oder dieser zustimmen.

§ 16 Gewährleistung

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

(2) Die Frist für die Gewährleistung wird laut VOB geregelt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

(3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt entsprechend den Bestimmungen laut VOB. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese eine neue Gewährleistungsfrist.

(4) Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung der Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

(5) Nach Abnahme einer Erschließungsanlage ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Herstellungskosten der Erschließungsanlagen nach §§ 3 – 7 vorzulegen.

(6) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Erschließungsträger wird die Stadt bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

(7) Nachträgliche Schäden an den von der Stadt übernommenen Anlagen infolge Baustellenverkehrs zu Baugrundstücken des Erschließungsträgers sind von den entsprechenden Schadensverursachern auf deren Kosten unverzüglich nach Aufforderung durch die Stadt zu beseitigen.

(8) Der Erschließungsträger kann sämtliche unter § 16 aufgeführten Punkte auf die bauausführende Firma übertragen.

V.

Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde

§ 17 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

(1) mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt im Gesamten die Anlagen wie folgt in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

(2) Die Stadt widmet die in § 3 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlagen nach § 5 und § 6 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt. Ebenso werden die Breitbandanlagen unter § 7 zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung erklärt.

§ 18 Eigentumsübergang

(1) mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über, sofern es in einer Satzung der Stadt nicht davon abweichend geregelt ist. Ergibt die nach Abschluss der Herstellungsarbeiten durchzuführende Schlussvermessung, dass die im Zuge der Erschließungsarbeiten die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschritten und Grundstücke des

Erschließungsträgers mit Erschließungsanlagen überbaut wurde, sind diese Flächen an die Stadt zu übereignen. Die Kosten der Übertragung einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer trägt der Erschließungsträger.

(2) Wasserversorgungsanlagen und Anlagen zur Abwasserbeseitigung sowie Breitbandanlagen die Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung sind und nicht innerhalb der Verkehrsanlagen nach § 3 verlegt werden, sind durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt zu sichern.

§ 19 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Erschließungsträger hat der Stadt spätestens 3 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen

(1) in zweifacher Ausfertigung die Bestandspläne zu übergeben.

(2) Bestandspläne für die Wasserversorgungs- Abwasserbeseitigungs- und Breitbandanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera, Bestätigung durch einen von beiden Vertragspartnern anerkannten Sachverständigen), zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

VI.

Kostentragung

§ 20 Kostenbeteiligung der Stadt

(1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 dieses Vertrages trägt der Erschließungsträger.

(2) Die Stadt erhebt für die Verkehrsanlagen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 keine Erschließungsbeiträge nach § 33 ff. KAG, weil ihr keine beitragsfähigen Kosten entstanden bzw. entstehen.

Die Stadt erhebt für die Anlagen innerhalb des Vertragsgebietes und innerhalb des Leitungsrechtes keine Beiträge nach § 18 bei den Eigentümer jener Grundstücke, die sich zur Refinanzierung der Erschließungsmaßnahmen gegenüber dem Erschließungsträger verpflichtet haben.

(3) Forderungen des Erschließungsträgers aus diesem Vertrag gegen die Stadt können nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.

(4) Die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen- Abwasserbeseitigungsanlagen- und Breitbandanlagen im Erschließungsgebiet (§§§ 5,6 und 7 dieses Vertrages) und innerhalb des

Leitungsrechtes in der Obstbaumwiese erfolgt durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten.

(5) Maßnahmen innerhalb der Fläche des Bebauungsplanes im Bereich des Starkregenrisikomanagements sowie insbesondere die Realisierung der Mulde (vgl. Textteil zum Bebauungsplan v. 14.11.2024, Seite 9, bzw. Begründung zum Bebauungsplan v. 14.11.2024, Seite 6) sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen. Die Stadt wird weder für die Realisierung noch den Unterhalt dieser Maßnahmen an den Kosten beteiligt.

(6) Die Stadt erhebt ferner bei den Grundstückseigentümern innerhalb des Vertragsgebietes keine Beiträge für die Wasserversorgung sowie keine Teilbeträge für die Kanalisation. Die Klärbeiträge werden für die Grundstücke innerhalb des Vertragsgebietes von den jeweiligen Eigentümern erhoben.

(7) Die Nachveranlagung von Wasserversorgungs-, Kanal- und Klärbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt bei dieser Vereinbarung unberührt und ist auch nicht Gegenstand der abzuschließenden Ablösungsvereinbarungen für die Klärbeiträge.

(8) Das Recht der Stadt, Wasserversorgungs- und Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

VII.

Schlussbestimmungen

§ 21 Beiderseitige Verpflichtungen

(1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

(2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich und sachdienlich sind.

§ 22 Rechtsnachfolge

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Erschließungsträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 23 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

(1) Der Bebauungsplan "Binsenweg 2" dessen Grenze auch das Erschließungsvertragsgebiet bestimmt. Die Anlagen, auf die verwiesen wird, lagen zur Durchsicht vor und werden allseits genehmigt.

§ 24 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 25 Unwirksamkeit

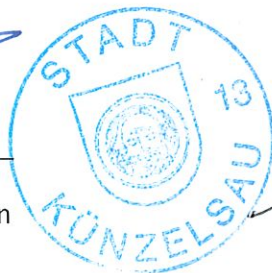
Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

ENDE der Anlage

Künzelsau, den 05. DEZ. 2024

Ohrenbach, den 14. 11. 24

Bürgermeister Stefan Neumann



Ralf Ehrler