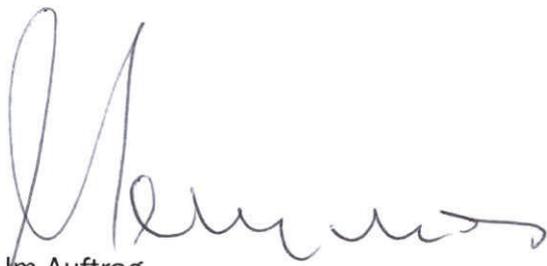


## Mitteilung zu Beschluss-Nummer 816/2014/3.1

TOP: Änderung des Freiraumkonzeptes für das Gebiet „Westlinteler Weg/Lehmweg/In der Wildbahn/Gewerbestraße

Zur o. g. Beschluss-Nr.

- erhalten Sie weitere Anlagen.
- erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.
- wird mitgeteilt:



Im Auftrag

Name des Fachbereichsleiters  
Herr Memmen

**Beschluss-Nummer 816/2014/3.1**

**TOP:** Änderung des Freiraumkonzeptes für das Gebiet "Westlinteler Weg/Lehmweg /In der Wildbahn/Gewerbestraße

**Gegenüberstellung der Grünflächen:**

**Freiraumkonzept 2003 (ohne RWR)**

Grünanlage (ohne RWR)

6.775 m<sup>2</sup>

Spielplatz (anteilig)

470 m<sup>2</sup>

---

**7.245 m<sup>2</sup>**

**Freiraumkonzept 2014**

Grünanlage

1.285 m<sup>2</sup>

Fußweg (6 m Breite, 330 m Länge)

1.980 m<sup>2</sup>

---

**3.265 m<sup>2</sup>**

**Unterschied 2003 - 2014**

**-3.980,00 m<sup>2</sup>**



**LEGENDE**

- Strasse
- offene Gräben
- Regenrückhaltebecken
- Grünanlage
- Fuß-/Radwegeverbindung
- Gehölzplanung
- Gehölzbestand
- Spielplatz

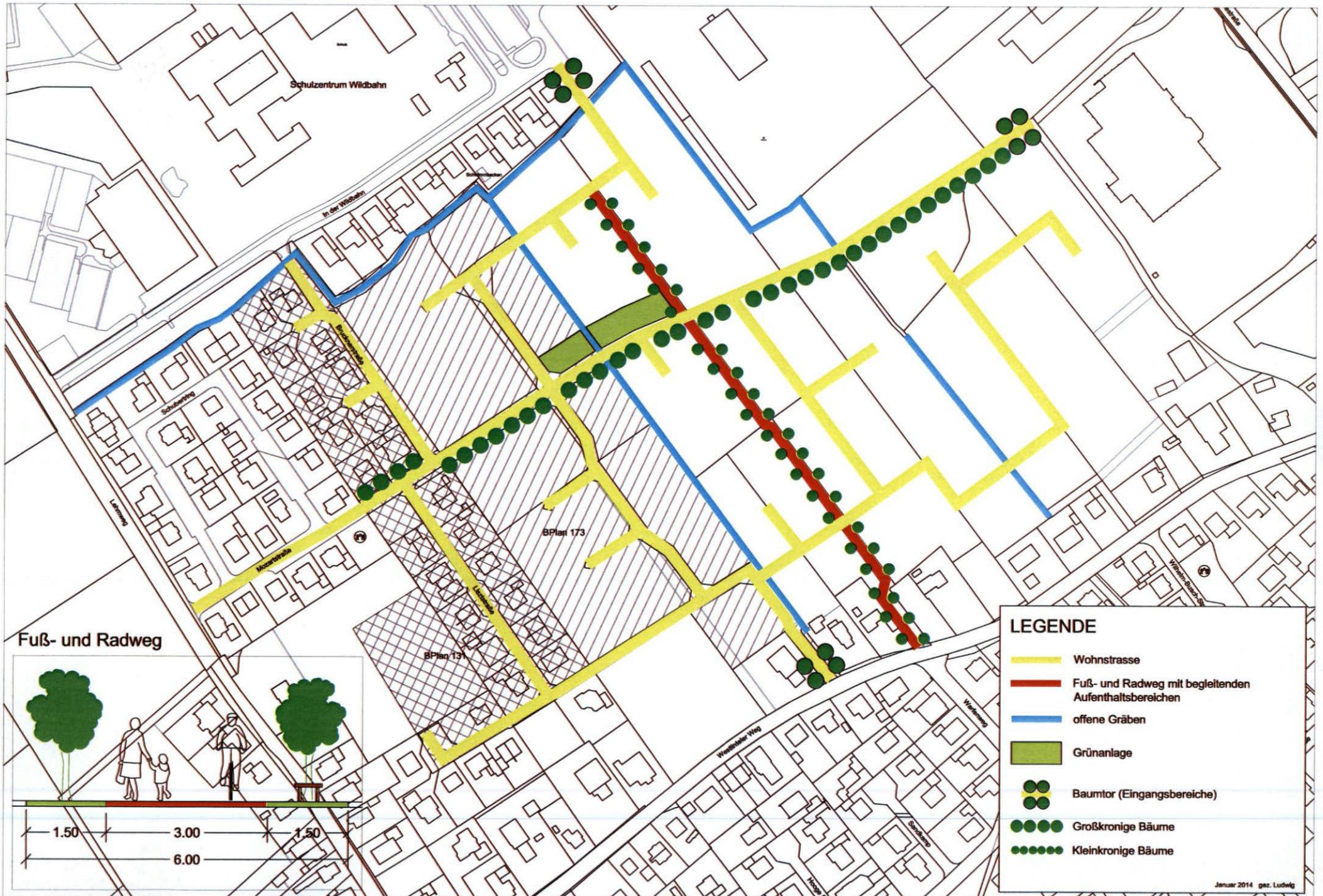
**NORDEN**  
NATÜRLICHES

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt  
 Stadt Norden - Am Markt 39 - 26506 Norden

**B-Plan 131**

**Freiraumkonzept**

Maßstab:	1: 2000	Aufgestellt:	Norden, den 23.08.2003
gez.:	Ludwig		..... Mohr





# Erschließungs- und Städtebaulicher Maßnahmenvertrag

Die Stadt Norden - vertreten durch die Bürgermeisterin,  
nachfolgend „Stadt“ genannt,

und

die Niedersächsi-  
sche Landesgesell-  
schaft m. b. H.,  
Arndtstr. 19,  
30167 Hannover

vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Joachim Degner, geschäftsansässig  
am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich, handelnd gemäß Vollmacht vom  
Nr. der Urkundenrolle 2004 des Notars

- nachfolgend Erschließungsträgerin genannt -,  
schließen folgenden Vertrag:

## § 1

Auf der Grundlage des § 124 Abs. 1 i. V. mit § 11 Baugesetzbuch (BauGB) überträgt die Stadt die vorzeitige Erschließung der Flurstücke 32/28 (teilweise), 32/25 (teilweise), 31/0 (teilweise), 14/0, 18/11, 18/8, 18/10 und 16/17 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Norden auf die Erschließungsträgerin.

Das Vertragsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 131 „Zwischen In der Wildbahn, Lehmweg, Westlinter Weg“ der Stadt Norden und ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, rot umrandet dargestellt. Der vorgenannte Bebauungsplan ist ebenfalls Vertragsbestandteil (Anlage 2).

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Durchführung, soweit fachlich vertretbar zur zeitgleichen Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem für das Plangebiet erstellten Grünordnungsplan bzw. Landschaftspflegerischen Gutachten vom Juni 2004. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück 17 der Flur 8 der Gemarkung Neuwesteel, welches sich im Eigentum der Erschließungsträgerin befindet. Die Belegenheit der bereitgestellten Flächen ergibt sich aus der diesem Vertrag beigefügten Anlage 3. Die Herrichtung und Unterhaltung der Ersatzflächen sind gegenüber der Stadt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Des weiteren ist zwecks Kontrolle, ggfls. auch Abwicklung der festgesetzten Maßnahmen, zugunsten der Stadt ein Betretens- und Befahrensrecht dieser Flächen sowie ein gesicherter Zugang zu diesen Flächen durch Dienstbarkeit einzuräumen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Um die Einhaltung der notwendigen Bewirtschaftungsvorgaben zum Erreichen der Kompensationsziele zu gewährleisten, wird zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt eine gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen.

## § 2

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

- a) die Freilegung der späteren öffentlichen Verkehrsflächen des Vertragsgebietes,
- b) die erstmalige endgültige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze,
  - Fahrbahnen,
  - Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Radweg, Fußweg),
  - Parkflächen, Kfz-Einstellplätze etc.,

- Regen- und Schmutzwasserkanalisation einschließlich der erforderlichen Anschlussleitungen,
- Straßenbeleuchtung,
- Straßenbegleitpflanzungen gem. der mit der Stadt frühzeitig abgestimmten Ausführungsplanung (Bepflanzungsplan etc.) unter Berücksichtigung des entsprechenden Grünordnungsplanes bzw. Landschaftspflegerischen Gutachtens,
- evtl. erforderliche Hydranten,
- Kinderspielplatz,
- ordnungsgemäße Anbindung der Erschließungsanlagen an die bereits vorhandenen Straßen;

Grundlage für den Ausbau ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 131 sowie der noch zu beschließende Ausbauplan. Der Ausbauplan wird von der Erschließungsträgerin im gegenseitigen Einvernehmen mit der Stadt erstellt. Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass mit der Ausführung der Bauarbeiten für den 2. Bauabschnitt erst begonnen werden darf, wenn eine entsprechende Beschlussfassung des Rates der Stadt Norden über den Ausbauplan vorliegt.

Die für die Erstellung des Ausbauplanes notwendigen Straßenquerschnitte werden in Entwurfsform von der Stadt vorgegeben. Vor der Erstellung des Ausbauplanes sind in Absprache mit der Stadt folgende Planunterlagen von der Erschließungsträgerin zu liefern: Verlegeplan der Ver- und Entsorgungsleitungen, Bepflanzungsplan, Ausführungsplan zum Straßenoberbau, jeweils im Maßstab 1 : 200, mit Nachweis über die Standorte der Straßenlaternen. Sämtliche zu erstellenden Einzelplanunterlagen sind in einem Gesamtplan (ebenfalls im Maßstab 1 : 200) darzustellen und zu koordinieren. Erforderliche Ausbauquerschnitte und Detailpläne sind ebenfalls in Absprache mit der Stadt von der Erschließungsträgerin zu liefern.

Der Ausbauftrag der Erschließungsträgerin umfasst nicht die Herstellung der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Fernmeldekabel und Breitbandkabel (Kabelfernsehen) usw.). Die Erschließungsträgerin wird die zuständigen Versorgungsunternehmen mit der Ausführung dieser Arbeiten unmittelbar beauftragen, bzw. entsprechende Aufträge vor Vergabe mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abstimmen. Seitens der Erschließungsträgerin wird anerkannt, dass die Versorgung des Vertragsgebietes mit Fernwärmeeinrichtungen lediglich als zusätzliches Angebot erfolgen kann, so dass unabhängig von diesem Angebot eine Gasversorgung des Vertragsgebietes von ihr sichergestellt wird.

Die Erschließungsträgerin hat notwendige Bau-, und sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen **vor Baubeginn** einzuholen und der Stadt vorzulegen. Hierzu gehören auch die wasserrechtliche Plangenehmigung des Landkreises Aurich i. S. der §§ 119 ff. des Nds. Wassergesetzes (NWG) sowie die ebenfalls beim Landkreis einzuholende Einleitungserlaubnis nach den §§ 4 und 10 ff. NWG. Bei der Erstellung der Unterlagen für die Bauleitplanung ist bereits eine detaillierte Oberflächenentwässerungsplanung zu erarbeiten und der Bauleitplanung beizufügen. Ist feststellbar, dass durch diese Planung ein Eingriff erfolgt, so ist dieser Eingriff in der detaillierten Entwässerungsplanung bereits abzarbeiten. Die Stadt sichert zu, dass sie die in ihre Zuständigkeit fallenden Genehmigungen bzgl. der herzustellenden öffentlichen Einrichtungen erteilen wird.

Zwecks Einhaltung des bei der Bauleitplanung verwendeten Datenmaterials sind für die im gesamten Plangebiet künftig beabsichtigten Bauvorhaben mindestens 6 Höhenangaben vorzunehmen. Diese sind gut sichtbar, zur Nivellierung geeignet, zu markieren.

### § 3

Der endgültige Ausbau ist in zwei Bauabschnitten durchzuführen:

- 1. **Baubabschnitt:** Herstellung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation einschließlich der Grundstückanschlussleitungen sowie des Straßenunterbaues und Herstellung der Zufahrt von der Straße „In der Wildbahn“. Vorläufige Kennzeichnung des Plangebietes mit geeigneten Straßennamenschildern. Die Stadt wird die Straßennamen kurzfristig bekannt geben.
- 2. **Fertigstellung:** Spätestens 12 Monate nach dem Wirksamwerden dieses Vertrages laut anliegender Plandarstellung.

**2. Bauabschnitt:** Endgültiger Straßenausbau sowie Herstellung der sonstigen Nebenanlagen gem. § 2 dieses Vertrages (innerhalb des gesamten Vertragsgebietes);  
Fertigstellung: Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung von 75 % der projektierten Bauvorhaben; spätestens jedoch bis zum 31.12.2009.

Die Erschließungsträgerin hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass bis zur Fertigstellungsabnahme des 2. Bauabschnitts und Abschluss sämtlicher privater Hochbaumaßnahmen bezüglich der Hauptwohngebäude der gesamte Baustellenverkehr ausschließlich über die Straße „In der Wildbahn“ in das Baugebiet geführt wird (somit nicht über die Mozartstraße).

Die Anlegung des Kinderspielplatzes ist innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Erschließungsarbeiten auf Veranlassung und Kosten des Erschließungsträgers vorzunehmen. Der Ausbauplan bedarf der Zustimmung der Stadt. Als Kostenrahmen für die Einrichtung ist vom Erschließungsträger ein Betrag von 4.090,34 € (8.000,00 DM) pro angefangene 100 qm zu schaffender Spielplatzfläche vorzusehen.

Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen laut § 3 dieses Vertrages sowie laut § 1 dieses Vertrages (Kompensation) nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine angemessene Frist zur ordnungsgemäßen Ausführung der Arbeiten zu setzen. Werden die vertraglichen Verpflichtungen nicht bis zum Ablauf dieser Frist durch die Erschließungsträgerin erfüllt, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

#### § 4

Die Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen analog der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und somit auch nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen, bzw. ausführen zu lassen. Zur Erstellung der Planunterlagen, der Leistungsverzeichnisse und zur Umsetzung der jeweiligen Gewerke (Kanal-, Straßen- und Landschaftsbau) gibt die Stadt Norden bei Bedarf die zu berücksichtigenden technischen Rahmenbedingungen, sowie einzelne Muster-Leistungstexte vor. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorgaben. Die entsprechend den einzelnen Gewerken zu erstellenden Leistungsverzeichnisse bedürfen vor ihrer Herausgabe der Zustimmung durch die Stadt; **zur Vergabe der erforderlichen Aufträge ist die schriftliche Zustimmung der Stadt rechtzeitig einzuholen.** Die Bauoberleitung obliegt der Stadt; die Stadt ist weisungsberechtigt.

Unternehmen für den Bau, Inspektion oder Reinigung von Entwässerungskanälen und -leitungen müssen die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sowie eine Güteüberwachung –bestehend aus Fremd- und Eigenüberwachung– nachweisen. Die Anforderungen der RAL-Güte und Prüfbestimmungen GZ 961 –in ihrer jeweils gültigen Fassung– sind zu erfüllen. Der Nachweis gilt als erbracht, wenn das Unternehmen im Besitz des entsprechenden RAL-Gütezeichens der Gütegemeinschaft „Güteschutz Kanalbau“ ist. Ersatzweise kann ein Fremdüberwachungsvertrag für die jeweilige Einzelmaßnahme vorgelegt werden.

Bei Änderungen, oder Änderungen, die Kosten verursachen, ist vor Vergabe die Zustimmung der Erschließungsträgerin einzuholen. Sollte die Zustimmung der Erschließungsträgerin nicht eingeholt worden sein, sind eventuell entstehende Kosten zwischen der Stadt Norden und der bauausführenden Firma auszugleichen.

Erforderliche Vermessungsarbeiten sind dem Katasteramt Norden oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben. Sämtliche Arbeiten sind mit der Stadt abzustimmen, soweit die späteren öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Kinderspielplatz betroffen sind. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die Vermessungskosten zzgl. eventuell entstehender Nebenkosten auf die Grundstückserwerber umzulegen; hierüber sind jedoch geeignete Nachweise zu führen,

die der Stadt bis spätestens zur Übernahme der Verkehrsflächen zur Prüfung vorzulegen sind. Zuviel abgeschöpfte Beträge sind nach Feststellung unaufgefordert an die Betroffenen zu erstatten.

Kosten für die von der Stadt zu erbringenden Leistungen entstehen der Erschließungsträgerin nicht.

## § 5

Die Erschließungsträgerin hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Fernmeldekabel, Breitbandkabel sowie Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird.

Für den Anschluss des gesamten Bebauungsplangebietes Nr. 131 an das Breitbandkabelnetz und das Verlegen der Kabeleinrichtungen innerhalb des Plangebietes (Kabelfernsehen u. Kabelrundfunk) verlangt die Kabel Deutschland GmbH einen Investitionskostenzuschuss. Die Erschließungsträgerin ist bereit, den sich ergebenden Betrag zu zahlen, um den Erwerbern ihrer Grundstücke die entsprechenden Anschlussmöglichkeiten zu bieten. Soweit die Zahlung des Investitionskostenzuschusses an die Kabel Deutschland GmbH nachgewiesen wird, ist die Erschließungsträgerin berechtigt, diesen Zuschuss auf die Erwerber ihrer Grundstücke umzulegen; hierüber sind jedoch geeignete Nachweise zu führen, die der Stadt bis spätestens zur Übernahme der Verkehrsflächen zur Prüfung vorzulegen sind. Zuviel abgeschöpfte Beträge sind nach Feststellung unaufgefordert an die Betroffenen zu erstatten.

Die Erstellung der Straßenbeleuchtung hat die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt durch das zuständige Versorgungsunternehmen zu veranlassen, bzw. bei Vergabe an einen anderen Dritten vorab die schriftliche Zustimmung der Stadt und des zuständigen Versorgungsunternehmens herbeizuführen. Hinsichtlich der Beleuchtungskörper sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass diese im üblichen Standard, wie in vergleichbaren Erschließungsgebieten innerhalb Nordens vorhanden, entsprechen müssen. Die Auswahl des Lampentyps erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

## § 6

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihnen obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Sie stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## § 7

Die späteren öffentlichen Flächen des Vertragsgebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 131 (wie Verkehrsflächen, Parkplätze, Kinderspielplatz, sonstige öffentliche Grünflächen, private Grünfläche und Grabenfläche nordöstlich des Plangebietes an der Grenze zu den Flurstücken 22/2 und 30) befinden sich im Eigentum der Erschließungsträgerin. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten Flächen gem. den Ausweisungen des Bebauungsplanes kostenlos auf die Stadt zu übertragen. Die Übertragung hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung von 75 % der projektierten Bauvorhaben; spätestens jedoch bis zum 31.12.2009 zu erfolgen. Die anfallenden Kosten für die Vermessung sowie alle durch die Beurkundung und Durchführung des Übertragungsvertrages entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer werden von der Erschließungsträgerin übernommen.

## § 8

Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern oder Mängeln behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB in der zur Zeit gültigen Fassung. Sie beginnt mit der Abnahme des einzelnen mangelfreien Bauabschnitts durch die Stadt.

Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so gelten für das Verfahren der Mängelbeseitigung die Vorschriften der VOB.

## § 9

Im Anschluss an die Abnahme der mangelfrei endgültig fertiggestellten Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht, sobald ihr die Erschließungsträgerin Bestandspläne und Aufmasse der Anlage in zweifacher Ausfertigung und in digitaler Form angepasst an das bei der Stadt verwendete EDV-Programm übergeben hat.

Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; die Erschließungsträgerin stimmt der Widmung hiermit bereits vorab zu.

## § 10

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträgerin ergebenden Verpflichtungen ist durch sie eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Zu diesem Zweck sind ~~für~~ unbefristete und unwiderruflich selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaften eines Kreditinstitutes in Höhe der voraussichtlich entstehenden Kosten für den 1. und 2. Bauabschnitt innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages zu hinterlegen.

Die Bürgschaftssummen betragen:

1. Bauabschnitt: a) <u>158.000,00 €</u>	Kanalisation
b) <u>90.000,00 €</u>	Straßenunterbau
c) <u>8.000,00 €</u>	Kompensationsmaßnahmen
2. Bauabschnitt: a) <u>20.000,00 €</u>	gärtnerische Arbeiten/Straßenbegleitgrün/Grün
b) <u>20.500,00 €</u>	Kinderspielplatz (Spielgeräte)
c) <u>141.000,00 €</u>	endgültige Fertigstellung der übrigen herzustellenden Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Wird nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt in analoger Anwendung der VOB eine Ausschreibung durchgeführt und stehen die Ergebnisse in einem groben Missverhältnis ( $\Rightarrow > 20\%$ ) zu den vorgenannten Bürgschaftssummen, so ist die Erschließungsträgerin berechtigt/verpflichtet diese Bürgschaften gegen angepasste Bürgschaften auszutauschen.

Die Bürgschaftsurkunde für die Kanalisation ist nach endgültiger Fertigstellung der Kanalisationseinrichtungen und erfolgter Abnahme durch die Stadt sowie nach Vorlage der Schlussrechnung für die

Kanalisation, getrennt nach Schmutz- und Regenwasserkanalisation und getrennt nach Haltungen, Schächten und Hausanschlüssen, an die Erschließungsträgerin zurückzugeben im Austausch gegen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von drei Prozent für diese Maßnahme.

Nach endgültiger Fertigstellung des Straßenunterbaues und nach Zwischenabnahme durch die Stadt ist die Bürgschaftsurkunde für diese Maßnahme an die Erschließungsträgerin zurückzugeben im Austausch gegen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von drei Prozent der Ausbaurkosten für diesen Bauabschnitt.

Für die gärtnerischen Arbeiten/Straßenbegleitgrün/Grün Kinderspielplatz wird eine zweijährige Gewährleistungsfrist und Entwicklungspflege vereinbart. Die Grünflächenunterhaltung wird von der Stadt erst nach Ablauf der vereinbarten Entwicklungspflege und der zugehörigen formellen Gewährleistungsabnahme übernommen. Ein Termin zur formellen Gewährleistungsabnahme ist rechtzeitig mit der Stadt zu vereinbaren.

Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde für die Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Fertigstellung der Arbeiten und Durchführung einer formellen Abnahme.

Die Rückgaben der Bürgschaftsurkunden für die Arbeiten des 2. Bauabschnitts erfolgt nach endgültiger Fertigstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages, nach Abnahme der Maßnahme und Übergabe der Schlussrechnungen mit Anlagen. Für Landschaftsbauarbeiten ist der abnahmefähige Zustand im Regelfall, gem. DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, erst im Folgejahr nach Pflanzung ab letztem Drittel des Monats Juni erreicht. Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde zu § 10 2. Bauabschnitt Buchstabe a) erfolgt im Austausch gegen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe der Entwicklungspflegekosten (= gemäß Leistungsverzeichnis). Eine Rückgabe der Bürgschaftsurkunde zu § 10 2. Bauabschnitt Buchstabe b) und c) erfolgt im Austausch gegen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von drei Prozent dieser Ausbaurkosten.

Die Stadt kann die Sicherheitsleistungen nur in Anspruch nehmen, wenn die Erschließungsträgerin ihren in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gegenüber der Stadt oder den bauausführenden Unternehmen trotz Fristsetzung nicht nachkommt. Die Kosten der Bürgschaften hat die Erschließungsträgerin zu tragen.

Die nach vorstehenden Regelungen zu hinterlegenden Bürgschaften haben die Bestimmung zu enthalten, dass der Ausgeber gegenüber der Stadt zur Zahlung auf erste Anforderung verpflichtet ist.

## § 11

Die Erschließung gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gilt für die im Vertragsgebiet entstehenden Baugrundstücke, mit der Fertigstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen und des Straßenunterbaues als gesichert, soweit nicht zusätzliche Überfahrtsrechte erforderlich sind.

## § 12

Die Erschließungsträgerin übernimmt die gesamten Kosten der vorgesehenen Maßnahmen, ohne Beteiligung der Stadt.

Nach Erfüllung der Verpflichtungen der Erschließungsträgerin ist für die in § 1 genannten Grundstücke (Vertragsgebiet) der Erschließungsbeitrag gem. § 127 Abs. 1 ff. BauGB zu den im Rahmen dieses Vertrages endgültig herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen abgegolten.

Ebenfalls abgegolten ist für diese Flächen der Kanalbaubeitrag i. S. der Entwässerungsabgabebesatzung der Stadt Norden vom 20.12.1974.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich:

1. nicht mehr als 30 % der entstehenden Baulandflächen selbst zu bebauen, von Dritten zum Zwecke der Weiterveräußerung bebauen zu lassen oder frei zu veräußern. Für den Fall, dass das Plangebiet abschnittsweise erschlossen wird, gilt die 30 % : 70 %-Regelung für jeden einzelnen Abschnitt.
2. die im übrigen entstehenden Baugrundstücke zu einem Höchstpreis von 43,46 €/qm einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, ggf. zzgl. der Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels (s. hierzu § 5 Abs.2), und der Vermessung (s. hierzu § 4 Abs. 4) anzubieten. Ab zwölf Monate nach Beginn der (Aus-)Bauarbeiten ist die Erschließungsträgerin berechtigt, den Höchstpreis auf 46,02 €/qm anzuheben. Zur Ermittlung der Frist ist der Stadt der Beginn dieser rechtzeitig anzuzeigen.
3. die Zuordnung des jeweils verkauften Grundstücks zu den Flächen unter 1. oder 2. in geeigneter Weise anzuzeigen. Regelmäßig kann dieses in dem jeweiligen Grundstückskaufvertrag erfolgen. Erfolgt dieses nicht in dem Grundstückskaufvertrag, verpflichtet sie sich, auf Antrag dem Grundstückskäufer/Bauwilligen kostenlos eine Bescheinigung auszustellen, aus der die Zuordnung hervorgeht.
4. sämtliche entstehenden Baugrundstücke innerhalb eines Zeitraumes von längstens 2 Jahren (gerechnet vom Zeitpunkt der Fertigstellung des Straßenunterbaues an) zu bebauen oder bebauen zu lassen.  
Die Verpflichtung zur Einhaltung des Baugebotes von längstens 2 Jahren an die Erwerber der Grundstücke weiterzugeben; für diese beginnt die Frist mit dem Abschluss des Kaufvertrages. Aus der Bauverpflichtung ergibt sich für die Erschließungsträgerin nicht das Recht, den unter Ziff. 1 genannten Prozentsatz zu überschreiten.
5. sicherzustellen, dass die entstehenden Wohngebäude ausnahmslos für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem Erwerber selbst bewohnt (Hauptwohnsitz) bzw. als Dauermietwohnung für mind. 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit vermietet werden.
6. jedem Grundstücksbewerber nicht mehr als ein Baugrundstück zu veräußern; Ehegatten und Verwandte 1. Grades gelten als ein Bewerber soweit sie in einem Haushalt leben.
7. den Bauherren keine Planungs-, Bau- oder Finanzierungsverpflichtung gegenüber der Erschließungsträgerin aufzuerlegen und den Erwerbern keine Vermittlungsprovision, die mehr als 5 % des Kaufpreises zzgl. MwSt. beträgt, abzuverlangen.
8. die mit dem Abschluss dieses Vertrages im Hinblick auf die Bebauung und Nutzung der einzelnen Grundstücke unter den vorstehenden Ziffern 4 und 5 übernommenen Rechtsverpflichtungen an die Grundstückserwerber weiterzugeben und diese zu verpflichten, im Falle einer zulässigen Weiterveräußerung, diese Verpflichtungen ebenfalls weiterzugeben.
9. für den Fall, dass der Käufer ein unbebautes Grundstück weiterveräußern will oder seiner Bauverpflichtung gem. Ziff. 4 nicht fristgerecht nachkommt, ein Wiederkaufsrecht einräumen zu lassen. Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, im Falle eines Verstoßes gegen Ziff. 4 (Bauverpflichtung) von ihrem Recht des Wiederkaufs Gebrauch zu machen. Das Wiederkaufsrecht der Erschließungsträgerin ist in jedem Falle der Weiterveräußerung bis zum Ablauf der Frist gem. Ziff. 5 an den Erwerber weiterzugeben. Der Wiederkaufspreis hat 100 % des beim Kauf gezahlten Gesamtkaufpreises zu betragen. Kosten, Gebühren und Steuern werden nicht erstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Die Kosten und Steuern des Wiederkaufvertrages trägt der Wiederverkaufsverpflichtete.
10. für die Weiterveräußerung eines Grundstücks (bebaut oder unbebaut) in jedem Falle bis zum Ablauf der Frist gem. Ziff. 5 die vorherige Zustimmung der Stadt Norden einzuholen. **Diese Verpflichtung ist im Verkaufsfalle an die jeweiligen Erwerber weiterzugeben.**
11. für den Fall, dass der Grundstückseigentümer seiner Verpflichtung nach Ziff. 5 (Nutzungsverpflichtung) nicht nachkommt, diesen an die Stadt Norden eine Vertragsstrafe in Höhe von 51,00 €/qm Grundstücksfläche zahlen zu lassen. Diese Verpflichtung ist ebenfalls in jedem Falle einer Weiterveräußerung bis zum Ablauf der Frist gem. Ziff. 5 weiterzugeben.
12. zur Unterhaltungspflege der Flächen zwischen den entstehenden Baugrundstücken und dem befestigten Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Ebenso verpflichtet sie sich zur Anpflanzung, Pflege und Erhaltung der im Bebauungsplan dargestellten Bäume auf den Privatgrundstücken und sämtlicher privater Grünflächen. Für die festgesetzten Bäume sind, falls erforderlich, notwendige Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Die Pflege, Erhaltung und ggfls. Ersatzanpflanzung ist im Regelfall durch Weitergabe in den Grundstückskaufverträgen sicherzustellen.

13. zur Umsetzung der Planung des Freiraumkonzeptes/Regenrückhaltebecken in einen noch einzurichtenden Pool pro Quadratmeter Baulandfläche 1,10 € bis zur Fertigstellung des I. Bauabschnitts in einer Summe für die gesamte Baulandfläche einzuzahlen.
14. die Grundstücksgrößen mit mind. 600 qm für Einzelhäuser und 400 qm für Doppelhaushälften (je Doppelhaus 800 qm) gemäß dem Bebauungsplanentwurf vom 25.06.2004, zuletzt geändert am 01.09.2004, unwiderruflich festzuschreiben.

Die Erschließungsträgerin stimmt einer entsprechenden Eintragung der vorstehenden Verpflichtungen aus den Ziffern 4 und 5 in das Baulastenverzeichnis der Stadt Norden zu.

#### § 14

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Erschließungsträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

#### § 15

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten trägt die Erschließungsträgerin.

#### § 16

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn

- der Rat der Stadt Norden dem Abschluss dieses Vertrages zustimmt und
- der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 131 rechtswirksam ist.

Norden, den 08. FEB. 05

Stadt Norden



Die Erschließungsträgerin

B. Schula  
Bürgermeisterin

Wachsmann  
Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

**s - Auskunft**

1801 17.11.2004

Ort: NORDEN

Abteilung:

**Stadt Norden**

Am Markt  
26506 Norden

Tel. 04831/8223 - 0  
Fax 04831/8223 - 458  
<http://www.norden.de>



**Anlage 1**  
zum Erschließungsvertrag  
**-Bebauungsplangebiet 131-**  
zwischen der Stadt Norden und der  
Nieders. Landgesellschaft m. b. H.  
vom 08. FEB. 05

