

**1. Änderungsvereinbarung
zum Vertrag zur Durchführung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98
„Östlich des Westrickweges“
vom 02.12.2005**

zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde,
vertreten durch den Bürgermeister und den Technischen Beigeordneten

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Probst Bauträger GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn F. Probst sen., Enni-
gerloher Straße 86, 59302 Oelde,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Die oben genannten Vertragsparteien haben am 02.12.2005 einen Durchführungsvertrag über die Erstellung von Erschließungsanlagen und die Bebauung des Gebietes mit sieben Einzelhäusern mit jeweils maximal vier Wohneinheiten geschlossen.

Aufgrund der momentan schwachen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Oelde war eine Vermarktung nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte daher die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ (im Folgenden „Bebauungsplan“ genannt). Nach dem veränderten Konzept ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Zu der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger die folgende 1. Änderungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag vom 02.12.2005 geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 130, Flurstück 232 und 239. Für das Gebiet werden überbaubare Grundstücksflächen für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Gebäudehälfte festgesetzt. Ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan mit "max. 4" gekennzeichneten Flächen im Südosten und Nordwesten, in denen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf vier festgesetzt wird; sollten hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so ist auf jeder dieser beiden Flächen jeweils höchstens ein Mehrfamilienhaus zulässig.

Der Vorhabenträger hat einen mit der Stadt inhaltlich abgestimmten Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 (**Anlage 1**) für das Plangebiet vorgelegt, der die Festsetzung „Gebiet für Wohngebäude“ vorsieht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Gebäude, Garagen und Stellplätze sowie Carports entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans sowie die Erschließungsanlagen zu errichten und die erforderlichen Ersatzpflanzungen (entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) durchzuführen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Zum Gegenstand dieses Vertrages werden folgende Bestandteile gemacht:

1. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 12.06.2007 (bestehend aus 1 Blatt) incl. Begründung (bestehend aus 10 Blättern), der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründungen ersetzt wird (**Anlage 1**)

2. Plan zur Durchführung der Erschließungsanlagen (Übersichtskarte mit Übersichtslageplan; Lageplan Straßenbau; Schnitt B-B) mit Stand vom _____ bestehend aus ___ Blättern (**Anlage 2.1**)
3. Konzept zu den entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen einschließlich hydraulischer Berechnung des Staukanals (Lageplan Entwässerung; Längsschnitt RW- und SW-Kanalisation; Bauwerkszeichnung Systemskizze Drosselschacht) mit Stand vom _____ bestehend aus ___ Blättern (**Anlage 2.2**)
4. Lageplan mit Stand vom 07.03.2005 bestehend aus 1 Blatt (**Anlage 3**)
5. Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 06.07.2007 bestehend aus 1 Blatt (**Anlage 4**)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

(1) Das geplante Vorhaben ist auf die Verwirklichung von Wohnbebauung ausgerichtet.

Für das Gebiet werden überbaubare Grundstücksflächen für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Gebäudehälfte festgesetzt. Ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan mit "max. 4" gekennzeichneten Flächen im Südosten und Nordwesten, in denen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf vier festgesetzt wird; sollten hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so ist auf jeder dieser beiden Flächen jeweils höchstens ein Mehrfamilienhaus zulässig. Der Vorhabenträger wird die baulichen Anlagen entsprechend den Darstellungen im städtebaulichen Entwurf (**Anlage 4**) errichten. Architektur und Gestaltung aller Hochbauten wird der Vorhabenträger mit der Stadt Oelde abstimmen.

(2) Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei von den öffentlichen Verkehrsflächen „Westrickweg“ und „Gronowskistraße“ ausgehende private Erschließungstichstraßen entsprechend der **Anlage 2.1**.

(3) Die Entwässerungsanlagen verlaufen innerhalb der privaten Verkehrsflächen als Trennkanalisation. Die Abwasseranlagen verbleiben im privaten Eigentum.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Kaufverträgen die künftigen Erwerber von Wohneigentum im Plangebiet darauf hinzuweisen, dass es sich um private

Erschließungsstichstraßen incl. Straßenbeleuchtung und private Abwassersammelanlagen handelt, die nicht in die Unterhaltung der Stadt Oelde übernommen werden.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inklusive eventuell noch erforderlicher Gutachten), die Planungs- und Erschließungsleistungen sowie die der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu übernehmen.

§ 4

Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigelegten Plänen (**Anlagen 2.1 und 2.2**) dargestellten Entwässerungsanlagen, die Straßen- und Wegeflächen incl. Straßenbeleuchtung und die Grünanlagen auf eigene Kosten zu planen, zu vermessen und herzustellen.
- (2) Die privaten Abwasseranlagen werden als Trennkanalisation in den privaten Verkehrsflächen verlegt werden. Die Abwasseranlagen verbleiben im Privateigentum. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist durch einen abwassertechnischen Entwurf bei der Stadt Oelde zu beantragen. Die Regenwasserkanalisation ist als Regenrückhaltekanal (Staukanal) zu planen und auszuführen. Die hydraulische Berechnung des Regenrückhaltekanals ist Bestandteil des abwassertechnischen Entwurfs und ist in Abstimmung mit der Stadt Oelde aufzustellen, ebenso werden die zu verwendenden Rohrmaterialien in Abstimmung mit der Stadt Oelde festgelegt. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt für Schmutz- und Regenwasser über je eine Anschlussleitung vom Hauptkanal (Schacht) bis zu einem Übergabeschacht hinter der Grundstücksgrenze auf dem Privatgrundstück. Diese Anschlussleitungen bleiben gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Oelde in Privateigentum. Die Planung und Errichtung der Kanalisation ist an den einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien auszurichten. Die Ausbauplanung ist mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Für die Erschließung des Plangebietes wird je eine Erschließungsstichstraße ausgehend von dem westlich gelegenen „Westrickweg“ sowie ausgehend von der östlich gelegenen

„Gronowskistraße“ als Privatstraße hergestellt (**Anlage 2.1**). Über die Erschließungsstichstraße ausgehend von der „Gronowskistraße“ werden im Osten des Plangebietes zwei Baugrundstücke erschlossen. Über die Erschließungsstichstraße ausgehend von dem „Westrickweg“ werden die übrigen geplanten Baugrundstücke erschlossen. Die Straßen sind in einer Breite von 4,0 m bzw. 6,5 m (entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) herzustellen.

Zur Erschließung des Plangebietes über die Erschließungsstichstraße ausgehend vom westlich des Plangebietes gelegenen „Westrickweg“ stimmt die Stadt der Überfahrt des städtischen Gehwegs östlich des „Westrickweges“ sowie der Absenkung des Bordsteins und der Befestigung des Gehweges als Zufahrt mit 0,40 m Frostschutz aus gebrochenem Naturgestein und Betonsteinpflaster zu. Die erforderlichen Baumaßnahmen für die Überfahrt des städtischen Gehweges werden von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt.

(4) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- b) die erstmalige Herstellung der privaten Erschließungsstichstraßen einschließlich
 - Fahrbahn mit Regenrinne,
 - Wendehammer am Ende der privaten Erschließungsstichstraßen,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Verkehrszeichen und Fahrbahnmarkierungen soweit vorgesehen (siehe Anlage 2.1),
 - Straßenbegleitgrün soweit vorgesehen (siehe Anlage 2.1),
- c) die Herstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen
- d) Fläche für die Versorger

§ 5

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ das Vorhaben fertig zu stellen.

- (2) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die vorgesehenen Erschließungsstichstraßen als Baustraßen herzustellen. Die endgültige Fertigstellung der Stichstraßen erfolgt, wenn mindestens 75 % der Hochbaumaßnahmen fertiggestellt sind, spätestens aber bis zum 31.12.2012.

§ 6

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB/B ausführen zu lassen.

§ 7

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsbetreibern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Kabelanschluss, Strom-, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die privaten Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Verkehrsanlagen schriftlich an.

- (4) Die Zu- und Abfahrt des Baustellenverkehrs hat insgesamt über die Straße „Westrickweg“ zu erfolgen und ist vor Baubeginn mit der Stadt Oelde abzustimmen. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt Oelde auf Antrag hiervon eine Ausnahme erteilen. Erforderliche straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen sind bei der Stadt Oelde - Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung - zu beantragen.

§ 8

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an den Verkehrsanlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht für infolge des Planvorhabens notwendige Bauarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes für die Dauer dieser Arbeiten.
- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers oder durch diesen selbst zu beseitigen.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden und die Zahlung der laufenden Versicherungsprämie nachzuweisen.

§ 9

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kanalanschlussbeitrag

- (1) Die durch die beabsichtigten Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden. Die Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen hat der Vorhabenträger bereits entrichtet.
- (2) Soweit die Kosten für die Entwässerung des Plangebietes durch den Vorhabenträger getragen werden, wurden diese mit dem entsprechenden Anteil im Kanalanschlussbeitrag verrechnet. Der nach Verrechnung verbleibende Rest-Kanalanschlussbeitrag für die Nutzung städtischer Entwässerungsanlagen ist bereits abgerechnet worden.

§ 10

Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen vollständig zu übernehmen.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist verpflichtet, den Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, soweit der neue Vorhabenträger sich gemäß Absatz 1 gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat und vollständig in den Vertrag eingetreten ist.

§ 11

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“. Ebenso kann diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt Oelde entnommen werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwen-

dungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung tätig, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 a

Erstattung von Kosten

Für die Versendung von Sitzungsunterlagen, Kopierkosten, Portokosten etc. im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Stadt Oelde innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ferner eine einmalige Sachkostenpauschale in Höhe von 1.500,00 Euro zu erstatten unter Nennung der Haushaltsstelle 6000.167500 auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42 001 966 bei der Sparkasse Münsterland Ost (BLZ 400 501 50).

§ 11 b

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 4 bis 10 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe von 70.000,00 Euro (in Worten: siebzigtausend Euro) durch Übergabe von sieben jeweils auf 10.000,00 Euro lautenden unwiderruflichen und unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaften einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft).
- (2) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.
- (3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft nach Abs. 1 ist der Stadt vor Baubeginn des ersten Gebäudes vorzulegen.

- (4) Die Bankbürgschaften werden durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben.

§ 12

Rücktritt

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ nicht innerhalb von 12 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft getreten ist.
- (2) Der Vorhabenträger ist ferner zum Rücktritt berechtigt, wenn der in Kraft getretene Bebauungsplan erheblich von dem bereits vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Planentwurf abweicht und dadurch eine entsprechende Umsetzung der Planungen des Vorhabenträgers nicht mehr möglich ist. Für das Gebiet werden überbaubare Grundstücksflächen für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Gebäudehälfte festgesetzt. Ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan mit "max. 4" gekennzeichneten Flächen im Südosten und Nordwesten, in denen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf vier festgesetzt wird; sollten hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so ist auf jeder dieser beiden Flächen jeweils höchstens ein Mehrfamilienhaus zulässig.
- (3) Im Falle des Rücktritts steht dem Vorhabenträger kein Entschädigungsanspruch für den bisher getätigten Aufwand gegen die Stadt zu.

§ 13

Schlussbestimmung

- (1) Dieser 1. Änderungsvertrag zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 tritt an die Stelle des Durchführungsvertrages vom 02.12.2005. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Eine unwirksame Bestimmung ist in diesem Fall durch diejenige Regelung zu ersetzen, die der Erreichung des angestrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweckes des Vertrages im Sinne des § 1 dient.
- (3) Sollten sich bei der Durchführung des Vertrages oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes Regelungslücken ergeben, sind die Vertragsparteien verpflichtet, die erforderlichen ergänzenden Vereinbarungen zu treffen.
- (4) Der Vorhabenträger kann sich auf eine eventuelle Nichtigkeit des Durchführungsvertrages oder einzelner Bestandteile davon nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

§ 14

Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ sowie mit Erteilung der Zustimmung durch den Rat der Stadt Oelde wirksam.

Oelde, den

Oelde, den ...

Stadt Oelde
Der Bürgermeister

Probst Bauträger GmbH
Der Geschäftsführer

Helmut Predeick

In Vertretung:

Frank Hauke (Stadtbourat)