

Inhaltliche Zusammenfassung des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 212 D

§ 1 regelt den Gegenstand des Vertrages. Es sollen 51 Wohneinheiten zum Ferien- oder Dauerwohnen errichtet werden.

In § 2 werden die Vertragsbestandteile (Anlagen) aufgeführt. Es handelt sich dabei um einen Lageplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan, Pläne zur Entwässerung und Erschließung, sowie den Bebauungsplan mit Begründung.

§ 3 beschreibt das Vorhaben und regelt, dass der Vorhabenträger die Festsetzungen des Bebauungsplanes akzeptiert. Des Weiteren werden Regelungen zur Versickerung und Reduzierung des CO₂ Ausstoßes getroffen.

Die Durchführungsverpflichtung für den Bebauungsplan wird in § 4 getroffen. Der Vorhabenträger hat 24 Monate Zeit Bauanträge zu stellen, die dann innerhalb von vier Jahren umzusetzen sind.

In § 5 wird die Umsetzung der Hochbauten gemäß der Anlagen zum Vertrag geregelt. Zudem wird festgelegt, dass höchstens 20 % der Gebäude zum Dauerwohnen genutzt werden dürfen. Dies ist entsprechend nachzuweisen. Verstöße sind mit einer Vertragsstrafe belegt.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt gemäß § 6 über eine öffentliche Straße sowie private Wegeflächen. Die Erschließungsanlage wird durch den Bebauungsplan sowie die Erschließungspläne (als Anlage des Durchführungsvertrages) vorgegeben. Die Herstellung der Straße und Entwässerungsanlagen erfolgt auf eigene Rechnung des Vorhabenträgers. Zudem hat der Vorhabenträger einen Spielplatz auf eigene Kosten zu errichten. Vor Baubeginn sind entsprechende Ausführungsplanungen vorzulegen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Eine entsprechende Überlaufleitung in das Regenrückhaltebecken ist zu erstellen und durch Baulast zu sichern. Der Vorhabenträger hat die Unterhaltung des Straßenentwässerungssystems finanziell abzulösen. Querende private Entwässerungsleitungen in der Straße werden durch Baulast gesichert. Alle notwendigen Genehmigungen hat der Vorhabenträger einzuholen. Des Weiteren wird die Baudurchführung hinsichtlich des Straßen- und Entwässerungsbaus sowie der Beleuchtungseinrichtungen geregelt. Der Baubeginn ist der Stadt Varel mitzuteilen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung einer Beprobung von Materialien, sofern dies seitens der Stadt verlangt wird. Mit dem Endausbau darf erst begonnen werden, wenn mindestens 70 % der Hochbauten fertiggestellt sind. Der Vorhabenträger hat eine Bürgschaft zur Sicherung der Arbeiten zu erbringen. Die Haftung des Vorhabenträgers für die Verkehrssicherheit bis zur Abnahme der Anlagen wird festgelegt. Des Weiteren wird die Gewährleistung der Arbeiten geregelt. Es folgen die Regelungen zur Abnahme der Erschließungsanlagen sowie des Spielplatzes innerhalb vorgegebener Fristen, sowie die daraus resultierende Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt Varel. Dem Vorhabenträger wird gestattet die Erschließungskosten frei auf die Kaufpreise

umzulegen. Er wird verpflichtet auf mögliche Erschließungskosten von umgebenden Straßen in den Kaufverträgen hinzuweisen. Die Regelungen zur Baufeldfreimachung beschließen diesen Paragraphen.

In § 7 wird die innergebietliche Gestaltung mit den max. Versiegelungen geregelt.

§ 8 weist darauf hin, dass der Vorhabenträger die Leitungspläne der Leitungsträger zur Kenntnis genommen hat und beachtet sowie dass Telekommunikationsleitungen noch zu verlegen sind.

Die Löschwasserversorgung wird dem Vorhabenträger in § 9 für dieses Gebiet übertragen.

In § 10 wird eine Regelung zu den Bauzeiten getroffen. Diese werden auf montags bis freitags 08:00-18:00 Uhr sowie samstags 08:00 – 14:00 Uhr festgelegt. Zudem wird auf die Geltung der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hingewiesen.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden in § 11 geregelt. Es handelt sich dabei u.a. um den Erhalt und die Herstellung von Grünflächen, die Herstellung eines Amphibienwanderkorridors und die Extensivierung einer Fläche außerhalb des Plangebietes. Diese Maßnahmen sind auf eigene Kosten vom Vorhabenträger durchzuführen. Es werden einzelne Maßnahmen genauer beschrieben. Es ist ein Zaun um die Bienewiese und den Teich zu errichten und der Teich regelmäßig zu entschlammen. Die Bäume an der Straße auf der Gast sind bei der Baumaßnahme zu beachten. Für die nicht im Plagebiet herzustellenden Kompensationsmaßnahmen ist eine Fläche im Jethauser Moor bereitzustellen und durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Eine ökologische Baubegleitung ist durchzuführen. Zur Sicherung der einzelnen Maßnahmen sind Vertragsstrafen bei Verstoß vorgesehen.

§ 12 regelt, dass ein im Falle eines notwendigen Grundwassermonitorings, die Kosten hierfür vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Die Aufbringung einer Deckschicht im Übergangsbereich der Altenlasten lt. Bebauungsplan wird in § 13 festgelegt.

Es folgen die Schlußbestimmungen. Die Kostentragung durch den Vorhabenträger wird in § 14 geregelt.

§ 15 sagt aus, dass der Wechsel des Vorhabenträgers zustimmungspflichtig ist.

In § 16 stimmt der Vorhabenträger als Eigentümer der Fläche den Inhalten des Bebauungsplanes zu.

Der Haftungsausschluss der Stadt Varel bei Scheitern der Planung wird in § 17 geregelt.

In § 18 wird geregelt, dass Vertragsänderungen der Schriftform bedürfen und dass unwirksame Vertragsbestimmungen sinngemäß ersetzt werden.

§ 19 legt fest, dass der Vertrag mit Rechtskraft des Bebauungsplanes oder Erteilung einer Baugenehmigung wirksam wird.