Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Regelung und Sicherung der Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ in Dessau-Roßlau

Zwischen der	Stadt Dessau-Roßlau Zerbster Straße 4 06844 Dessau-Roßlau
vertreten durch den	Oberbürgermeister Herrn Peter Kuras
	- nachfolgend Stadt genannt -
und der	EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH Wittelbacherallee 61 32427 Minden
vertreten durch	zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer und einen Prokuristen
	- nachfolgend Erschließungsträger genannt -

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 07. Dezember 2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ gefasst (Beschlussvorlage BV/350/2016/III-61). Der Vorhabenträger ist an der Aufstellung des Bebauungsplanes interessiert und hat sich im Antrag vom 09.08.2016 zur vollständigen Tragung der Kosten seines Vollzuges verpflichtet. Ein Ziel der Bauleitplanung ist die Verbesserung der Erreichbarkeit des Plangebietes im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete. Zur Optimierung der Erschließung vereinbaren die Vertragsparteien deshalb folgendes:

Teil I - Allgemeines

§ A1
Vertragsgebiet

(1) Die Stadt überträgt dem Erschließungsträger nach Maßgabe dieses Vertrags gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung der in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan farblich gekennzeichneten Flächen.

(2) Das Vertragsgebiet betrifft im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Dessau, Flur 59 Flurstück 6535 und Flur 50 Flurstück 10428.
Die Fläche des Vertragsgebietes umfasst ca. 234 m². Sie teilt sich entsprechend Anlage 1 in folgende Teilflächen auf: ca. 12 qm Fußweg Grenzstraße, ca. 26 qm Zufahrt Grenzstraße, ca. 5 qm Fußweg Grenzstraße, ca. 40 qm Gehweg im Eckbereich Grenzstraße/Südstraße, ca. 24 qm Zufahrt Südstraße und ca. 127 qm Fußweg Südstraße.

(3) Die Stadt überträgt dem Erschließungsträger die Planungs- und Verfügungsberechtigung zur Erfüllung hier vereinbarter Verpflichtungen für die das Vertragsgebiet betreffenden Grundstücke.

§ A2
Gegenstand des Vertrages

(1) Der Erschließungsträger übernimmt im eigenen Namen und für eigene Rechnung nach Maßgabe dieses Vertrags die endgültige Planung, Vermessung und erstmalige Herstellung der Erschließung der in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichneten Flächen.

Für die Art, den Umfang und Ausführung der Erschließung sind maßgebend der Bebauungsplan Nr. 223 in der in der Anlage 2 beigefügten Fassung und die Erschließungsprojekte auf der Grundlage der in der beigefügten Anlage 3 dargestellten projektbegleitenden Fachplanung.
Der in der Anlage 2 enthaltene Bebauungsplan wurde diesem Vertrag beigefügt.

Die in der Anlage 3 beigefügten Unterlagen wurden zur Durchsicht dem Straßenbaulastträger vorgelegt und werden von diesem für die Erstellung der Genehmigungsplanung freigegeben.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung und Übergabe der Erschließungsanlagen an den Straßenbaulastträger gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen.

(3) Zu den vom Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsmaßnahmen gehören auch sämtliche für das Erschließungsvorhaben notwendigen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in den §§ D5 und D6 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen soweit sie nicht schon Kraft Gesetzes Eigentümerin der Erschließungsanlagen geworden ist.

§ A3
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Anbindung an die Straße, und der Anpassungen des straßenbegleitenden Fußweges, in dem Umfang her- und fertigzustellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Planung gemäß der Anlage 3 ergibt.

(2) Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst einschließlich der Planung:

a.) die Baufeldfreimachung für die Her- und Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsflächen (betr. nur die Oberfläche; keine Kabel, Entwässerung, etc.),
b.) die erstmalige Herstellung des öffentlichen Gehwegs gem. Planung entlang der Südstraße und im Kurvenbereich Grenzstraße

nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten bzw. freigegebenen Planung.

Teil II – Vorbereitende Maßnahmen

§ V1
Grunderwerb

- entfällt -

§ V2
Archäologie

Der Erschließungsträger veranlasst betreffend der in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichneten Flächen erforderliche archäologische Erkundungs- und etwaig nachfolgende Bergungsmaßnahmen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung. Er reicht dafür rechtzeitig erforderliche öffentlich-rechtliche Anzeigen sowie Antragstellungen (z. B. für denkmalpflegerische Erlaubnisse) ein.

§ V 3
Bauleitung

(1) Mit der Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein fachkundiges und leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch einwandfreie Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

(2) Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt. Dabei ist durch den Erschließungsträger auch die Beachtung und Kontrolle im Interesse der Stadt dem Ingenieurbüro aufzugeben und durch das Ingenieurbüro gegenüber der Stadt zu bestätigen.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Der Zustimmung durch die Stadt bedürfen die Ausführungsplanungen vor deren Ausgabe. Der Erschließungsträger hat die Erschließungsanlagen nach den in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen getroffenen Vereinbarungen herzustellen und seine Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Bauüberwachung einschließlich der Abrechnung der Erschließungskosten obliegt dem Erschließungsträger.

(4) Die Beteiligten erklären, dass die Schwellenwerte für die Erforderlichkeit von Ausschreibungen nicht erreicht werden. Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt deshalb durch den Erschließungsträger bzw. unter Einsatz von beauftragten Unternehmen.

(5) Kostensteigerungen während der Bauzeit sind der Stadt und der DVV zum Zeitpunkt ihrer Entstehung unter Angabe der Gründe schriftlich bekannt zu geben.

(6) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden an einen öffentlich bestellten Vermesser unter Beachtung der Anlage 4 in Auftrag gegeben. Die Kosten der erforderlichen Vermessungsarbeiten trägt der Erschließungsträger.

§ V 4
Ver- und Entsorgung

(1) Der Erschließungsträger hat durch Vertragsschluss mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser, etc.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen bzw. dafür im Bebauungsplan gesondert festgesetzte Flächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen – sofern möglich - ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse, insbesondere für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung der Leitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

(2) Sind für die Durchführung des Vertrages inner- und außerhalb des Vertragsgebietes Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Leitungsumverlegungen und Rückbaumaßnahmen erforderlich, so sind diese auf der Grundlage eines gesonderten Vertragsverhältnisses mit den Leitungsträgern und den jeweiligen Grundstückseigentümern rechtzeitig abzustimmen und vertraglich gesichert vor Baubeginn herzustellen.

§ V5
Genehmigungs-, Anzeige – und Dokumentationspflichten

(1) Der Erschließungsträger hat alle zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen bau-, wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungen und Zustimmungen auf eigene Kosten einzuholen und der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Nach Prüfung der jeweiligen genehmigungsfähigen Ausführungsunterlagen erteilt die Stadt gemäß § 49 StrG-LSA die Freigabe für die Bauausführung der Maßnahme.

(2) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(3) Vor Baubeginn ist eine Bestandsdokumentation in Form einer Bilddokumentation inkl. Protokoll mit dem zuständigen Bauleiter des Tiefbauamtes über den Straßenzustand der Straßen zu erstellen. Sollten in den genannten Straßen nachweislich Schäden aufgrund von Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen festgestellt werden, so sind diese durch den Erschließungsträger auf seine Kosten zu beseitigen. Sollte es bereits Schäden oder Verschleiß an den Bestandsanlagen geben, so gehen die Kosten für Reparatur, Ertüchtigung oder Austausch nicht zu Lasten des Erschließungsträgers.

Teil III - Durchführung

§ D1
Grundsätze und Termine

(1) Die Erschließung wurde als Gesamtvorhaben geplant und wird genehmigt.

(2) 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.

Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder mangelhaft, so ist die Stadt 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 Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen bzw. ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben oder von diesem Vertrag zurück zu treten. Der Erschließungsträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von einem Monat ab schriftlicher Anforderung durch die Stadt fällig. Das betrifft nur auf die in diesem Vertrag geregelte Herstellung des Gehwegs und auf die Herstellung der Zufahrten zu sobald diese Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche sind.

§ D 2
Durchführung

(1) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und

Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

(2) Ergeben sich bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung i. S. des § 2 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist) begründen, so ist der Erschließungsträger verpflichtet, die Stadt davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Der betreffende Bereich ist insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaligen Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Eine flächenmäßige Sondierung ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse vermutlich nicht möglich. Die Arbeiten sind daher baubegleitend zu betreuen. Die Baubegleitung kann durch den KBD erfolgen.

Zwecks Terminvereinbarung setzen Sie sich bitte vor Beginn der Maßnahme mit dem Einsatzleiter des KBD, Herrn Kresse, Tel.-Nr. 0175/2634800 in Verbindung. Bitte geben Sie bei der Kontaktaufnahme mit dem KBD das Aktenzeichen: 45.121-12243-125519 an.

Die Absprache sollte rechtzeitig vor Maßnahmebeginn mit dem zuständigen Fachkundigen erfolgen, um beizeiten Art und Weise der Überprüfung/Begleitung in Abhängigkeit von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und der Bautechnologie gemeinsam mit dem KBD festlegen zu können.

(3) Der Erschließungsträger hat dafür Sorge zu tragen, dass Grundstückszufahrten eindeutig und für jedermann erkennbar ausgebildet werden.

(4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

(5) Rechtzeitig vor Fertigstellung der Erschließungsarbeiten ist mit dem Tiefbauamt der Stadt ein Termin zur Zustandsfeststellung (ohne Übernahmecharakter) zu vereinbaren.

(6) Die Inanspruchnahme öffentlichen Verkehrsraumes während der Baudurchführung ist der Sperrkommission der Stadt – Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung – nach § 45 (6) Straßenverkehrsordnung in Verbindung mit der Sondernutzungssatzung der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.

(7) Bei Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen für Sondernutzung (Baustelleinrichtung, Materiallagerung u. ä.) sind gemäß Grünflächensatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 27. April 2008 Anträge auf Erteilen einer Benutzungsgenehmigung schriftlich beim Eigenbetrieb Stadtpflege, Bereich Grünflächenmanagement der Stadt zu stellen. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.

(8) Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen oder überwachen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers zu verlangen.

§ D 3
Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger betreffend der in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichneten Flächen die Haftung und die Verkehrssicherungspflicht. Zudem übernimmt er die Reinigungs- und Streupflicht sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetztes obliegt.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Verschmutzungen und Schäden der angrenzenden öffentlichen Straßen- und Wegebereiche zu vermeiden, soweit dies bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Im Bedarfsfalle sind die betroffenen Straßen- und Wegebereiche regelmäßig, mindestens einmal täglich, auf Kosten des Erschließungsträgers zu reinigen. Die Stadt wird ermächtigt, den Eigenbetrieb Stadtpflege auf Kosten des Erschließungsträgers für den Fall zu beauftragen, falls dieser nach Abmahnung mit Fristsetzung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

(3) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen 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 Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(4) Der Erschließungsträger hat der Stadt mit der Anzeige des Baubeginns, siehe hierzu § V5 (2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Personenschäden i.H.v. 2.000.000 EUR und Sachschäden i.H.v. 500.000 EUR für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.

(5) Bis zur jeweiligen Abnahme durch die Stadt trägt der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ D4
Abnahme und Gewährleistung

(1) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen bzw. einzelner baulich und funktionell selbstständiger Teile der Anlagen schriftlich an. Vor der Schlussabnahme der Erschließungsanlagen sind der Stadt von einer nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) befugten Vermessungsstelle die Grenzinhaltebescheinigung sowie die Bestandspläne (als DWG/ DXF Dateien auf CD-ROM sowie als Plotausgabe 2-fach im geeigneten Maßstab) nach den Vorgaben des Amtes für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste, Sachgebiet Vermessung (siehe Anlage 4) zu übergeben.
Des Weiteren sind der Stadt (soweit zutreffend in Absprache mit den Fachämtern und dem Eigenbetrieb Stadtpflege) vor der Schlussabnahme der Erschließungsanlagen die in der Anlage 5 genannten Unterlagen zu übergeben:

(2) Die Stadt setzt schriftlich einen Teil- bzw. Schlussabnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren

und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

(3) Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

(4) Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt nach Personalstundenaufwand angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint. Im Übrigen gilt § 12 VOB/B entsprechend.

(5) 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.

(6) 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 von wesentlichen Mängeln freien Erschließungsanlage durch die Stadt.

(7) Zur Sicherung der Gewährleistungsverpflichtung tritt der Erschließungsträger die ihm gegenüber Drittunternehmern zustehenden Gewährleistungsansprüche bzgl. der vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen an die Stadt ab. Die Abtretung erfolgt an Erfüllungs statt und erfasst auch die Abtretung der Ansprüche des Erschließungsträgers aus den ihm überlassenen Gewährleistungsbürgschaften der Drittunternehmer in Höhe von 5 % der jeweils für diese Leistung tatsächlich abgerechneten Kosten. Die Stadt nimmt die Abtretung an.

(8) Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach zwei Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist nach § 13 (5) Nr.1. Satz 3 VOB/B.

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

(10) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige 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 eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechend Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

(11) Nach Fertigstellung der mängelfreien Erschließungsanlagen kann der Erschließungsträger eine Zustandsfeststellung bei der Stadt – Tiefbauamt – beantragen. Dafür legt er einen Übersichtsplan der abzunehmenden Anlagen vor. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die jeweiligen Zustandsfeststellungen begründen keine (Haftungs-)Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt.

§ D5
Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Der Erschließungsträger übergibt der Stadt die zu übernehmenden Erschließungsanlagen, zum Zeitpunkt der Übernahme, im mangelfreien Zustand. Das Werk gilt als mangelfrei, wenn es den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses anerkannten Regeln der Technik entspricht. Im Anschluss der Übernahme übernimmt die Stadt die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen schriftlich.

(2) Für die Übernahme der Anlagen durch die Stadt in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

a) die Übergabe der sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtigen Schlussrechnungen nach VOB mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in zweifacher Ausfertigung,
b) die durchgeführte Schlussvermessung durch den öffentlich bestellten Vermesser und die Übergabe dazu erstellter Pläne in digitaler und analoger Ausführung,
c) die Übergabe der Dokumentation zur Ausführungsplanung.
d) die Übernahme ist zu dokumentieren, die Dokumentation bedarf der Schriftform.

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt hat der Erschließungsträger eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen erkennbar sind.

(3) Die vorgelegten Unterlagen, Nachweise und Pläne dieses Vertrages werden Eigentum der Stadt.

(4) Erfolgt bei der Übereignung der öffentlichen Flächen an die Stadt keine Übergabe der Bestandspläne, ist die Stadt berechtigt, nach einer Fristsetzung von einem Monat, die Einmessungen auf Kosten des Erschließungsträgers selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen. Diese Unterlagen bzw. Pläne werden Eigentum der Stadt.

(5) Die Stadt widmet die vom Erschließungsträger an sie übergebenen Straßen und Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr. Soweit eine Widmung nicht vorgesehen ist, gibt die Stadt die Erschließungsanlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei.

Klargestellt wird, dass eine Nutzung der Erschließungsanlagen durch Dritte/die Allgemeinheit, erst nach erfolgter Abnahme nach § D4 und Übernahme in die Baulast bzw. Betriebsverantwortung der Stadt bzw. der DVV zulässig ist.

Schlussbestimmungen

§ S 1
Kostentragung

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, alle mit der Erschließung des Vertragsgebietes anfallenden Kosten (einschl. aller Planungen wie bspw. Vor- und Ausführungsplanung, Kostenschätzungen /-berechnungen sowie aller notwendigen Vermessungsleistungen) zu

übernehmen, soweit keine anderen Regelungen getroffen wurden. Der Stadt entstehen aus der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag keine Kosten.

§ S 2
Wechsel des Erschließungsträgers / Rechtsnachfolge / Durchführungsfrist

1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

2) Der heutige Erschließungsträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages für den Fall, dass er den Rechtsnachfolger nicht hinreichend verpflichtet.

3) Eine Übertragung der Vertragsverpflichtungen und -rechte im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Erwerber sich zur Erbringung von vollumfänglichen Sicherheiten durch Bankbürgschaft verpflichtet und Urkunde der Stadt vorliegt.
4) Im Übrigen gelten § 12 Abs. 5 und 6 BauGB entsprechend.

§ S 3
Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten durch Übergabe unbefristeter und unwiderruflicher selbstschuldnerischer Bürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft) eines in Deutschland zugelassenen Bankinstitutes oder eines Kreditversicherungsunternehmens - im Einzelnen wie folgt:

- für den Anschluss des Vertragsgebietes an die Straßen, einschl. des Baues des Fußweges im Straßenseitenraum in Höhe von:
28.778,35 €
- für den Bau der zwei Grundstückszufahrten im Bereich der Straßen Südstraße und Grenzstraße in Höhe von:
30.000,- €

(1) Die jeweilige Vertragserfüllungsbürgschaft für die Erschließungsanlagen ist spätestens mit der Baubeginnanzeige und vor Erteilung der ersten behördlichen Bauzustimmung für Vorhaben Dritter an die Stadt – Tiefbauamt – zu übergeben. Hinsichtlich der Voraussetzungen der zu erbringenden Bürgschaft gilt Absatz 1 entsprechend.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(3) Die Rückgabe der jeweiligen Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt nach Fertigstellung der einzelnen Erschließungsgewerke bzw. –abschnitte und nach Abnahme und Beseitigung der festgestellten Abnahmemängel Zug um Zug gegen Vorlage der Gewährleistungsbürgschaften der Drittunternehmer.

Soweit nach dem Vertrag mit der DVV Sicherheit durch Abtretung der jeweiligen Gewährleistungsbürgschaft der beauftragten Firma vereinbart ist und diese

Gewährleistungsbürgschaft vorgelegt wird entfällt hier die Pflicht zur Vorlage eigener Gewährleistungsbürgschaft für den Erschließungsträger.

Die Haftung und Verkehrssicherung im Vertragsgebiet verbleibt bis zur jeweiligen Abnahme beim Erschließungsträger.

§ S4
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes und erschließungsrelevanter Flächen (Anlage 1)
b) Bebauungsplan mit Stand vom Mai 2019 (Anlage 2)
c) Entwurfsplanung für die Herstellung und Fertigstellung der im Bebauungsplan gelegenen Erschließungsanlagen (Anlage 3)
d) Festlegungen zu Vermessungsarbeiten im Stadtgebiet Dessau-Roßlau und Festlegungen zum Aufmaß unterirdischer Medien auf städtischen Grundstücken (Stand 10.11.2014) (Anlage 4)
e) vom Erschließungsträger / Bauherren beizubringende Unterlagen für das Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau (Anlage 5)

§ S 5
Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen wie auch eine Änderung dieser Regelung bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Die Stadt, die DVV und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Unwirksamkeiten einzelner Bestimmungen berühren 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.

(3) Für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 223 sowie des Vertrages können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 223 sowie des Vertrages im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(4) Wird der Bebauungsplan geändert – ohne dass seine Grundzüge wesentlich verändert werden -, so sind die Regelungen über die Änderung des Vertragsgebietes anzuwenden. Es gilt der Bebauungsplan Nr. 223 in der jeweils gültigen Fassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

(5) Gerichtsstand ist Dessau-Roßlau.

§ S 6
Wirksamwerden

(1) Der Vertrag setzt zu seiner Wirksamkeit die Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und die Unterzeichnung beider Vertragsparteien voraus.

(2) Der Vertrag wird wirksam, wenn

a. der Bebauungsplan Nr. 223 (Anlage 2) ohne wesentliche Abweichungen als Satzung in Kraft gesetzt ist oder Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr.1 BauGB erreicht hat

und

b. die nach § S3 (1) festgelegte Sicherheitsleistung (Vertragserfüllungsbürgschaft) aufschiebend bedingt mit dem Eintritt der vorstehenden Wirksamkeitsvoraussetzungen an die Stadt vorgelegt hat

Anlagen zu diesem Vertrag: siehe Aufstellung bei § S4

Dessau-Roßlau, ...

Für die Stadt

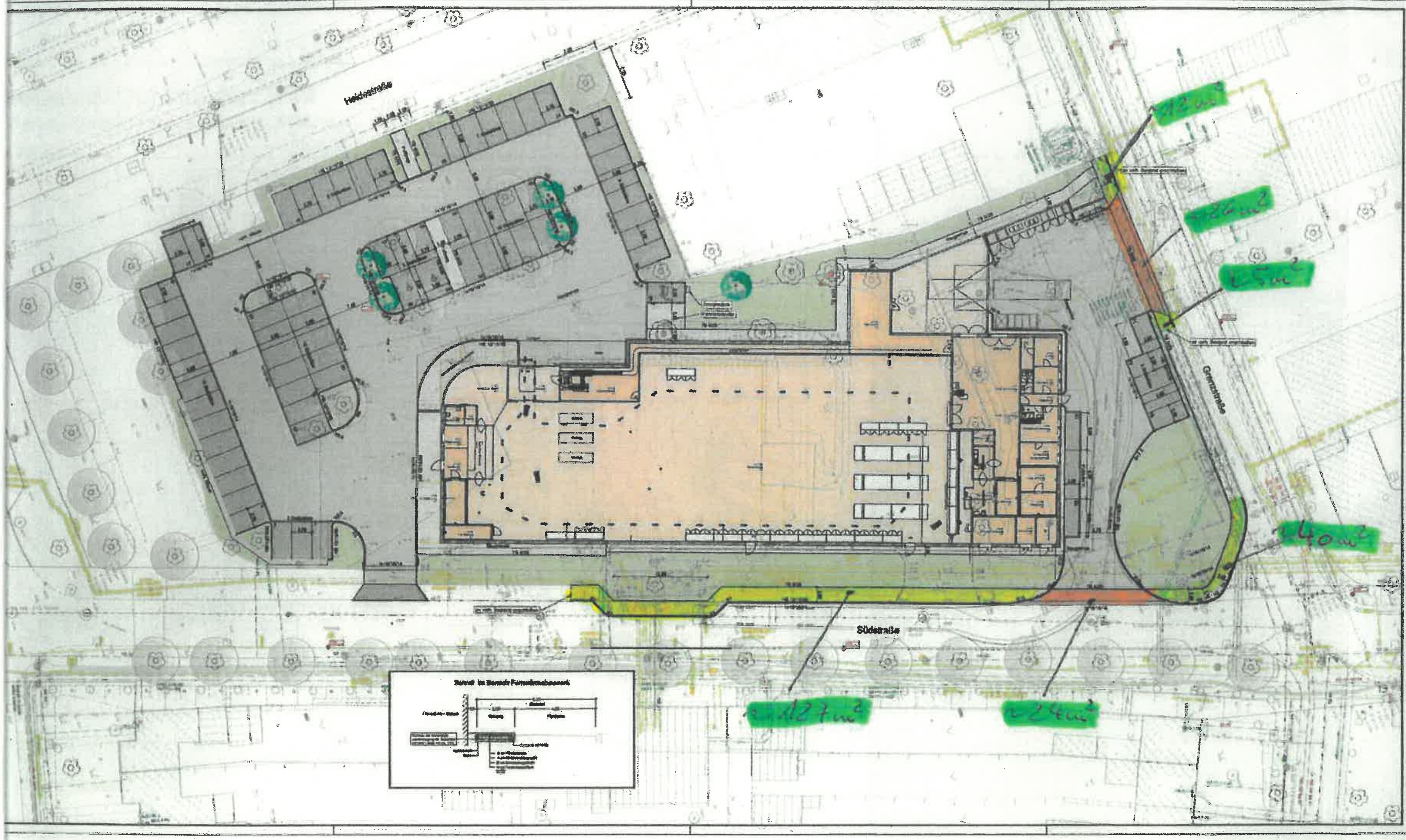
Minden, ...

Für den Erschließungsträger

ppa. Moritz Alexander Hoppe

Carl Niklas Daser

Anlage 1



EDEKA - MIHA Immobilien - Service GmbH
Wittelsbacherallee 61 32427 Minden

Erweiterung NP-Markt
Dessau, Heidestraße 195

Lageplan
- Entwurf -

KEC-03009-18-0891-EW-01-02-LP | 1:250 | 1 | 1

KIRCHNER
Beratung · Planung · Objektbetreuung

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 223
"Sondergebiet Handel an der Südstraße"

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Handel"	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GRZ 0,9	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
z.B. OK 71,50 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 17, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser		§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RRB	Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser, hier: Regenrückhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
	Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze

	Koordinaten Rechtswert	Hochwert
1	32723578,77	5744586,69
2	32723591,08	5744438,53

	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Planeinschrieb)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
LSW	Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand, optional	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen hier: Schutzstreifen 110 kV-Freileitung	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallemissionskontingente	
2,00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
	rechter Winkel	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	unterirdisch	
	oberirdisch	

2. Nachrichtliche Übernahmen

E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	§ 172 Abs. 1 BauGB
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen i.S. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Grenze verläuft entlang der Flurstücksgrenze)	§ 9 Abs. 6 BauGB

3. BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenze
- 6544/2 Flurstücksnummer
- Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -Teil B-

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Dessau-Roßlau im Technischen Rathaus, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1584)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Auf dessen Betriebsfläche sind Verkaufsstätten für den Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf, Drogeriewaren, Pharmazie, Kosmetika, Sanitätswaren und Schnittblumen sowie Postdienstleistungen zulässig. Zu den zulässigen Verkaufsstätten gehören auch Betriebe mit einem angeschlossenen Dienstleistungsangebot.

Die maximal zulässige betriebsbezogene Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes wird mit 1.450 m² festgesetzt.

Verkaufsstätten mit einem Warenangebot, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes steht, dieses jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt, können über die im Satz 5 genannte Verkaufsfläche hinaus zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche je Betrieb nicht mehr als 50 m² beträgt.

Zur Hauptleistung des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes zählen folgende Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren

1.2 Der Anteil branchenüblicher Randsortimente darf auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche je Verkaufsstätte angeboten werden. Für darunter fallende zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009 wird die Verkaufsflächenobergrenze auf 100 m² je Verkaufsstätte festgesetzt.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)
- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Waffen und Jagdbedarf

Quelle: Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009, DR/BV/153/2009/VI-61

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

2.2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch folgende Anlagen geringfügig überschritten werden:

- Heizungs- und Klimatechnische Anlagen
- elektrotechnische Anlagen
- technische Aggregate

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Nach § 22 BauNVO wird innerhalb der Grenze des Bebauungsplans eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.
Ausnahmsweise können die in Satz 1 genannten Anlagen auch zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Grenzstraße und der dahinter liegenden Baugrenze zugelassen werden.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahmefläche

Die innerhalb der Maßnahmefläche vorhandene Rigole zur Versickerung von Regenwasser und deren Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Zur Damaschkestraße ist eine 3 m breite Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu entwickeln. Vorhandene Sträucher können integriert werden.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm
Pflanzraster: 1,0 x 1,0 m

4.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse dürfen Maßnahmen an Gebäuden einschließlich Gebäudeabriss nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf Vorkommen von Vögeln zu prüfen. Zum Schutz der Fledermäuse sind Kontrollen der Gebäude auf Fledermausvorkommen unabhängig von der Jahreszeit vor jeder Baumaßnahme durchzuführen.

Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Fachgutachter vorzunehmen, die Ergebnisse zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird festgesetzt, dass transparente Teile baulicher Anlagen (Fenster, Eingangstüren, Unterstände von Einkaufswagen, Schaufenster, transparente Wände) mit hochwirksamen Markierungen (Vogelschutzglas) oder gleichwertigen Kollisionsschutzmaterialien und -konstruktionen zu versehen sind. Spiegelnde Bauelemente sollen zum gleichen Zweck einen Außenreflexionsgrad von max. 15 % einhalten.

Zum Schutz der Vögel und Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung und für die Beleuchtung von Werbeanlagen nur Natriumniederdruck-, Natriumhochdruck- oder warmweiße LED- Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig sind.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Kranke Bäume, deren Erhaltung nicht mehr zumutbar ist, bzw. anderweitig geschädigte und nicht mehr erhaltenswerte Bäume sind am gleichen Standort sowie mit der gleichen Art zu ersetzen.

5.2 Die im Bereich der Lärmschutzwand festgesetzten Bäume sind so lange zu erhalten, bis sich aus Gründen des Schallschutzes die Notwendigkeit zur Errichtung der Lärmschutzwand ergibt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

5.3 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist ausnahmsweise eine Abweichung von den dort festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen zulässig, wenn die Anzahl der festgesetzten Bäume beibehalten wird und die Anordnung so erfolgt, dass die Kronenflächen der Bäume die Stellplätze überstellen.

5.4 Für neu zu pflanzende Bäume wird folgende Artenauswahl festgesetzt:

Artenauswahl:
Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior in Sorten - Gemeine Esche
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., StU = 16-18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

6.0 Schallschutzmaßnahmen

6.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Handel" sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

$L_{EK,tags}$ 58 dB (A) je m²
$L_{EK,nachts}$ 42 dB (A) je m²

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Gauß-Krüger Koordinaten* x/y	Richtung [°]	Zusatzkontingente $L_{EK,tags,zus}$ [dB (A) / m²]	$L_{EK,nachts,zus}$ [dB (A) / m²]
A	723484,20 / 5744471,50	20 - 75	+1	+0
B	723484,20 / 5744471,50	75 - 275	+5	+5
C	723484,20 / 5744471,50	275 - 310	+8	+6

* ETRS89_UTM32

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK, i durch LEK, i + LEK, zus, k zu ersetzen.

Grundlage: DIN 45691, „Geräuschkontingentierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

6.2 Ergibt sich zur Einhaltung der Emissionskontingente die Notwendigkeit, eine Lärmschutzwand zu errichten, so hat dies innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSW" gekennzeichneten Fläche zu erfolgen. Die Oberkante der Lärmschutzwand ist gemäß den Berechnungsergebnissen auszulegen, jedoch mit einer maximalen Höhe von 3 m über dem Parkplatz in Höhe der Grundstückszufahrt.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA)

1 Stellplatzanlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Dessau-Roßlau vom 06.10.2015 haben die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur Errichtung von Stellplätzen Vorrang.

Die erforderliche Anzahl von 75 Kfz-Stellplätzen darf nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 25 Fahrradabstellplätze in der Nähe der Eingangszone vorzuhalten, welche ein standfestes und sicheres Abstellen gewährleisten (wie Anlehnbügel, Gabelhalter oder Anlehnstangen).

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen nach § 10 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An der zur Siedlung Törten / Südstraße ausgerichteten Gebäudefassade sind Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. An den nach Norden und Süden ausgerichteten Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche einnehmen.

Ergibt sich die Notwendigkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand, ist deren nach Osten bzw. Süden ausgerichtete Fläche ebenfalls von Werbeanlagen freizuhalten.

Zur Südstraße ausgerichtete Hinweisschilder auf die ansässigen Unternehmen sind in einer Hinweistafel/Werbepylon zu bündeln. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich in Ausrichtung zur Heidestraße zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist ein archäologisches Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA durch Ausgrabungen belegt. Vor erdeingreifenden Maßnahmen sind archäologische Dokumentationsarbeiten gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durchzuführen.

Fundmunition

Das Plangebiet ist vollständig als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind baubegleitend zu betreuen. Die Baubegleitung kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erfolgen. Dazu ist eine Abstimmung mit dem KBD rechtzeitig vor Maßnahmebeginn erforderlich.

Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich abgegrenzten Erhaltungsbereiches gilt die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Bauhaussiedlung Dessau-Törten, einschließlich der Laubenganghäuser in der Peterholzstraße und Mittelbreite sowie der Leopold-Fischer-Häuser im Großring" in der am 27. September 1994 / 19. Dezember 2015 in Kraft getretenen Fassung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013.

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel dürfen Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Bäumen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Bäume unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszunehmen. Die Kontrolluntersuchungen sind jeweils durch einen anerkannten Ornithologen vorzunehmen und die Ergebnisse zu protokollieren.

Zum Schutz von Tieren sind Beleuchtungsmittel zu verwenden, deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht überschreitet.

SATZUNG

der Stadt Dessau-Roßlau für das Gebiet, welches begrenzt wird im Norden durch die nördliche Begrenzung der Grenzstraße, im Osten durch die östliche Begrenzung der Südstraße im Süden durch die Damaschkestraße und im Westen durch die Heidestraße sowie die Flurstücke 6533/6 und 6533/3 der Flur 59 (Wohnbebauung Heidestraße Nr. 185/187).

PRÄAMBEL

Anwendung findet die Überleitungsvorschriften des § 245e BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlicher Bauvorschrift erlassen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

Der Planung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 7. Dezember 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 1/2017 am 23. Dezember 2016.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Hierzu hat das Informationsblatt des Bebauungsplans Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis einschließlich 3. Februar 2017 im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus im Stadtteil Roßlau, Finanzrat-Albert-Straße 2 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 1/2017 am 23. Dezember 2016.

Mit Schreiben vom 30. März 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 6. Februar 2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 24. Oktober 2018 einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 4. März 2019 bis 5. April 2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 3/2019 vom 22. Februar 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. Februar 2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße" einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom .... gebilligt.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, beschlossen durch den Stadtrat am ...., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom .... wird hiermit ausgefertigt.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der Plan sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. .../... vom .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.V.m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dessau-Roßlau, den .... Der Oberbürgermeister

STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 223

"Sondergebiet Handel an der Südstraße"
mit örtlicher Bauvorschrift

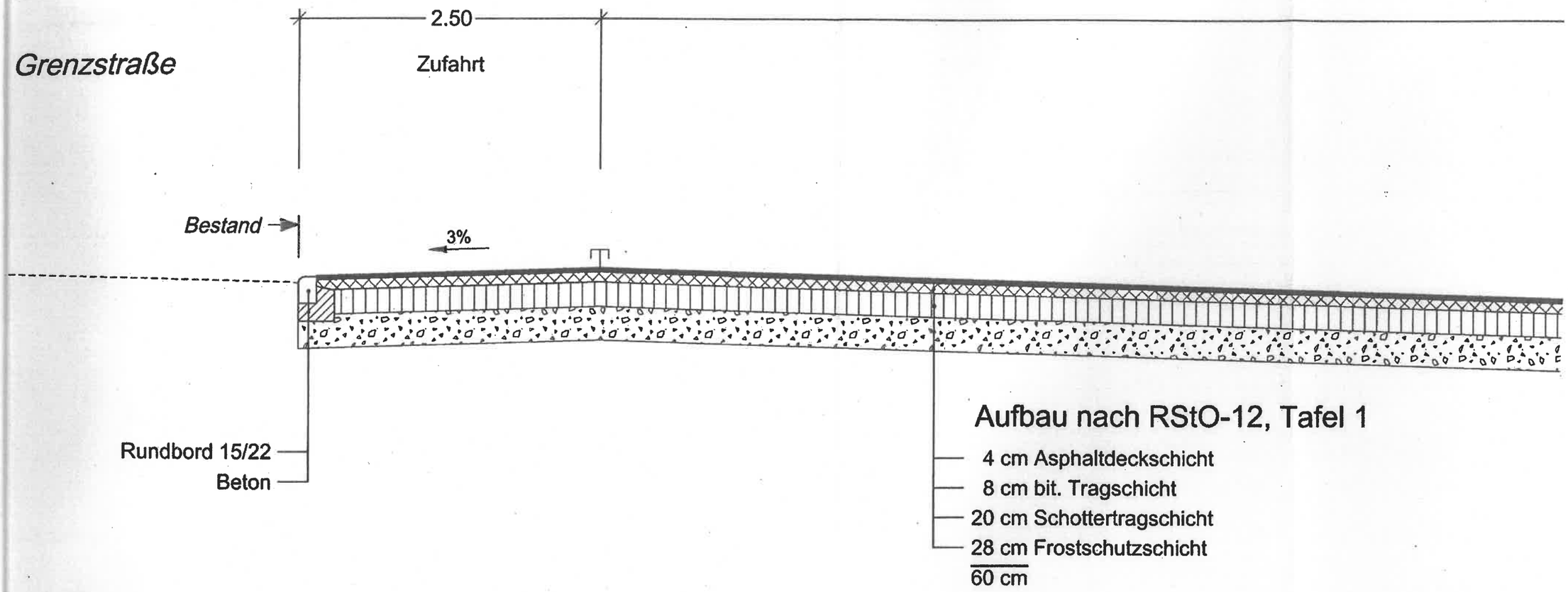
Satzung

Juni 2019
Maßstab 1 : 500

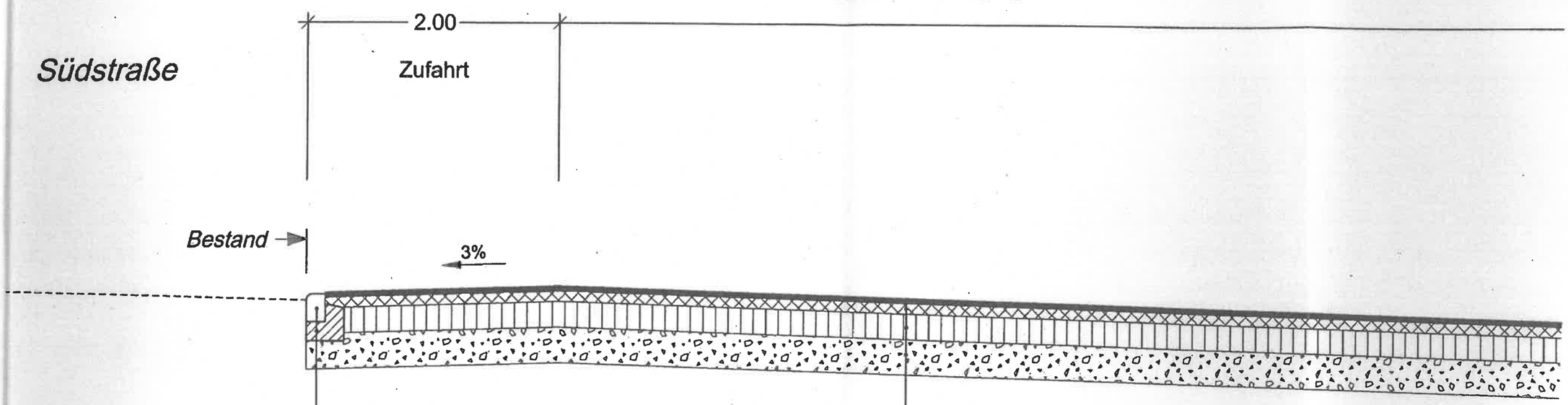
DESSAU-ROSSLAU

N:\STPL\Projekte\16-208 BP EDEKA Dessau\CAD\3_Satzung\B-Plan.dwg

Zufahrt Grenzstraße



Abfahrt Südstraße

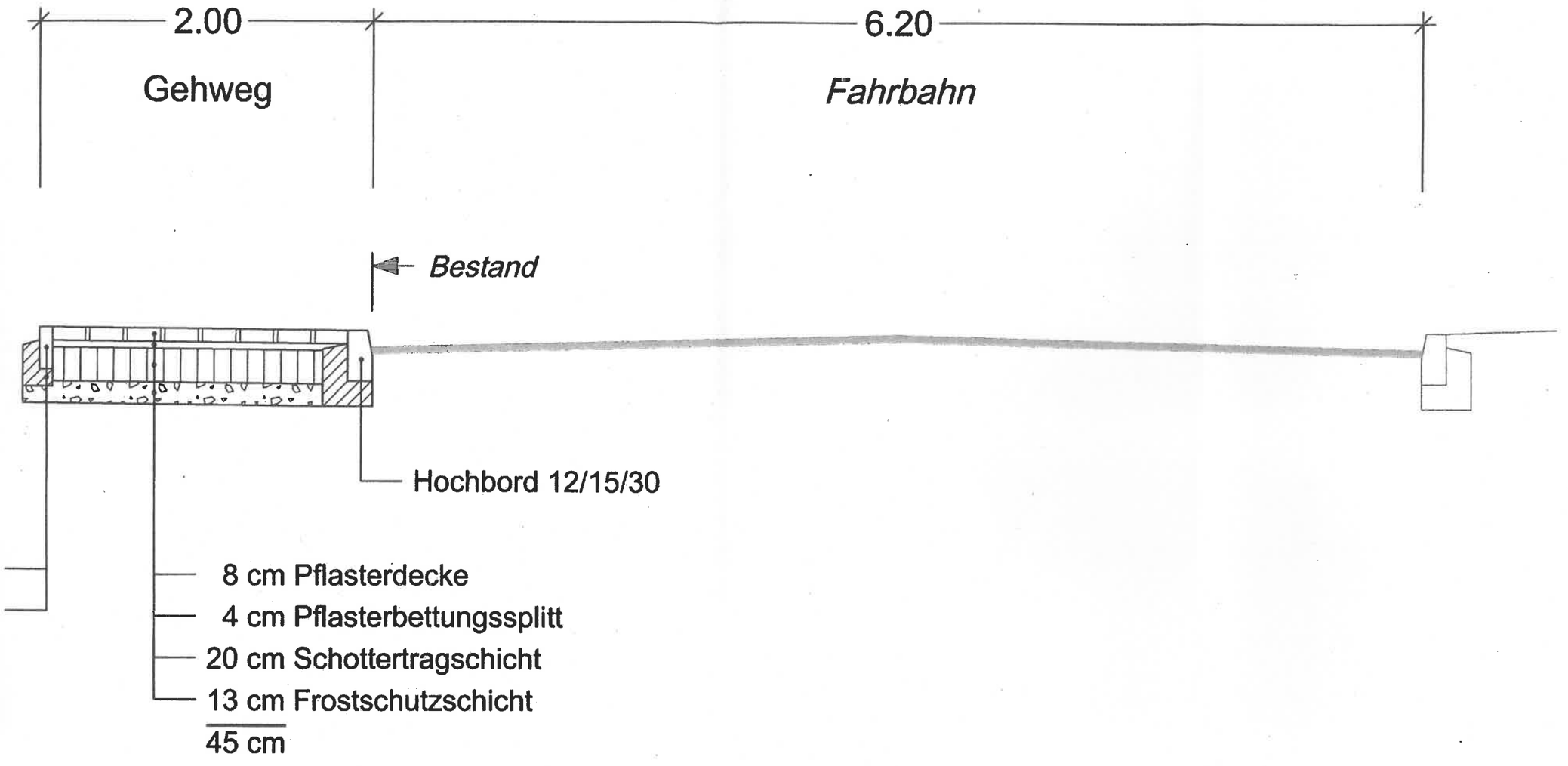


Aufbau nach RStO-12, Tafel 1

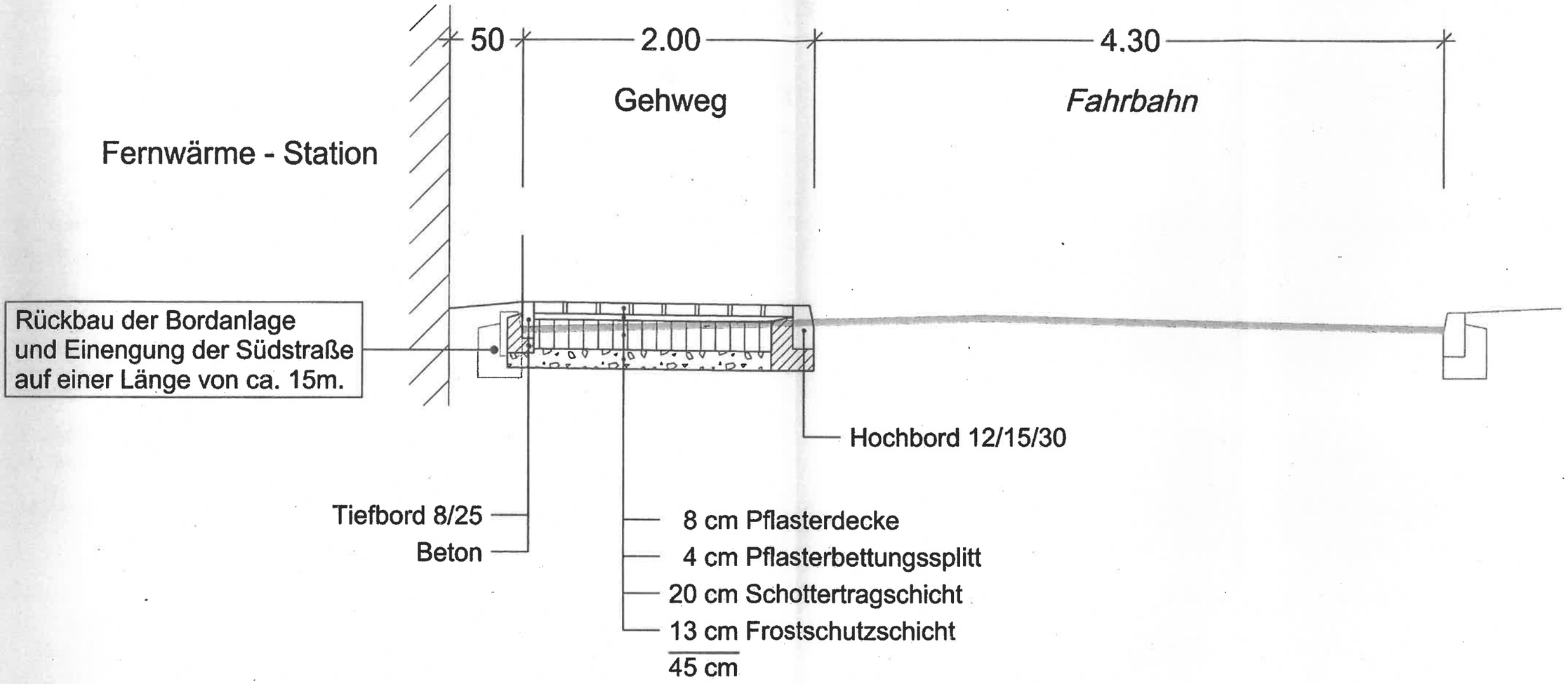
- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 8 cm bit. Tragschicht
- 20 cm Schottertragschicht
- 28 cm Frostschutzschicht

60 cm

Schnitt A - A


2.00
6.20
Gehweg
Fahrbahn
Bestand
Hochbord 12/15/30
iefbord 8/25
Beton
8 cm Pflasterdecke
4 cm Pflasterbettungssplitt
20 cm Schottertragschicht
13 cm Frostschutzschicht
45 cm

Schnitt B - B


50
2.00
4.30
Gehweg
Fahrbahn
Fernwärme - Station
Rückbau der Bordanlage
und Einengung der Südstraße
auf einer Länge von ca. 15m.
Hochbord 12/15/30
Tiefbord 8/25
Beton
8 cm Pflasterdecke
4 cm Pflasterbettungssplitt
20 cm Schottertragschicht
13 cm Frostschutzschicht
45 cm

Anlage 4

gültig ab 01.11.2014

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste
Abteilung Geodienste

Dessau, 01.11.2014
Bearbeiter: Frau Link
Telefon: 2041562

Festlegungen zu Vermessungsarbeiten im Stadtgebiet Dessau-Roßlau (Stand: 01.11.2014)

Vermessungsarbeiten im Stadtgebiet sind hinsichtlich der Weiterverarbeitung der Daten unter folgenden Bedingungen durchzuführen:

1. Anschluss an das Lage- und Höhennetz

Anschlusspunkte sind beim Vermessungsamt der Stadt Dessau-Roßlau einzuholen.

a) Lage: Lagestatus 150
[Gauß-Krüger-Koordinatensystem 42/83 (3°); Datum „Pulkowo" 1942;
Krassowski-Ellipsoid, Bezug: STN; Ausgleichung 1983, 3°-Streifen]

b) Höhe: Höhenstatus 160
[Normalhöhen, Normalhöhennull (NHN)
Bezug: Deutsches Haupthöhennetz (DHHN)
Ausgleichung 1992, Amsterdamer Pegel]

Die neu geschaffenen Lagefestpunkte sowie Höhenhilfspunkte sind dauerhaft zu vermarken und sicher einzumessen. Die dazugehörigen Höhen und Koordinaten sind in Listen auszuweisen. Diese Unterlagen sind digital zu übergeben.

2. Inhaltliche Bearbeitung

Die inhaltliche Bearbeitung hat auf der Grundlage des Objektabbildungskataloges der digitalen Stadtgrundkarte 1:500 (OBAK-500) zu erfolgen. Der OBAK-500 liegt beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste vor. Höhen sind auf den Kanaldeckeln, Straßeneinläufen, Kreuzungen, Einmündungen sowie in ca. 100 m Abstand profilartig (Querprofil) auf Verkehrswegen und in öffentlich zugänglichen Innenhöfen anzugeben. Das allgemeine Geländeniveau muss erkennbar sein.

3. Lage- und Höhengenauigkeit

mittlerer Lagefehler m_L = +/- 0,05 m für eindeutig identifizierbare Leitungspunkte
mittlerer Höhenfehler m_H = +/- 0,01 m auf befestigten Flächen / Rohre u. Kabel
+/- 0,1 m auf unbefestigten Flächen

4. Auszuliefernde Unterlagen

4.1. Bestandsplan analog
- Maßstab 1:500

4.2. Bestandsplan digital (CAD-Version)

a) Datenübergabeformat
- DWG oder DXF, Release 2010

b) Datenstrukturierung
- Die Datenstrukturierung muss gemäß dem OBAK-500 der Stadt Dessau-Roßlau erfolgen. Dieser wird auf Anforderung zusammen mit einer DXF, welche bereits Layerstrukturierung und Symboldefinitionen enthält, bereitgestellt.

c) Beschreibung
- Den Dateien ist jeweils eine Dokumentation beizufügen, aus der Auftragnehmer, Auftrag, Stand des Projektes, Inhalt der einzelnen Dateien und Layerbelegung der einzelnen Dateien hervorgehen.
- Ebenso sind Angaben zum Lage-, Höhensystem und Messungszeitpunkt erforderlich.

4.3. Aufnahmepunkt-Beschreibung bzw. Polygonpunkt-Beschreibung der neu geschaffenen Punkte mit
- Höhen,
- Koordinaten.

i.A. Bauer

Vert.: 61.3.1.1, 61.3.2.2, 61.3.3.1, 61.3.1.4

Vom Vorhabenträger / Bauherren beizubringende Unterlagen für das Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau

1) Dokumentationsunterlagen der hergestellten Erschließungsanlagen
2) Bestandsplan evtl. Regenwasserableitung
3) Gewährleistungsbürgschaft der Drittunternehmer innerhalb der vertraglich vereinbarten Verjährungsfrist; die Gewährleistung richtet sich im Weiteren nach VOB/B § 13.
4) Abnahmeprotokolle mit Nachweis der Beseitigung evtl. Mängel, dazu
   - der Nachweis der Verdichtung und Ev2-Werte der einzelnen ungebundenen Schichten, einschl. Planum
   - Eignungsnachweise der eingebauten Stoffe
   - Liefernachweise der eingebauten Stoffe