Vereinbarung

zwischen der

Stadt Groß-Umstadt

und der

F & R Projektbau GmbH

sowie der

Altheimer Straße 4 GbR

zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahme Altheimer Straße“ in der Gemarkung Richen

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40015-P
Bearbeitet: 26.02.2024

Zwischen

der **Stadt Groß-Umstadt,**

vertreten durch den
Magistrat,

dieser vertreten durch den

Herrn Bürgermeister René Kirch,
sowie der Ersten Stadträtin Frau Miriam Mohr
beide dienstansässig in

Markt 1
64823 Groß-Umstadt,

nachfolgend **„Stadt“** genannt,

und der

F & R Projektbau GmbH

ansässig in der
Heinz-Friedrich-Straße 7,
64380 Roßdorf

diese vertreten durch die jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

Herrn Christian Früchtenicht, Herrn Tim Früchtenicht und
Herrn Janek Riedl

sowie der

Altheimer Straße 4 GbR

ansässig in der
Heinz-Friedrich-Straße 7,
64380 Roßdorf

vertreten durch die jeweils einzelvertretungsberechtigten Gesellschafter

Herrn Christian Früchtenicht, Herrn Tim Früchtenicht und Herrn Janek Riedl

beide zusammen
nachfolgend **„Bauwillige“** genannt,

die Stadt und die Bauwillige gemeinsam auch **„Vertragschließende“** genannt,

wird folgende

Vereinbarung

geschlossen.

§ 1

Die Bauwillige beabsichtigt, auf dem Flurstück Gemarkung Richen, Flur 1, Nr. 246 eine Wohnbebauung samt den erforderlichen Stellplätzen zu errichten.
Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Flurstücke bzw. Teile.

Auf dem o.g. Flurstück Nr. 246 soll eine Wohnbebauung, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten im vorderen, an die Altheimer Straße angrenzenden Teil des Flurstücks, sowie zwei Doppelhäusern im hinteren Teil des Flurstücks, gemäß den beiliegenden Projektunterlagen neu errichtet werden (siehe Anlage 2).

Bestandteile des Vertrages sind:

a. der Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
b. die Projektunterlagen in Form der Entwurfsplanung der SAM Hochbau Planungs GmbH, Babenhausen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte sowie dem Freiflächenplan) vom 01.08.2023 (Anlage 2)

Diese Bauvorhaben sind derzeit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht zulässig.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass nach dem bisher für ihr Grundstück geltenden Baurecht das Vorhaben nicht verwirklicht werden kann. Das Baurecht kann deshalb nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu in ihrer Sitzung am 27.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altheimer Straße“ im Stadtteil Richen beschlossen.

§ 2

Die Bauwillige verpflichtet sich, mit dem Bau der geplanten Wohngebäude innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und die Bezugsfertigkeit spätestens nach drei Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.
Die genannten Durchführungsfristen können mit Zustimmung der Stadt angemessen verlängert bzw. angepasst werden.
Die Frist verlängert sich jeweils, falls gegen den Bebauungsplan Rechtsmittel Dritter eingelegt werden sollten.

§ 3

Die Bauwillige wird die zur Durchführung des Planverfahrens notwendigen städtebaulichen Leistungen sowie die erforderlichen Fachgutachten an externe Planungsbüros vergeben.
Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird das planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer in Groß-Zimmern beauftragt.
Das planungsbüro für städtebau_göringer_hoffmann_bauer wird unmittelbar von der Bauwilligen beauftragt und rechnet mit dieser die erbrachten Leistungen ab.
Diese Leistungen umfassen die zu beschließenden Planunterlagen für den aufzustellenden Bebauungsplan, notwendige Fachgutachten, die Abstimmung mit den Behörden und den betroffenen Bürgern, die Ausarbeitung von Beschlussvorschlägen zur Behandlung von Anregungen sowie die Zusammenstellung der Verfahrensakte.
Das planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer wird diese Arbeiten in Abstimmung mit der Bauwilligen und der Stadtverwaltung durchführen.

§ 4

Der Bauwilligen und der Stadt ist daran gelegen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zügig geschaffen werden.

Die Kosten für die Erstellung des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplanes einschließlich notwendiger Fachgutachten, Vermessung etc. werden von der Bauwilligen getragen.
Diese Kosten umfassen dabei auch die Kosten dieses Vertrages sowie des Aufstellungsverfahrens.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass sie diese Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Satzungsverfahrens zu tragen hat. Ansprüche an die Stadt - gleich aus welchem Rechtsgrund – können weder beim Scheitern des Zustandekommens noch bei Aufhebung des Bebauungsplanes geltend gemacht werden.

Sonstige Kosten für das Tätigwerden der Stadt entstehen nicht. Ausgenommen sind anfallende Gebühren und Abgaben.

§ 5

Der Bauwilligen ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes oder auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt durch diese Vereinbarung nicht begründet werden kann.

§ 6

Die Altheimer Straße 4 GbR verpflichtet sich im Rahmen der Erstellung des mit 12 Wohnen geplanten Mehrfamilienhauses insgesamt 4 Wohnungen in diesem Gebäude bereitzustellen, die nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung gefördert werden können und diese als solche zu nutzen / zu vermieten.

Die Stadt Groß-Umstadt erwirbt dabei für die Dauer von 25 Jahren für die genannten 4 Wohnungen die Belegungsrechte.
Die Miete für diese geförderten Wohnungen beträgt 8,50 €/m^2. Die Miete wird nach der Nettowohnungsfläche abgerechnet. Neben der Miete sind von den Mietern Nebenkosten nach Maßgabe der Betriebskostenverordnung zu tragen.
Die Miete erhöht oder ermäßigt sich in dem Maße, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die gesamte Bundesrepublik festgestellte amtliche Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand vom 01.12.2024 verändert.

Die Stadt wird der Bauwilligen jeweils 3 Vorschläge zur Belegung vorlegen. Die Bauwillige verpflichtet sich, aus diesen 3 Vorschlägen einen Bewerber für die Anmietung der Wohnung auszuwählen und an diesen zu vermieten.

Die Bauwillige verpflichtet sich bei einer Veräußerung des Mehrfamilienhauses oder einzelner der genannten 4 Wohnungen diese Verpflichtungen an den Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dies betrifft insbesondere auch die Mietpreisbindung.

Die Stadt zahlt je Belegungsrecht / Wohneinheit eine Investitionskostenzuschuss in Höhe von 10.000,00 € an die Altheimer Straße 4 GbR. Die Zahlungen sind fällig nach der Baubeginnsanzeige.

§ 7

Die Bauwillige wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen.

Hierzu zählen insbesondere:

<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>

Die Bauwillige haftet vom Beginn der Bauarbeiten an für die durch die Bauarbeiten ggf. entstehenden Schäden an angrenzenden öffentlichen Flächen und übernimmt

die Verkehrssicherungspflicht. Die Bauwillige stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen für diese Maßnahmen im öffentlichen Raum frei.

Die Bauwillige verpflichtet sich, auf ihre Kosten die öffentliche Verkehrsfläche an die Anforderungen des Vorhabens anzupassen. Hierzu sind die Zu- und Ausfahrten zu den Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten u. ä. so herzustellen, dass eine Befahrbarkeit für die Fahrzeuge gegeben ist.

Ruhender Verkehr / Stellplätze für Pkw und Abstellplätze für Fahrräder

Die Stadt und die Bauwillige verpflichten sich bei den in § 1 genannten Vorhaben zur Anwendung bzw. Errichtung der sich aus der beabsichtigten Nutzung ergebenden Anzahl von Pkw-Stellplätzen gemäß dem in der Stellplatz- und Ablösesatzung (ausgefertigt am 07.06.2019) genannten nachfolgenden Berechnungsschlüssel.

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze und Garagen bemisst sich wie folgt:

- bei Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern – 2 Stellplätze je Wohnung
- bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ab 3 Wohneinheiten – 1,5 Stellplätze je Wohnung

Der vorgenannte Berechnungsschlüssel ist auch bei Neufassung der Stellplatz- und Ablösesatzung mit davon abweichender Regelung anzuwenden.

Die Bauwillige verpflichtet sich dabei eine Mindestgröße von 2,5 x 5,0 m für Stellplätze für Personenkraftwagen in Garagen und Tiefgaragen sowie bei der Errichtung oberirdischer Stellplätze einzuhalten.

Die Bauwillige verpflichtet sich die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder oberirdisch innerhalb des Flurstückes Nr. 246 nachzuweisen und auch Fahrradboxen bereitzustellen. Bzgl. Lage und Anordnung auf dem Flurstück ist auf den beiliegenden Freiflächenplan der SAM Hochbau Planungs GmbH, Entwurfsplanung vom 01.08.2023 zu verweisen.

Artenschutz und Begrünungsmaßnahmen

Die Bauwillige verpflichtet sich, im Plangebiet drei Vogelnistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren. Die Funktionalität der Vogelnistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Bauwillige verpflichtet sich ferner, die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 15 % dieser Freiflächen mit standortgerechten und ein- heimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 des Bebauungsplanes) zu bepflanzen, wobei bei der prozentualen Bemessung je Laubgehölz eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen ist. Flächige Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen.

Die Bauwillige verzichtet auf die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung und die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und

Schotterflächen. Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen ist nur ausnahmsweise für Flächen von Stellplätzen und Carports, Zufahrten sowie Flächen für Hauseingänge und Wege zulässig.

Die Bauwillige verpflichtet sich darüber hinaus mindestens 3 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste 2 des Bebauungsplanes) als Hochstamm, 3x verpflanzte Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Die anzupflanzenden Hochstämme sind dabei durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz, Baumschutz oder Pflanzgrube im Bestand zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m², die Pflanzgruben ein Volumen von mindestens 18 m³ aufweisen und sind vor Bodenverdichtung zu schützen.

Ver- und Entsorgung

Die Vertragsschließenden gehen davon aus, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über die bereits vorhandenen Netze in der Altheimer Straße erfolgen kann.
Die Bauwillige übernimmt dabei alle mit dem Anschluss an das bestehende Kanalnetz anfallenden Kosten.

Sollte die Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht bzw. nicht vollständig über die vorhandenen Leitungen und den o.g. genannten Mischwasserkanal erfolgen können, wird die Bauwillige in Abstimmung mit der Stadt bzw. dem Ver- und Entsorgungsträger geeignete Maßnahmen auf ihre Kosten durchführen.
Dies betrifft unter anderem Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Zusammenhang mit der geplanten Einleitung in das bestehende Mischwassersystem.
Die Bauwillige verpflichtet sich dabei, die gesamte Einleitemenge aus Niederschlags- und Schmutzwasser der geplanten Bebauung in das öffentliche Kanalnetz auf 15l/(s*ha) zu begrenzen.

Die Bauwillige verpflichtet sich ferner, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, falls erforderlich, kostenfrei Flächen für die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsanlagen sowie für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf ihrem Grundstück zur Verfügung zu stellen und diese Flächen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

§ 8

Die Vertragsschließenden verpflichten sich, im Rahmen des Planverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information des jeweils anderen Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Die Stadt ist verpflichtet, die Bauwillige über weitere Planungsschritte zu informieren und die Planung mit der Bauwilligen abzustimmen.
Die Haftung der Stadt gegenüber der Bauwilligen für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren oder der Durchführung dieser Vereinbarung eintretenden Schäden ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

§ 9

Die Bauwillige ist nur mit Zustimmung der Stadt berechtigt, die Durchführung dieses Vertrages teilweise oder vollständig einem Dritten zu überlassen.
Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Eine schriftliche Erklärung des Rechtsnachfolgers zur Übernahme aller vertraglichen Verpflichtungen ist der Stadt vorzulegen.

§ 1 0

Sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden der Bauwilligen durch die Stadt bzw. durch das beauftragte Planungsbüro als PDF-Dateien ohne Einschränkungen oder Verschlüsselung sowie in einem offenen Dateiformat (doc, dxf, dwg) übergeben.

Die Stadt darf die Planunterlagen ohne Mitwirkung des Verfassers uneingeschränkt nutzen und verwerten. Ein Entgelt hierfür ist nicht gesondert zu entrichten. Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Verfassers. Dies betrifft auch die Veröffentlichung im Internet. Die Bauwillige stellt die Einhaltung des Urheberrechts auch für ihre Beauftragten sicher.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gehen sämtliche Planunterlagen, Gutachten etc. in das Eigentum der Stadt über.

§ 1 1

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung der Bauwilligen zur Übereignung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen nicht begründet wird.

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das Schriftformerfordernis gilt auch für eine etwaige Abänderung oder Aufhebung der Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.

Die Vertragsschließenden verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen oder einer solchen Regelung in wirksamer Weise am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.

Groß-Umstadt, den .....

……	……
René Kirch - Bürgermeister -	Miriam Mohr - Erste Stadträtin-

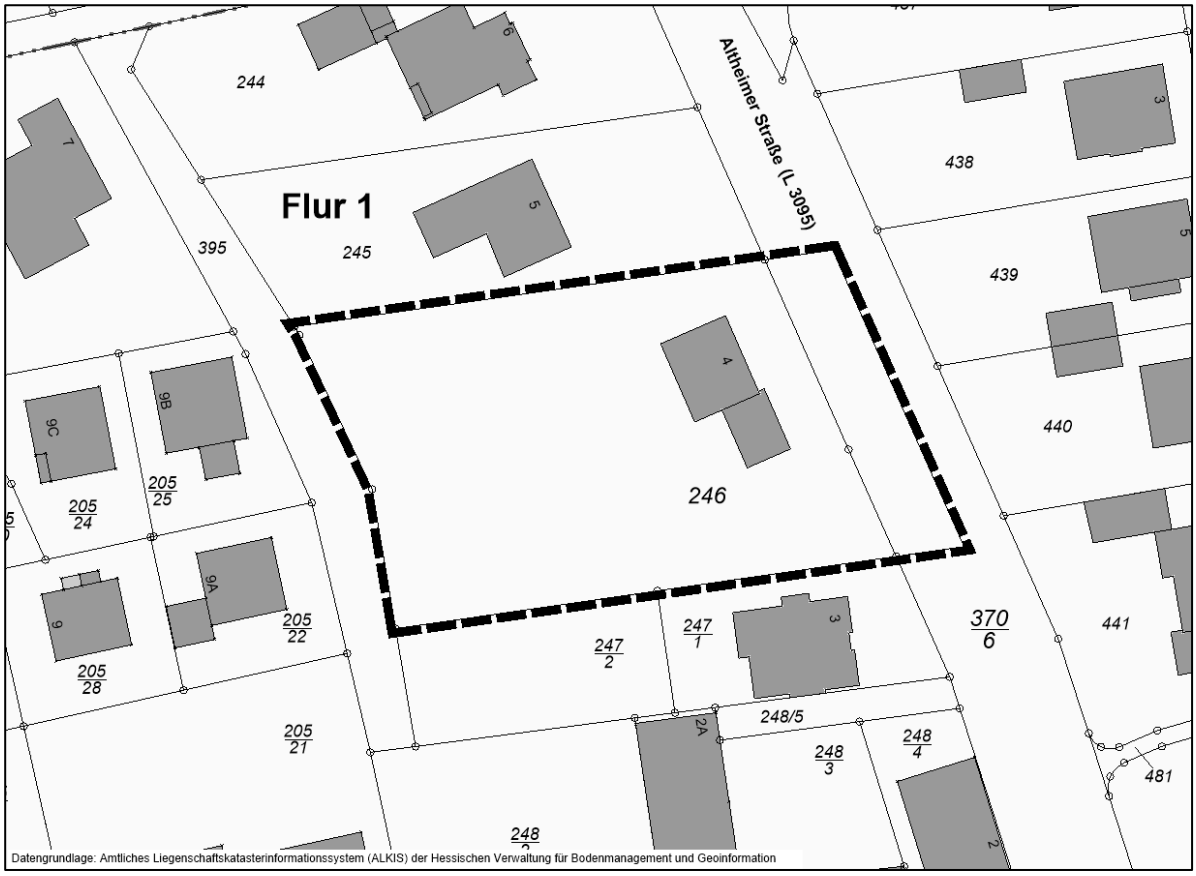
Dienstsiegel

Roßdorf, den ..27.2.2024.....	Roßdorf, den ..27.2.2024.....
……..	……
Christian Früchtenicht - F & R Projektbau GmbH -	Christian Früchtenicht - Altheimer Straße 4 GbR -

Anlage

- Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- Anlage 2: Entwurfsplanung SAM Hochbau Planungs GmbH Grundrisse, Ansichten und Schnitte sowie Freiflächenplan vom 01.08.2023, Babenhausen

Anlage 1
Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



Anlage 2

Entwurfsplanung SAM Hochbau Planungs GmbH Grundrisse, Ansichten und Schnitte sowie Freiflächenplan vom 01.08.2023, Babenhausen