

Vereinbarung

zwischen der

Stadt Groß-Umstadt

und den

**Eigentümern im Gebiet
„Auf der Gasse“**

**zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahme
„Auf der Gasse“ in der Gemarkung Wiebelsbach**

planungsbüro für städtebau

görringer_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.:	PC10071-P
Bearbeitet:	29.09.2023
Ergänzt:	27.05.2024

Zwischen

der **Stadt Groß-Umstadt,**

vertreten durch den
Magistrat,

dieser vertreten durch den

Herrn Bürgermeister René Kirch,
sowie die Erste Stadträtin Frau Miriam Mohr

beide dienstansässig in

Markt 1
64823 Groß-Umstadt,

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

den Eigentümern im Gebiet „Auf der Gasse“,
der Flurstücke Gemarkung Wiebelsbach, Flur 1,

Flurstück Nr. 432

Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED]
[REDACTED]
64823 Groß-Umstadt

Flurstück Nr. 433

Herr [REDACTED]
[REDACTED]
64823 Groß-Umstadt

Flurstück Nr. 434

Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED]
[REDACTED]
64625 Bensheim

Flurstücke Nr. 435/1 und 436/1

Herr [REDACTED]
[REDACTED]
64823 Groß-Umstadt

nachfolgend „Eigentümer“ genannt,

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

wird folgende

Vereinbarung

geschlossen.

§ 1

Die Eigentümer beabsichtigten die Errichtung von Wohngebäuden auf den bislang un bebauten bzw. mit Nebengebäuden bestandenen Flächen innerhalb des Vertragsgebietes (siehe Anlage 1).

Diese Bauvorhaben sind derzeit nicht nach den §§ 30 ff des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig.

Den Eigentümern ist bekannt, dass nach dem bisher für ihr Grundstück geltenden Baurecht das jeweilige Vorhaben nicht verwirklicht werden kann. Das Baurecht kann deshalb nur über die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erreicht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu in ihrer Sitzung am 02.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Gasse“ mit der Zielsetzung beschlossen, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine der Ortslage angepasste Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

§ 2

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 433 und 434 verpflichten sich, mit dem Bau der Wohngebäude innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und die Bezugsfertigkeit spätestens nach 36 Monaten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

§ 3

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

Die Eigentümer werden die zur Durchführung des Planverfahrens notwendigen städtebaulichen Leistungen sowie die erforderlichen Fachgutachten an ein externes Planungsbüro vergeben.

Mit der Planung wird das Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer in Groß-Zimmern beauftragt.

Eine Vertragsbeziehung zwischen der Stadt und dem Planungsbüro wird dadurch nicht begründet, sodass auch keine Ansprüche des Planungsbüros gegenüber der Stadt bestehen.

Das Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer wird unmittelbar von den Eigentümern beauftragt und rechnet mit diesem 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 den Eigentümern und der Stadtverwaltung durchführen.

Diese Kosten umfassen dabei auch die Kosten dieses Vertrages.

Diese Kosten umfassen dabei auch die Kosten dieses Vertrages.

Den Eigentümern ist bekannt, dass sie die Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Satzungsverfahrens zu tragen haben. 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.

§ 4

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

§ 5

Die Kosten für alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen werden von den Eigentümern getragen.

Die Eigentümer übernehmen die Kosten der vereinfachten Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes. Es soll eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. des Baugesetzbuches erfolgen.

Die Eigentümer haben in Abstimmung mit der Stadt einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen.

Im Rahmen dieser erforderlichen vereinfachten Umlegung werden die Grundstückszuschnitte für eine effektivere Bebaubarkeit angepasst.

Die Vertragsparteien gehen dabei davon aus, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes grundsätzlich über die bereits vorhandenen Anschlussleitungen erfolgt.

Die Hausanschlusskosten fallen gesondert an.

Die Eigentümer verpflichten sich zur Zahlung der Beiträge für Wasser, Abwasser und Kläranlage gemäß den einschlägigen Satzungen der Stadt innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Hierzu werden mit den Grundstückseigentümern gesonderte Vereinbarungen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und den Satzungen der Stadt Groß-Umstadt geschlossen.

§ 6

Die Eigentümer verpflichten sich zur Umsetzung der nachfolgend aufgeführten artenschutzrechtlicher Maßnahmen:

Anbringung von Nistkästen

Sollte im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. baulicher Maßnahmen der innerhalb der privaten Grünflächen bestehende Nussbaum mit Bruthöhle (siehe zeichnerischer Hinweis im Planbild des Bebauungsplanes; Anlage 2 dieses Vertrages) abgängig werden, so sind drei Höhlenbrüter-Kästen mit einem Einflugloch von 45 mm zum Beispiel der Firma Schwegler in der unmittelbaren Umgebung an Gehölzen anzubringen.

Die vorhandenen Nistkästen (drei Höhlenbrüter-Kästen) innerhalb des Flurstückes Nr. 432 sind vor Abriss des Gebäudes (Geräteschuppen) abzunehmen und nach Fertigstellung der gesamten Baumaßnahmen innerhalb der neu geschaffenen Hausgärten neu anzubringen. Defekte Kästen sind durch neue Höhlenbrüter-Kästen mit o.g. Einfluglochgröße zu ersetzen.

Alle Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung

Die fachgerechte Umsetzung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 09.01.2024 genannten und in vorliegender Vereinbarung aufgelisteten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten und zu kontrollieren.

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Gasse“ (Anlage 2 dieses Vertrages) zur Gehölzrodung, Gebäudeabriss und Private Grünfläche -Sukzession sind zu beachten.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Eigentümer.

§ 7

Die Eigentümer verpflichten sich während des Oberbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Der Oberboden ist dabei mit einer ungezahn-ten Baggerschaufel abzuziehen. Beim Auftreten von archäologischen Resten ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Die Maßnahmen haben in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu erfolgen.

Die Kosten sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG von den Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

§ 8

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist für jedes Baugrundstück eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, die u.a. auch die hydrogeologischen Gegebenheiten insbesondere die Grundwasserstände berücksichtigt. Gegebenenfalls sind daraus ergebende erforderliche bauliche Maßnahmen z.B. eine maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Vernäsungsgefahr obliegen der Verantwortung der zukünftigen Bauherren.

§ 9

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 Eigentümer über weitere Planungsschritte zu informieren und die Planung mit den Eigentümern abzustimmen.

Die Haftung der Stadt gegenüber den Eigentümern für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren oder der Durchführung dieser Vereinbarung eintretenden Schäden ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

§ 10

Die in § 2 dieses Vertrages genannten Durchführungsfristen können mit Zustimmung der Stadt angemessen verlängert bzw. angepasst werden.

Die Eigentümer sind 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.

§ 11

Sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden den Eigentümern 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 Eigentümer stellen die Einhaltung des Urheberrechts auch für ihre Beauftragten sicher.

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

§ 12

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung der Eigentümer 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

Groß-Umstadt, den

.....
[Redacted]

- Eigentümer –

[Redacted]

- Eigentümer –

Groß-Umstadt, den

[Redacted]

- Eigentümer –

[Redacted]

Bensheim, den

[Redacted]

- Eigentümer –

[Redacted]

- Eigentümer –

Groß-Umstadt, den

[Redacted]

- Eigentümer –

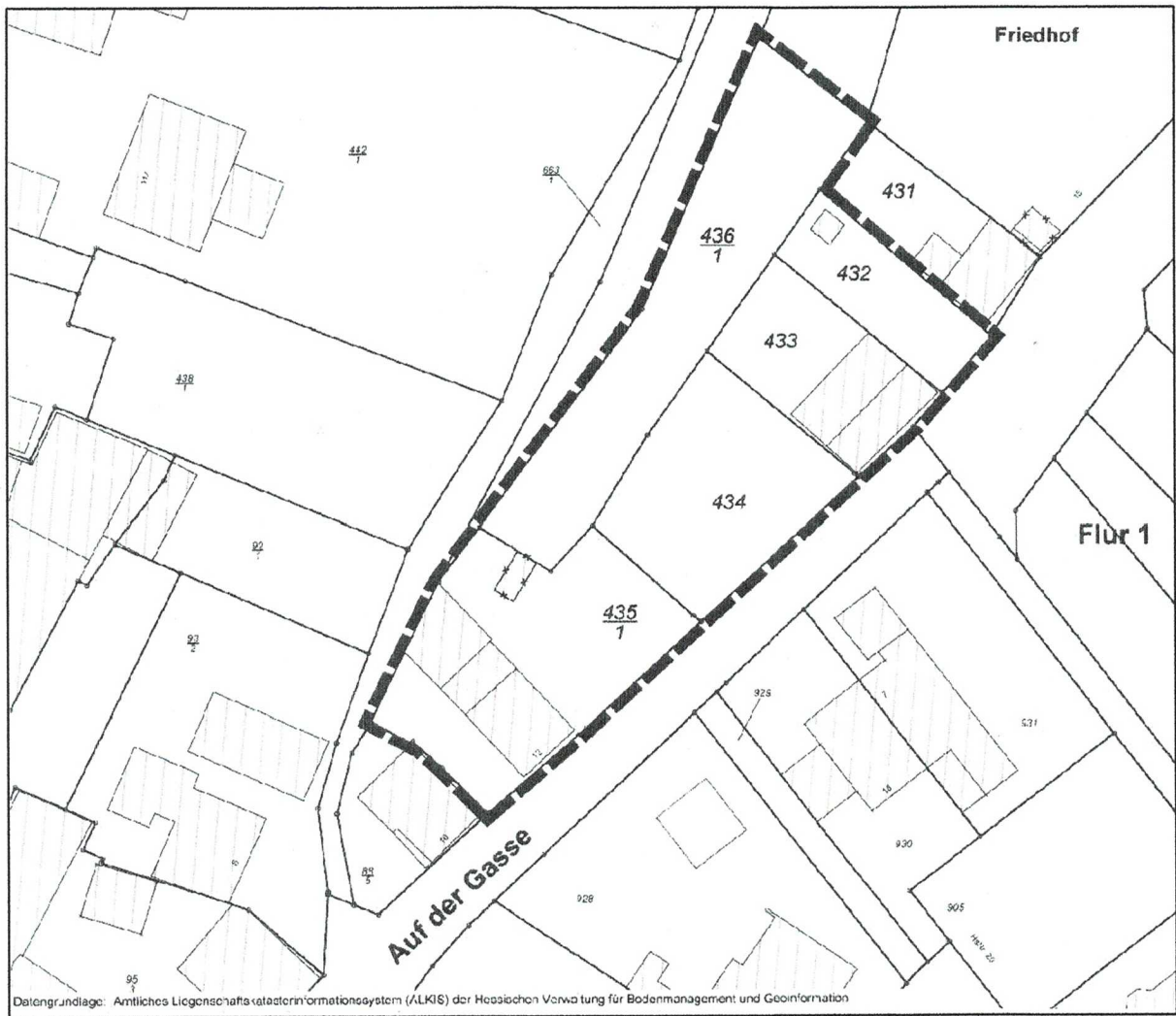
Anlage 1

- Kataster mit Abgrenzung des Vertragsgebietes

Anlage 2

- Bebauungsplanentwurf „Auf der Gasse“, Stand April 2024, ergänzt Mai 2024

Anlage 1
Kataster mit Abgrenzung des Vertragsgebietes



ohne Maßstab

Anlage 2

Bebauungsplanentwurf „Auf der Gasse“, Stand April 2024, ergänzt Mai 2024

