

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

**Stadt Groß-Umstadt**

und der

**HR Hausbau GmbH**

zur Durchführung des  
**Bebauungsplanes „Heubacher Weg“**  
in Groß-Umstadt

Entwurf

**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.: PB60127-P  
Stand: 02.08.2017

Zwischen

dem  
**Magistrat**  
**der Stadt Groß-Umstadt,**

dieser vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Joachim Ruppert  
und Herrn Erster Stadtrat Alois Macht  
beide dienstansässig

Markt 1  
64823 Groß-Umstadt

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

der  
**HR Hausbau GmbH**  
Hermann-Löns-Straße 13  
63584 Gründau

diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten  
Geschäftsführer

Herrn Heinrich Resch  
geschäftsansässig  
Hermann-Löns-Straße 13  
63584 Gründau

nachfolgend „**Bauwillige**“ genannt,

wird folgender

## **Städtebaulicher Vertrag**

zum

### **Bebauungsplan „Heubacher Weg“**

im Stadtteil Umstadt

geschlossen.

## **Präambel**

Die Bauwillige beabsichtigt, die in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, gelegenen Flurstücke Nr. 1410/3, 1412/6 und 1412/7 sowie 1743 tlw. zwischen Höchster Straße und Heubacher Weg so zu beplanen, dass dort folgendes Projekt neu errichtet werden kann:

*Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern, einem Doppel- sowie Einzelhaus samt der erforderlichen Erschließungsfläche und Flächen für den ruhenden Verkehr.*

Der Bauwilligen ist bekannt, dass nach dem bisher für diese Flächen geltenden Baurecht das Projekt nicht verwirklicht werden kann. Das Projekt kann deshalb nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugelassen werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsschließenden Folgendes:

### **§ 1**

Die Bauwillige erstellt auf eigene Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des Bebauungsplanes „Heubacher Weg“ einschließlich notwendiger Fachgutachten.

Die Bauwillige trägt ebenfalls die Kosten dieses Vertrages sowie des Planaufstellungsverfahrens.

Diese Arbeiten, also insbesondere die Plan- und Vertragsbearbeitung, die Abstimmung mit den Behörden und den betroffenen Bürgern, die Ausarbeitung von Beschlussvorschlägen zur Behandlung von Anregungen sowie die Zusammenstellung der Verfahrensakten u.Ä., gibt die Bauwillige bei dem Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer in Groß-Zimmern in Auftrag, das diese Arbeiten in Abstimmung mit der Bauwilligen und der Stadtverwaltung durchführt.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass sie diese Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Bauleitplanverfahrens zu tragen hat. Ansprüche an die Stadt - gleich aus welchem Rechtsgrund - können auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

### **§ 2**

Die Bauwillige verpflichtet sich zur Durchführung des Projektes im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Das Vertragsgebiet dieses Vertrages ergibt sich aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag.

Die Stadt Groß-Umstadt verpflichtet sich, das notwendige Satzungsverfahren zügig zu betreiben. Sie erklärt ferner, dass sie selbst an einer zügigen Neubebauung

entsprechend den Vertragsinhalten und geplanten Festsetzungen der Satzung interessiert ist.

Die Bauwillige verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes einen Bauantrag für das Projekt einzureichen. Sie verpflichtet sich ferner, das Projekt innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen und nach Baubeginn spätestens nach zwei Jahren fertig zu stellen.

Die Frist verlängert sich jeweils, falls gegen den Bebauungsplan oder gegen die Baugenehmigung Rechtsmittel Dritter eingelegt werden sollten.

### **§ 3**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.02.2017 beschlossen, das Verfahren zu dem Bebauungsplan „Heubacher Weg“ einzuleiten.

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

Der Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses wird Anlage 2 dieses Vertrages.

### **§ 4**

Zur Realisierung dieser Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Stadt überträgt die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen auf die Bauwillige.

Die Gesamtheit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, erstellt vom Planungsbüro Dr. Huck, Stand: 07.03.2017 dargestellt.

Soweit die vorgesehenen Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen und festsetzungsfähig im Rahmen einer Bauleitplanung sind, ist dies im Rahmen des Bebauungsplanes unter der textlichen Festsetzung „A 8“ geschehen.

Die fachgerechte Durchführung der dort genannten Maßnahmen erfolgt durch die Bauwillige selbst.

Die Bauwillige haftet für die Durchführung der Maßnahmen auch gegenüber anderen Behörden.

Die Bauwillige übernimmt alle anfallenden Kosten sowie die dauerhafte Pflege, die zur Umsetzung der v.g. Verpflichtungen anfallen.

Die Bauwillige übernimmt weiterhin ggf. anfallende Kosten und die Durchführung von evtl. anfallenden Monitoring-Maßnahmen, die ggfs. zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen Verpflichtungen anfallen könnten, und stellt die Stadt von allen hierfür erforderlichen Maßnahmen frei.

Die Bauwillige verpflichtet sich, die Rodung von Gehölzen und die Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres durchzuführen. Der Gebäudeabriss ist ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte die vorgenannte zeitliche Vorgabe der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Abbrucharbeiten durch fachlich geeignetes Personal (z. B. durch einen Biologen) auf vorhandene Vogelnester bzw. Fledermäuse abgesucht werden. Im Nachweisfall ist die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungtiere zu verschieben.

## **§ 5**

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über die bereits vorhandenen Anschlussleitungen in Absprache mit den Stadtwerken Groß-Umstadt erfolgt.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt daher mittels eines noch herzustellenden Übergabeschachtes an der Grundstücksgrenze zum Heubacher Weg. Die Kosten für den Hausanschluss trägt die Bauwillige.

Sollte die Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht über die vorhandenen Leitungen erfolgen können, trägt die Bauwillige die insoweit erforderlichen Mehrkosten.

## **§ 6**

Der Bauwilligen ist bekannt, dass das Plangebiet potentiell durch den Wächtersbach überschwemmt werden kann. Sie stellt die Stadt von allen sich hieraus ggf. ergebenden Ansprüchen frei.

Zu ergreifende Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz bzw. begründet in der unmittelbaren Lage am Wächtersbach, gehen zu Lasten des Bauwilligen. Die Stadt übernimmt hierfür keine Haftung.

Erdberührte Bauwerke und Bauteile sind mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser von außen nach dem Abschnitt 8 der DIN 18195-6:2000-8 auszuführen. Bei der Errichtung einer wasserundurchlässigen Betonkonstruktion nach der WU-Richtlinie des DAfStb ist hier mit dem Lastfall bzw. der Beanspruchungsklasse 1 „drückendes und nicht drückendes Wasser, zeitweise aufstauendes Sickerwasser“ und der Nutzungsklasse A oder B zu planen.

## § 7

Die Bauwillige verpflichtet sich, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vertragsgebiet eine Heckenpflanzung am Ostrand des Plangebietes vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Hierzu ist eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es ist eine mindestens einreihige Pflanzung anzulegen.

Die Bauwillige verpflichtet sich, auf den zukünftigen Grundstücksfreiflächen mindestens 5 klein- bis mittelkronige einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste des Bebauungsplanes) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Die Einzelbäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Die zusätzlich anzupflanzenden Stellplatzbäume gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt sind auf die o.g. Anpflanzungspflicht nicht anzurechnen.

Die Bauwillige verpflichtet sich, spätestens 2 Jahre nach Baubeginn die v.g. Maßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung u. Landschaftsbau e. V.) zu beachten.

## § 8

Die Bauwillige verpflichtet sich, innerhalb des Heubacher Weges den vorhandenen öffentlichen Gehweg auf ihre Kosten für die Einfahrt in die Privatstraße nach den Regeln der Technik so umzubauen, dass eine angemessene Gehwegquerung hergestellt wird.

Vorhandene nicht mehr zu benutzende Zufahrten / Bordsteinabsenkungen sind von der Bauwilligen auf eigene Kosten zu beseitigen.

Die Bauwillige haftet vom Beginn der Bauarbeiten an für die durch die Bauarbeiten entstehenden Schäden an den öffentlichen Flächen und übernimmt die Verkehrs-

sicherungspflicht. Die Bauwillige stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen für diese Maßnahmen im öffentlichen Raum frei. Hierzu ist der Zustand der vorgenannten öffentlichen Verkehrsfläche vor Beginn der Baumaßnahme gemeinsam mit der Stadt zu dokumentieren, ebenso nach Abschluss der Baumaßnahme.

Die Bauwillige übernimmt die Gewähr dafür, dass während der genannten Baumaßnahmen die Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsdienste ständig gesichert bleiben.

Diese Herstellung des Bürgersteiges im öffentlichen Bereich im Selbstausbau entbindet nicht von einer evtl. zukünftigen Beitragspflicht (Erschließungs- bzw. Straßenbeitrag).

Beim Gehwegumbau sind auch die Anforderungen der Leitungsträger (e-netz Südhessen GmbH & Co.KG, Deutsche Telekom AG etc.) zu beachten.

## **§ 9**

Die Bauwillige wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen.

Hierzu gehören auch sämtliche Kosten für die Eintragung von erforderlichen Grunddienstbarkeiten.

Die Bauwillige ermöglicht der Telekom Deutschland GmbH die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen sowie ggf. die oberirdische Errichtung von Schaltgehäusen auf ihren Grundstücksflächen.

Die Stadt gestattet der Bauwilligen, ihre tlw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke Flur 1 Nr. 1743 für die Anlage einer Abstellfläche sowie die Nr. 1665 für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Anschluss der privaten Verkehrsfläche zu nutzen.

Die Stadt gestattet der Bauwilligen weiterhin, ihre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke Flur 1 Nr. 1743 für die Anlage einer Müll- und Fahrradabstellanlage sowie für eine Begrünung mit Kübelpflanzungen zu nutzen, soweit dadurch eine Unterhaltung der Bachabdeckung bzw. die Gewässerunterhaltung des Wächtersbaches nicht beeinträchtigt wird.

## § 10

Die verkehrliche Erschließung des Projektes erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die Stadt beteiligt sich nicht an den Kosten für die Herstellung dieser privaten Verkehrsfläche.

Die Herstellung der Privatstraße muss so erfolgen, dass die Gewässereinhausung des Wächtersbaches statisch nicht belastet wird.

Die erforderliche Beleuchtung der Privatstraße ist durch den Vorhabenträger herzustellen und bleibt ebenfalls im Privatbesitz.

Die Straßenreinigung und -unterhaltung sowie der Winterdienst für diese private Verkehrsfläche obliegt der Bauwilligen.

Die Bauwillige verpflichtet sich zur möglichst ständigen Aufrechterhaltung der notwendigen verkehrlichen Erschließung benachbarter Grundstücke und Gebäude während der Bauzeit.

Die Bauwillige duldet auf ihren Grundstücksflächen gegebenenfalls von der Stadt durchzuführende wasserbauliche Maßnahmen an der Einhausung des Wächtersbaches sowie Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung im Sinne von § 36 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Bauwillige ersetzt der Stadt die Kosten für eine ggf. anfallende Löschwassermessung durch die Stadtwerke Groß-Umstadt.

Sonstige Kosten für das Tätigwerden der Stadt entstehen nicht.

## § 11

Die Bauwillige verpflichtet sich, alle im Zuge der vorgesehenen Abrissarbeiten ggf. auftretenden Bodenbelastungen im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde zu bewerten bzw. fachgerecht zu entfernen.

Die Bauwillige verpflichtet sich, alle anfallenden Kosten einer evtl. notwendigen Bodenbelastungsbeseitigung zu tragen.

Abrissmaterialien oder Baumaterialien dürfen nicht unsachgemäß in den Wächtersbach gelangen und das Gewässer belasten. Hierzu hat die Bauwillige geeignete Sicherheitsvorkehrungen beim Gebäudeabriss zu ergreifen.

Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **§ 12**

Die Pflichten der Bauwilligen aus diesem Vertrag erlöschen in folgenden Fällen:

- Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung
- Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof

Voraussetzung für das Erlöschen ist in beiden Fällen, dass noch keine Eingriffe zur Umsetzung des Bebauungsplanes im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt worden sind.

In allen anderen Fällen der vollumfänglichen oder teilweisen Aufgabe des Bebauungsplanes oder dessen Umsetzung werden sich die Vertragspartner darüber verständigen, ob und inwieweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiterhin zu erfüllen oder aber verzichtbar geworden sind. Hierbei ist der Schutzzweck des Bundesnaturschutzgesetzes vorrangig zu berücksichtigen.

Solange keine Verständigung im Sinne des Satzes 1 vorliegt, gelten die Verpflichtungen nach Maßgabe dieses Vertrages ungeschmälert.

## **§ 13**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan „Heubacher Weg“ in Kraft tritt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die mit diesem Vertrag verbundenen Pflichten jeweils ihrem Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Dabei ist die Stadt jeweils über die Weitergabe zu informieren.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Bauwillige erhalten je eine Ausfertigung.

## **§ 14**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

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

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Groß-Umstadt, den .....

**Der Magistrat der Stadt  
Groß-Umstadt**

.....  
Ruppert, Bürgermeister

.....  
Macht, Erster Stadtrat

Gründau, den .....

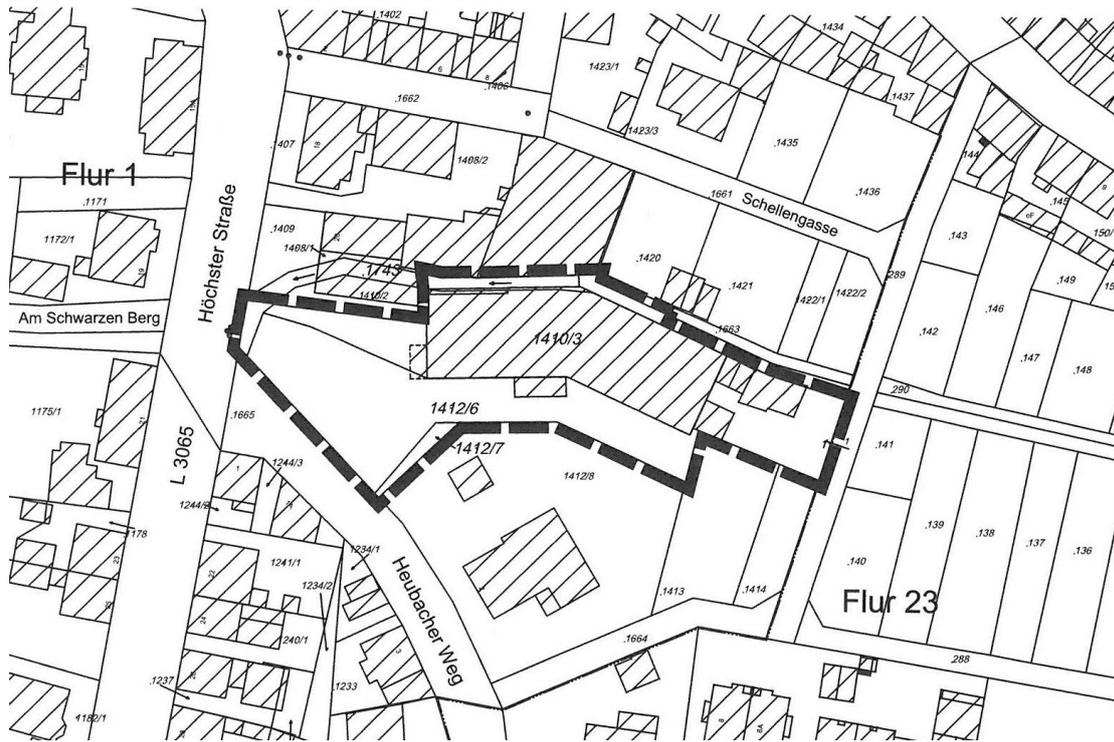
**HR Hausbau GmbH**

.....  
(Resch)

Anlagen

- Grenze des Vertragsgebietes
- Bebauungsplan „Heubacher Weg“

# Anlage 1



--- Grenze des Vertragsgebietes