

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan „Im kühlen Grund“

zwischen der

Stadt Groß-Umstadt

und der

LIVIT GmbH

Entwurf

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.: PB70065-P
Bearbeitet: 07.08.2018

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
LIVIT GmbH
Eibenstraße 1d
63303 Dreieich

diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer

Herrn Jens Holzmann,
geschäftsansässig
Eibenstraße 1d
63303 Dreieich

nachfolgend „**Bauwillige**“ genannt,

wird folgender

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan

„Im kühlen Grund“

geschlossen.

§ 1

Die Bauwillige beabsichtigt, auf seinem Anwesen „Im kühlen Grund 3“ (Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, Flurstück Nr. 1062/4, 1063/2 und 1064/2) die bislang hier vorhandene zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzte Bebauung abzureißen und ein neues Wohngebäude mit 26 Wohnungen samt den erforderlichen Stellplätzen zu errichten.

Es soll ein Wohngebäude mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen samt Staffelgeschossen neu errichtet werden.

Zur Straße „Im kühlen Grund“ hin weist das Gebäude drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss auf, an das sich nach Norden hin ein Gebäudekomplex mit zwei Vollgeschossen parallel zum Pferdsbach hin, ebenfalls mit einem Staffelgeschoss versehen, anschließt.

Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Es werden dabei insgesamt 34 Tiefgaragenstellplätze (inkl. 3 Behindertenstellplätze) sowie ergänzend 5 oberirdische Stellplätze (inkl. 1 Behindertenstellplatz) errichtet.

Dieses Bauvorhaben ist derzeit nicht nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig.

§ 2

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im kühlen Grund“ im Stadtteil Umstadt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Im kühlen Grund“ in der Fassung vom 01.08.2018 mit Begründung wird Bestandteil des Vertrages.

Ein Anspruch auf Erlass einer Satzung i. S. d. § 10 BauGB wird durch diese Vereinbarung und die Zustimmung der Stadt zu den eingereichten Plänen nicht begründet.

§ 3

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

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 bzw. mehrere Bauanträge nach § 69 HBO bzw. Zustimmungen nach § 64 HBO für das Wohngebäude einzureichen.

Er verpflichtet sich ferner, das Gebäude innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung bzw. Zustimmung zu beginnen und nach Baubeginn spätestens nach zwei Jahren fertig zu stellen.
Die Frist verlängert sich jeweils, falls gegen den Bebauungsplan Rechtsmittel Dritter eingelegt werden sollten.

§ 4

Die Bauwillige erstellt auf seine Kosten den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan einschließlich notwendiger Fachgutachten u. Ä.

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

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 Verfahrensakte, gibt die Bauwillige bei dem von ihm bereits mit der Planerstellung beauftragten „planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer“ in Groß-Zimmern in Auftrag, das diese Arbeiten in Abstimmung mit der Bauwilligen und der Verwaltung der Stadt durchführt.

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

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über die bereits vorhandenen Anschlussleitungen erfolgt. Die Bauwillige wird das in § 1 beschriebene Vorhaben an die bestehende Schmutzwasserleitung im Kiliansweg anschließen. Die hierzu notwendige Grunddienstbarkeit für eine Leitungsverlegung über das Flurstück Gem. Groß-Umstadt, Flur 1, Nr. 1065/4 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Gem. Groß-Umstadt, Flur 1, Nr. 1062/4, 1063/2 und 1064/3 liegt diesem Vertrag als Anlage bei.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation.

Sollte die Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht bzw. nicht vollständig über die vorhandenen Leitungen erfolgen können, wird die Bauwillige in Abstimmung mit den Stadtwerken geeignete Maßnahmen auf seine Kosten durchführen.

Gegebenenfalls zu ergreifende Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz bzw. begründet in der unmittelbaren Lage am Gewässer, und wegen der hohen Grundwasserstände gehen zu Lasten der Bauwilligen.
Die Stadt übernimmt hierfür keine Haftung.

§ 6

- (1) Die Bauwillige wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen.

Hierzu zählen insbesondere auch:

1. Vereinfachte Umlegung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. des Baugesetzbuches erfolgen. Hierzu hat die Bauwillige in Abstimmung mit der Stadt den öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur Niels-Peter Krahn, Groß-Umstadt beauftragt. Alle anfallenden Kosten trägt die Bauwillige.

2. Umgang mit Bodenbelastungen / Abrissarbeiten

Die Bauwillige verpflichtet sich, alle im Zuge der vorgesehenen Abrissarbeiten ggf. auftretende 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 in den Pferdsbach gelangen und das Gewässer belasten. Hierzu hat die Bauwillige geeignete Sicherheitsvorkehrungen beim Gebäudeabriss zu ergreifen. Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Anpflanzen von Bäumen

Die Bauwillige verpflichtet sich, auf den zukünftigen Grundstücksfreiflächen entlang der Straße „Im kühlen Grund“ mindestens 2 einheimische und standortgerechte klein- und mittelkronige Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II des Bebauungsplanes) zum Beispiel an den zeichnerisch im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Einzelbäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

Die zusätzlich anzupflanzenden Stellplatzbäume gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt können auf die o.g. Anpflanzung angerechnet werden.

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.

4. Duldung von städtischen Maßnahmen

Der Bauwilligen ist bekannt, dass die Stadt entlang der östlichen Grundstücksgrenze des in § 1 genannten Anwesens der Bauwilligen einen öffentlichen Weg und innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gewässerrandzone“ eine von Hochstauden geprägte gewässerbegleitende Vegetation entwickeln will.

Die Stadt beabsichtigt weiterhin, die bestehenden Stützmauern entlang des Pferdsbaches durch eine naturnah gestaltete Erdböschung zu ersetzen. Diese Baumaßnahmen sollten nach Abschluss der Arbeiten der Bauwilligen erfolgen.

Die Bauwillige duldet die eventuell von der Stadt durchgeführten wasserbaulichen bzw. verkehrlichen Maßnahmen. Dadurch entstehende Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

5. Anschluss an Straße „Im kühlen Grund“

Die Bauwillige verpflichtet sich, die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Im kühlen Grund“ an die Anforderungen des Bauvorhabens anzupassen. Vorhandene nicht mehr zu benutzende Zufahrten / Bordsteinabsenkungen sind zu beseitigen und die Bordsteine sind von der Bauwilligen auf eigene Kosten anzuheben. Die angrenzenden Verkehrsflächen (inkl. Belag und grenzseitiger Bordsteinanlage) sowie die Fahrbahn sind fachgerecht anzupassen, ggf. inkl. Anpassung der Markierung und Beschilderung.

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

Vor Baubeginn hat sich die Bauwillige bei allen Leitungsträgern (e-netz-Südhessen GmbH, Deutsche Telekom AG etc.) über Art, Lage und Verlauf der in diesem Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen zu informieren.

Beim Bauvorhaben sind auch die Anforderungen der Leitungsträger für eine unterirdische Verlegung von Leitungen und Kabeln zu beachten.

6. Erhalt eines Walnussbaumes

Die Bauwillige verpflichtet sich, den im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Walnussbaum durch einen Fachgutachter im Hinblick auf den langfristigen Erhalt dieses Baumes untersuchen zu lassen und die ggf. vom Fachgutachter zur Erhaltung vorgeschlagenen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen; dies gilt auch für eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen. Ersatzpflanzungen sind spätestens in der kommenden Vegetationsperiode nach einer Fällung vorzunehmen.

7. Abstimmung mit Deutscher Telekom Technik GmbH

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

8. Löschwassermessung

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

9. Rodungszeiten

Die Bauwillige wird auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten hingewiesen; ebenso auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, die ggf. einzuhalten sind.

10. Bauliche Vorsorgemaßnahmen / hydrologische Verhältnisse

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.

11. Aufrechterhaltung der Erschließung von Nachbargrundstücken

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

12. Kosten für DIN-Vorschriften

Die Bauwillige verpflichtet sich die Kosten für die Beschaffung von DIN-Vorschriften zu übernehmen, die die Stadt anlässlich des Bebauungsplanverfahrens bereitzustellen hat.

§ 7

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet die Bauwillige der Stadt Sicherheit in Form einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbefristeten Vertragserfüllungsbürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts.

Für die Anpassung der Verkehrsfläche der Straße „Im kühlen Grund“ wird eine Sicherheitsleistung von 5.000,00 € vereinbart.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist der Stadt vor Beginn der Maßnahme auszuhandigen.

Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Bauwilligen ist die Stadt berechtigt, ausstehende Forderungen Dritter gegen der Bauwilligen wegen Leistungen aus dem Vertrag aus der Erfüllungsbürgschaft zu befriedigen.

§ 8

Die Bauwillige verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die Bauwillige haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Bauwillige ihrer Pflicht zur Weitergabe der sie aus diesem Vertrag treffenden Pflichten und Bindungen nicht nachkommt.

§ 9

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

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

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.

§ 10

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan „Im kühlen Grund“ in Kraft tritt.

Groß-Umstadt, den

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

.....
- Ruppert -
Bürgermeister

.....
- Macht -
Erster Stadtrat

Dreieich, den

LIVIT GmbH

.....
(Holzmann)

Anlagen