



## Verhandelt

zu Frankfurt am Main

am

2020

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar



mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute, sämtlich von Person bekannt:

1. Herr Bürgermeister
2. Herr Erster Stadtrat



zu 1. und 2. handelnd als hauptamtliche Magistratsmitglieder  
(Dezernenten) für den

**Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)**  
Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus)

- nachfolgend. „Stadt“ genannt -,

3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
- nachstehend [REDACTED] genannt -.

Der Notar bescheinigt aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, dass unter [REDACTED] [REDACTED] als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Erschienenen zu 3. eingetragen ist.

Der Notar fragte vor Eintritt in die Beurkundung nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten diese Frage.

Der Notar belehrte die Beteiligten gemäß den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes darüber, dass eine Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt ist.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des folgenden

## **Städtebaulichen Vertrages**

---

und erklärten:

### **A.**

#### **Grundbuch- und Sachstand, aufschiebende Bedingung**

(1) [REDACTED] wird Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Stierstadt, Flur 12, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H., von

**Stierstadt, Blatt 2536.**

Die Grundstücke sind in Abt. II belastet wie aus dem Grundbuchausdruck in **Anlage A 1** ersichtlich. In Abt. III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Die Grundstücke sind bislang unbebaut. [REDACTED] beabsichtigt eine Nutzung der Grundstücke entsprechend dem als **Anlage A 2** diesem Vertrag beiliegenden, städtebaulichen Konzept der Architekten meyerschmitzmorkramer vom 30.08.2018.

- (2) Die in Abs. 1 genannten Grundstücke sind durch die Bebauungspläne Nr. 125 „Schwarzwiesen“ und Nr. 125 A „Gewerbegebiet Neumühle“ der Stadt derzeit zum Teil als Gewerbegebiet und zum Teil als Industriegebiet festgesetzt. Die von [REDACTED] geplante Bebauung bzw. Nutzung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

Die Stadt befürwortet eine Umstrukturierung der Grundstücke sowie verschiedener angrenzender Grundstücke, die nicht von [REDACTED] erworben wurden, in ein gemischtes Gewerbe- und Wohnquartier. Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb in ihrer Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße)“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Eine Abschrift der Beschlussvorlage ist zu Beweis Zwecken als **Anlage A 3** dieser Urkunde beigelegt. Auf dieser Grundlage hat die Stadt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233 mit Stand vom 20.02.2020 erstellt (**Anlage A 4**). Das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.02. bis 19.03.2019 durchgeführt, das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.06.2020 bis 26.07.2020 und das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2020 bis 03.04.2020 durchgeführt.

- (3) Sämtliche von [REDACTED] in dieser Urkunde übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen mit Ausnahme der Verpflichtungen zur Übernahme von Planungskosten gemäß dem nachfolgenden Abs. 5 sowie der Regelung in Teil D. § 2 sind in ihrer Wirksamkeit aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplans, der eine Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts in Anlage A 2 ohne die Notwendigkeit von Ausnahmen und Befreiungen zulässt. Die Stadt wird den Bebauungsplan Nr. 233 erst nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft setzen.

Die Vertragsbeteiligten stimmen gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB darin überein, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch von [REDACTED] auf Aufstellung eines

Bebauungsplans mit einem der Anlage A 2 entsprechenden Inhalt begründet wird. Tritt die aufschiebende Bedingung nicht ein, bestehen daher keinerlei Kosten-, Aufwendungs- oder Schadensersatzansprüche von [REDACTED] gegen die Stadt, soweit die Stadt nicht vorsätzlich gehandelt hat.

Sollte sich im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens die Notwendigkeit ergeben, das städtebauliche Konzept in Anlage A 2 zu ändern, verpflichtet sich die Stadt, ihren Bebauungsplanentwurf entsprechend anzupassen, sofern dies aus ihrer Sicht mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Abwägung der Stadtverordnetenversammlung über den Planentwurf nach § 1 Abs. 7 BauGB wird dadurch jedoch nicht präjudiziert.

- (4) [REDACTED] verpflichtet sich, die im Planaufstellungsbeschluss (Anlage A 3) genannten Planungsziele umzusetzen, nämlich Entwicklung des Geländes zu einem gemischt genutzten Quartier, Schaffung von Gewerbeflächen, Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für einen Zeitraum von 20 Jahren und - eine wirtschaftliche Einigung vorausgesetzt - Standortsicherung der Ketteler-La-Roche-Schule. Hierzu werden in Abschnitt B. dieses Vertrages nähere Vereinbarungen getroffen.
- (5) [REDACTED] verpflichtet sich zur Übernahme der Planungskosten, die der Stadt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 entstehen, soweit dies rechtlich zulässig ist. Hierzu gehören auch die Kosten für die Erstellung der für eine gerechte Abwägung notwendigen Fachgutachten wie z.B. zur Lärmbelastung der geplanten Wohnbebauung durch den in der Nachbarschaft liegenden Einkaufsmarkt, Straßen- und Schienenverkehr, zur Beschaffenheit des Bau- grounds und zur Ermittlung und Bewertung vorhandener Bodenbelastungen im Plangebiet.
- (6) [REDACTED] verpflichtet sich weiter, den Boden im Plangebiet auf eigene Kosten so zu sanieren, dass alle bodenschutzrechtlichen Anforderungen für die nach dem städtebaulichen Konzept (Anlage A 2) geplante Bebauung und Nutzung erfüllt sind. Diese Verpflichtung gilt nicht, soweit verbindliche Vorgaben der zuständigen Bodenschutzbehörde bestehen.
- (7) [REDACTED] verpflichtet sich zur Herstellung aller für die Gebietsentwicklung erforderlicher Erschließungsanlagen nach Maßgabe der Festsetzungen des

künftigen Bebauungsplans auf eigene Kosten und übernimmt dabei auch den 10 %igen Eigenanteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB. Hierzu werden in Abschnitt C. dieses Vertrages nähere Vereinbarungen getroffen.

- (8) [REDACTED] verpflichtet sich, aus den von ihr erworbenen Grundstücken auf eigene Kosten nach Maßgabe des künftigen Bebauungsplans neue Straßengrundstücke zu bilden und diese unentgeltlich in das Eigentum der Stadt zu übertragen. Hierzu werden in Abschnitt D. dieses Vertrages nähere Vereinbarungen getroffen.
- (9) [REDACTED] verpflichtet sich weiter, aus den von ihr erworbenen, nicht nach Abs. 8 an die Stadt zu übertragenden Flächen auf eigene Kosten neue Baugrundstücke entsprechend dem künftigen Bebauungsplan zu bilden und in das Grundbuch eintragen zu lassen. Die zulasten der Grundstücke [REDACTED], [REDACTED] und zu Gunsten der Stadt bereits in [REDACTED] des Grundbuchs eingetragene, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fuß- und Radwegerecht) ist dabei auf die daraus neu gebildeten Grundstücke im Rang vor Belastungen in [REDACTED] zu übertragen.
- (10) [REDACTED] verpflichtet sich ferner, auf eigene Kosten für die Inanspruchnahme eines Ufergehölzes am Urselbach (besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) einen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebiets zu schaffen und planbedingte Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu werden in Teil D. dieses Vertrages nähere Vereinbarungen getroffen.
- (11) Die nachfolgenden Vereinbarungen nach § 11 BauGB dienen der Umsetzung der vorstehend genannten Ziele. [REDACTED] erkennt dabei ausdrücklich die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen als angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB an.

## **B.**

### **Vereinbarungen zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke**

- (1) [REDACTED] verpflichtet sich, auf dem im Bebauungsplanentwurf (Anlage A 4) mit GE E1 bezeichneten Grundstück einen Neubau der Ketteler-La-Rocheschule und ggf. ein Wohnheim gemäß dem Konzept in **Anlage A 2** zu errich-

ten, sofern eine Einigung zwischen [REDACTED] und dem Bischöflichen Ordinariat des Bistums Limburg über Umfang, Qualität und Kosten des Bauvorhabens erzielt wird.

- (2) Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233 durch [REDACTED] erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Es ist das gemeinsame Ziel, diese Gewerbeflächen hochwertig und zukunftsorientiert zu entwickeln. Dies gilt auch für die Flächen, die für die Kettler La-Roche Schule vorgesehen sind, falls diese als Schulstandort nicht in Frage kommen sollten.
- (3) [REDACTED] verpflichtet sich, in den im Bebauungsplanentwurf (Anlage A 4) gekennzeichneten Wohnflächen insgesamt nicht mehr als 97 Wohneinheiten zu errichten. Diese Zahl kann geringfügig überschritten werden, wenn [REDACTED] nachweist, dass dies aus konzeptionellen Gründen zwingend erforderlich und städtebaulich vertretbar ist. Die Errichtung von mehr als 97 Wohneinheiten im Plangebiet bedarf jedoch in jedem Fall einer vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, auf deren Eiteilung kein Anspruch der [REDACTED] besteht. Auf den für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehenen Grundstücken darf ohne Anrechnung auf die Höchstzahl der Wohneinheiten eine zweite Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung errichtet werden, die jedoch nur im Zusammenhang mit der Hauptwohnung, z.B. als Büro oder zur Unterbringung von Betreuungs- und Pflegekräften genutzt und nicht frei vermietet werden darf.
- (4) Sämtliche zu Wohnzwecken errichtete Gebäude sind mit einer Photovoltaikanlage zu versehen. Die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage kann entfallen, sofern die Pflichten aus dem EEWärmeG vollständig über eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes erfüllt werden.
- (5) In den im Bebauungsplanentwurf (Anlage A 4) mit WA bezeichneten Gebieten sollen Geschosswohnungsbauten errichtet werden. [REDACTED] verpflichtet sich, 20 % der im Geschosswohnungsbau entstehenden Wohneinheiten auf die Dauer von 20 Jahren als preisgünstigen Wohnraum zur Sicherung des Wohnbedarfs der Bevölkerung mit Wohnraumversorgungsproblemen zur Verfügung zu stellen. Die Frist beginnt nach Fertigstellung der Wohngebäude für jede der Wohnungen an dem Tag, an dem der erste Mietvertrag für die jewei-

lige Wohnung abgeschlossen wird. Die Kaltmiete bei Erstvermietung darf einen Betrag von 10 € / qm Wohnfläche nicht übersteigen. Nachfolgend ist die Kaltmiete gemäß § 557b BGB nach dem Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) zu bestimmen/anzupassen .

■■■■ verpflichtet sich, die preisgünstigen Wohnungen nur an von der Stadt benannte Personen zu vermieten. Die Stadt wird ■■■■ innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung mindestens drei Wohnungssuchende je Wohnung zur Auswahl benennen. Die endgültige Auswahl des Mieters trifft ■■■■ als Vermieter. Die Ablehnung eines Mieters kann jedoch nur aus wichtigem Grund erfolgen. Sofern von Seiten der Stadt innerhalb der genannten Frist kein Wohnungssuchender für eine Wohnung benannt wird, ist ■■■■ berechtigt, der Stadt selbst geeignete Personen als Mieter vorzuschlagen, die nur aus wichtigem Grund durch die Stadt abgelehnt werden können.

- (6) Die Vertragsbeteiligten sind darüber einig, dass zu Lasten der noch zu bildenden Grundstücke, für die der künftige Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Geschosswohnungsbauten festsetzt, und zu Gunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem in Abs. (3) und (4) genannten Inhalt (Mietpreisbindung, Belegungsrecht) in das Grundbuch eingetragen werden soll. Die Eintragung wird **bewilligt** und **beantragt**. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass eine Eintragung der Dienstbarkeit erst möglich ist, wenn ■■■■ Eigentümer der in Abschnitt A Abs. 1 genannten Grundstücke geworden ist und daraus die mit der Dienstbarkeit zu belastenden Grundstücke gebildet hat.

Um den bedingten Anspruch der Stadt auf Eintragung der Dienstbarkeit zu sichern, **bewilligt** ■■■■ und **beantragt** die Stadt, zulasten des in Anlage A 1 genannten Grundstücks und zugunsten der Stadt eine Vormerkung im Rang vor allen dinglichen Verwertungsrechten in Abt. II und III in das Grundbuch einzutragen.

Die Stadt **bewilligt** und **beantragt** bereits jetzt die Löschung der Vormerkung zugleich mit der Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch. Der Antrag auf Löschung der Vormerkung gilt jedoch nur dann als gestellt, sofern in der

Zwischenzeit keine Eintragungsanträge gestellt oder vollzogen worden sind, die einem vertragsgerechten Erwerb der Dienstbarkeit durch die Stadt entgegenstehen würden.

Die Dienstbarkeit ist 20 Jahre nach Fertigstellung des jeweiligen Wohngebäudes zu löschen. Die Stadt bewilligt schon jetzt die Löschung der Dienstbarkeit. Der amtierende Notar wird unwiderruflich angewiesen, den Löschantrag zu stellen, wenn ihm [REDACTED] schriftlich mitgeteilt hat, dass das Belegungsrecht der Stadt nicht mehr besteht, der Notar diese Mitteilung der Stadt übersandt und diese nicht innerhalb von 6 Wochen ab Zugang der Mitteilung der Stellung des Löschantrags schriftlich gegenüber dem Notar widersprochen hat. Ein Nachweis des Erlöschens des Belegungsrechts ist gegenüber dem Grundbuchamt nicht zu erbringen. Zur Stellung des Löschantrags ist nur der amtierende Notar oder sein Nachfolger im Amt berechtigt.

- (7) [REDACTED] verpflichtet sich, über alle abgeschlossenen Mietverträge, die dem Belegungsrecht der Stadt unterliegen ein Register zu führen, dieses der Stadt nach Aufforderung in jeweils aktueller Fassung zur Verfügung zu stellen, hierzu die Zustimmung der Mieter nach Art. 6 Datenschutz-Grundverordnung einzuholen, und die Stadt über alle Änderungen zu informieren, die im Zuge des 20-jährigen Bestehens des Belegungsrechts eintreten. Sofern ein Mieterwechsel erfolgen soll, verpflichtet sich [REDACTED], dies der Stadt so rechtzeitig mitzuteilen, dass die Stadt ihr Vorschlagsrecht bezüglich des neuen Mieters ausüben kann.
- (8) [REDACTED] verpflichtet sich gegenüber der Stadt und – im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter – gegenüber der Barth Galvanik GmbH, Oberursel (Taunus), Wohnungen und andere Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d Bundes-Immissionsschutzgesetz im Plangebiet erst dann zu nutzen, wenn durch geeignete Maßnahmen im Betriebsbereich der [REDACTED] gewährleistet wird, dass die maximale Chlor-Freisetzung aus dem Abwasserbehandlungsbecken 10B01 im Störfall gemäß der als **Anlage B 1** beigefügten fachlichen Stellungnahme nicht größer als 0,3 kg/s wird. Diese Voraussetzung wird insbesondere durch eine der nachfolgenden technischen Maßnahmen erfüllt:

- Auslegung bzw. Umrüstung und Betreiben des bestehenden Wäschers (geeignete Waschflüssigkeit: z. B. Natronlauge) für die normalbetriebliche Rückhaltung von mindestens 240 kg Chlor (→ maximal gebundene Chlor-masse in einem IBC-Container (1.000 l) mit 20 %-iger Chlorbleichlauge).
- Installation eines Not-Wäschers (geeignete Waschflüssigkeit: z. B. Natron-lauge), der im Anforderungsfall durch eine Gaswarneinrichtung (→ Sensor in der Abluftleitung) automatisch aktiviert wird und ausreichend dimensio-niert ist, um 240 kg Chlor zurückzuhalten. Die Gaswarneinrichtung (→ QIZA+) muss im Anforderungsfall auch die Salzsäure-Dosierung nach 10B01 automatisch unterbrechen (→ Schließen des Dosierventils) und ist als MSR-Sicherheitseinrichtung im Sinne von VDI/VDE 2180 (Blatt 1 bis 5: Sicherung von Anlagen der Verfahrenstechnik mit Mitteln der Prozessleit-technik (PLT), April 2019 (Blatt 1), April 2007 (Blatt 2 bis 3) / Mai 2010 (Blatt 5) / Juli 2010 (Blatt 4)) auszulegen (mindestens SIL 2) und zu betrei-ben.
- Reduktion der Salzsäure-Dosiertrate zum Abwasserbehandlungsbecken 10B01 durch zuverlässige und bewährte Maßnahmen zur Druck- und Durchflussbegrenzung, z. B.
  - a) Begrenzung des Förderdrucks der Salzsäure-Versorgungspumpe über ein Überströmventil, das im Ansprechfall (→ Förderdruck  $\geq 2$  barü) auf die Saugseite der Pumpe oder in den Salzsäuretank entlastet;
  - b) Installation einer medienbeständigen Lochblende oder Armatur mit reduziertem Durchgang8 in der (festverrohrten) Salzsäure-Dosierleitung. Die Maßnahmen sind in den Instandhaltungsplan des Betreibers aufzu-nehmen und wiederkehrend (mindestens 3-jährlich) auf Wirksamkeit zu prüfen.

### **C.**

#### **Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB**

### **§ 1**

#### **Übertragung der Erschließungspflicht**

- (1) Die Stadt überträgt [REDACTED], aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße)“, gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Herstellung aller Erschließungsanlagen im Plangebiet nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen.
- (2) [REDACTED] verpflichtet sich zur Herstellung aller Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet gemäß **Anlage C 1** sowie gemäß der nachstehenden Vorschriften auf den dafür vorgesehenen, in Abschnitt A (1) aufgeführten Grundstücksflächen.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in Abschnitt C. § 9 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## § 2

### Art, Umfang und Ausführung der Erschließung

- (1) Die Erschließung umfasst die nachstehenden Planungs- und Ausführungsleistungen.
- (2) Planungsleistungen sind die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Planungen einschließlich der dafür notwendigen Berechnungen und Vermessungen, insbesondere
  - Straßenpläne einschließlich Straßenbeleuchtung,
  - Entwässerungspläne,
- (3) Die von [REDACTED] nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausführungsleistungen zur Erschließung umfassen
  - a) die erstmalige Herstellung der dem öffentlichen Verkehr dienenden Erschließungsstraßen unter Einschluss der notwendigen Vermessungsarbeiten, Herstellung der Geländeprofile, des Straßenausbaus einschließlich Straßenbeleuchtung, Straßenbeschilderung, Dokumentation zur Herstellung und Übergabe von Bestandsplänen. Die Bestandspläne sind

auch in digitaler Form zu übergeben. Das Datenformat wird von der Stadt vorgegeben.

- b) die Verlegung neuer Abwasserleitungen in die künftigen Straßenverkehrsflächen einschließlich der notwendigen Anbindungen und Umbauten an das städtische Kanalnetz und die erstmalige Herstellung der Straßenentwässerungseinrichtungen entsprechend dem Bebauungsplan und der Abwassersatzung der.
- (4) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es den heutigen Anforderungen entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Grundlage für die Anforderungen an die Erschließungsanlagen sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) in der aktuellen Fassung. Darüber hinaus ist die Gestaltung der Oberflächen der Erschließungsanlagen mit der Stadt abzustimmen.
- (5) [REDACTED] hat - soweit erforderlich - alle notwendigen bau- und wasserrechtlichen Genehmigungen sowie etwaige sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die Stadt unterstützt [REDACTED] bei Einholung dieser Genehmigungen bzw. Zustimmungen nach besten Kräften.
- (6) Soweit Erschließungsarbeiten auf städtischen Grundstücken durchgeführt werden, wird die Stadt dafür Sorge tragen, dass [REDACTED] diese Grundstücke in Anspruch nehmen kann.
- (7) Sollte sich bei Durchführung der Erschließungsarbeiten herausstellen, dass auf den im Eigentum von [REDACTED] stehenden Grundstücken schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 3 Abs. 3 und 5 BBodSchG vorhanden sind, sind diese, soweit nach fachlicher Einschätzung der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlich, durch [REDACTED] in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu beseitigen. Eine Haftung der Stadt hierfür wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. [REDACTED] stellt die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang frei.

**§ 3****Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) ■■■■■ ist berechtigt, in Abstimmung mit der Stadt mit der Planung und Ausführung der Erschließungsarbeiten ein oder mehrere leistungsfähige Ingenieurbüros seiner Wahl zu beauftragen, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie Abwicklung der Baumaßnahmen bieten. Die Stadt darf ihre Zustimmung zur Auswahl eines Ingenieurbüros durch ■■■■■ nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (2) Soweit dieser Vertrag die entgeltliche Ausführung von Bauleistungen im Sinne von § 103 Abs. 1 und 3 GWB zum Gegenstand hat, verpflichtet sich ■■■■■ auch für den Fall, dass der jeweils geltende Schwellenwert nach § 3 VgV unterschritten wird, Bauleistungen nur auf der Grundlage der Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) im Einvernehmen mit der Stadt zu vergeben. Die Stadt darf ihr Einvernehmen jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern, etwa wenn begründete Zweifel an der finanziellen oder technischen Leistungsfähigkeit des ausgewählten Unternehmens bestehen. ■■■■■ ist berechtigt, nach Abstimmung mit der Stadt die Bauleistungen einem Generalunternehmer zu übertragen.
- (3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Abstimmung darf die Ausführung nicht verzögern.
- (4) ■■■■■ ist gegenüber der Stadt verpflichtet, mit den zur Errichtung der Erschließungsanlagen beauftragten Bauunternehmen Werkverträge abzuschließen oder durch den Generalunternehmer abschließen zu lassen, in denen die bauausführenden Unternehmen die Gewähr dafür übernehmen, dass ihre Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit der Erschließungsanlagen zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

**§ 4****Überwachung**

- (1) Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Erstellung der Erschließungsanlagen jederzeit zu überprüfen. Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen vorher anzuzeigen. ■■■■■ hat der Stadt alle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Ausführungspläne, rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von 14 Tagen den Ausführungsplänen schriftlich und unter Angabe von Gründen widerspricht.
- (2) Die Verantwortung von ■■■■■ für die ordnungsgemäße Erstellung der Erschließungsanlagen wird durch Abs. (1) nicht berührt.
- (3) ■■■■■ ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen. Dies gilt auch schon während der Ausführung der Arbeiten vor Fertigstellung und Abnahme.
- (4) Die Stadt wird ■■■■■ innerhalb von zwei Wochen nach Anzeige des Baubeginns einen zuständigen Ansprechpartner benennen, der im Namen der Stadt rechtsverbindlich Erklärungen abgeben kann. ■■■■■ wird der Stadt innerhalb von zwei Wochen ab Wirksamwerden dieses Vertrages einen Ansprechpartner benennen, der im Namen von ■■■■■ rechtsverbindliche Erklärungen abgeben kann.

**§ 5****Baudurchführung**

- (1) Vor Baubeginn lädt ■■■■■ die Stadt mit mindestens 14-tägiger Frist zu einem Ortstermin zwecks Bestandsaufnahme der bestehenden öffentlichen Flächen und Anlagen ein. Der Zustand der öffentlichen Flächen und Anlagen ist von ■■■■■ in einer Fotodokumentation festzuhalten und der Stadt vor Beginn der Arbeiten zu übergeben. Arbeiten in öffentlichen Bereichen, insbesondere an öffentlichen Straßen und vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, bedürfen der Zustimmung der Stadt. Schäden, die während der Baumaßnahmen an bestehenden öffentlichen Flächen und Anlagen auftreten und auf Bautätigkeiten von ■■■■■ und/oder der von ■■■■■ be-

auftragten Unternehmen zurückzuführen sind, müssen durch [REDACTED] unverzüglich behoben werden. Eine Verschiebung der Schadensbehebung auf einen späteren Zeitpunkt ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

- (2) [REDACTED] hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet, auch soweit sie nicht von diesem Vertrag umfasst werden (z.B. Kabel für Telekommunikationsanschlüsse, Strom- oder Fernwärme, Frischwasserleitungen), so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein erneuter Aufbruch bereits fertig gestellter Flächen vermieden wird. Die Stadt unterstützt [REDACTED] hierbei in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nach Kräften. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücks- und Hausanschlüsse für die leitungsgebundene Erschließung. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat [REDACTED] durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (4) In Absprache mit der Stadt sind für den Baustellenverkehr notwendige Hinweisschilder bzw. Anfahrtschilder zum Baugebiet in ausreichender Anzahl aufzustellen bzw. anzubringen. An- und Abfahrtsrouten sind einvernehmlich zwischen [REDACTED] und der Stadt festzulegen. [REDACTED] verpflichtet sich, die abgestimmten An- und Abfahrtsrouten an die Baufirmen weiterzugeben und darauf hinzuwirken, dass diese auch eingehalten werden.
- (5) [REDACTED] verpflichtet sich ferner, die Baumaßnahme so durchführen zu lassen, dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen auf das Unvermeidbare reduziert wird. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von Baustraßen sowie eine Wässerung der Baustelle und der Baufahrzeuge, falls die Witterung dies erforderlich macht.
- (6) Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete darf die Baustelle für die Erschließungsanlagen nur von Montag bis Freitag in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie am Samstag von 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr betrieben werden. Dies gilt auch für den Baustellenverkehr. Abweichungen bedürfen der Abstimmung mit der Stadt.

**§ 6****Fertigstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) ■■■■■ verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bebauung benutzbar fertig zu stellen.
- (2) ■■■■■ verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen. Eine Herstellung der Erschließungsanlagen in Bauabschnitten ist möglich. Die genannte Frist verlängert sich, sofern es aus Gründen des Bauablaufs sinnvoll ist (z.B. dass Baustraßen für den Hochbau erhalten bleiben und erst nach Abschluss des Hochbaus als Erschließungsanlage fertiggestellt werden).
- (3) Erfüllt ■■■■■ seine Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht ordnungsgemäß, so ist die Stadt berechtigt, ■■■■■ schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung bzw. Fertigstellung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt ■■■■■ bis zum Ablauf dieser Frist seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten von ■■■■■ unter Inanspruchnahme der Erfüllungsbürgschaft nach § 10 Abs. (2) auszuführen oder ausführen zu lassen.

**§ 7****Abnahme und Haftung für Sachmängel**

- (1) Alle Erschließungsanlagen sind von der Stadt und ■■■■■ nach § 12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Die Fertigstellung hat ■■■■■ der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Abnahme erfolgt innerhalb von vier Wochen nach erfolgter Anzeige. Die Vertragsparteien werden sich über den Abnahmetermin ins Benehmen setzen; kommt eine Einigung nicht innerhalb der vorgenannten Frist zustande, setzt ■■■■■ den Abnahmetermin fest und teilt ihn der Stadt schriftlich mit.
- (2) Vor der Abnahme sind seitens ■■■■■ folgende Unterlagen kostenfrei zur Prüfung an die Stadt zu übergeben:

- Zweifache Ausfertigung der vom Ingenieurbüro oder dem ausführenden Fachunternehmen erstellten Bestandspläne, getrennt nach Wasserversorgung, Straßen-, Straßenbeleuchtungs- und Kanalbau, mit Eintrag der Koordinaten der Schachtdeckel im Koordinatensystem des städtischen Informationssystems, einschließlich der erforderlichen Daten auf EDVDatenträger im dxf-Format. Die Bestandspläne der Wasserversorgung und der Entwässerung sind zusätzlich digital im Datenformat zu übergeben. Die Bestandsunterlagen gehen ins Eigentum der Stadt über.
  - Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die durchgeführte Schlussvermessung und über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung erforderlichen Materialien, sofern gefordert,
  - Nachweis der Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen, dokumentiert durch eine Kamerabefahrung sowie Protokolle der Dichtigkeitsprüfungen,
  - Protokoll der Druckprüfung der Wasserversorgungsanlagen und Nachweis der Lebensmittelechtheit durch Vorlage einer mikrobiologischen Untersuchung.
- (3) Jede Partei kann auf ihre Kosten zur Abnahme einen Sachverständigen hinzuziehen. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (4) Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen beginnt die Frist für die Sachmängelhaftung. Diese beträgt nach § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B vier Jahre ab Abnahme. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist, die zwei Monate nicht unterschreiten darf, durch ■■■■■ zu beseitigen. Kommt ■■■■■ dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, ■■■■■ eine Nachfrist von mindestens einem weiteren Monat zu setzen und bei fruchtlosem Ablauf dieser Nachfrist die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Arbeiten auf

Kosten von [REDACTED] unverzüglich und unabhängig von etwaigen Gewährleistungsansprüche von [REDACTED] gegen eventuell eingeschaltete Unternehmen durchzuführen oder durchführen zu lassen.

- (5) Abnahmen sind vorzunehmen
- nach Fertigstellung der Abwasseranlagen und dem Vorstufenausbau der Straße;
  - nach endgültiger Herstellung der Verkehrsflächen;
  - nach Fertigstellung des Straßenbegleitgrüns und sonstiger Nebenanlagen.
- (6) Soweit Ver- und Entsorgungsleitungen künftig auf im Eigentum von [REDACTED] stehenden Flächen eingebracht werden, verpflichtet sich [REDACTED] bereits jetzt, zulasten der betreffenden Baugrundstücke und zugunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauverbot) in einer Breite von 1,5 m beidseits der Leitungstrasse nach § 1090 BGB in das Grundbuch einzutragen. Die Beteiligten werden die betreffenden Grundstücke ggfs. in gesonderter Urkunde bezeichnen und die zur Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch erforderlichen Erklärungen abgeben.

## **§ 8**

### **Haftung, Gefahrtragung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt gemäß dem nachfolgenden § 9 trägt [REDACTED] im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) [REDACTED] haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. [REDACTED] stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung von

mindestens 5.000.000 EUR für Personenschäden und sonstige Schäden nachzuweisen.

- (3) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt [REDACTED]. Mit der Übernahme der Anlagen bzw. Anlagenteile durch die Stadt gemäß § 9 geht die Gefahr auf die Stadt über.

## § 9

### Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Abnahme bzw. Teilabnahme der Erschließungsanlagen, zu der die Stadt sich hiermit ausdrücklich verpflichtet, erfolgt die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt in ihre Baulast und die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht, sofern [REDACTED] vorher
- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Architekturbüro/Ingenieurbüro sachlich und fachlich als technisch richtig festgestellten Bestandspläne über die Erschließungsanlagen in der in § 7 Abs. (2) genannten Form übergeben hat,
  - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat,
  - c) der Stadt sämtliche geprüfte Schlussrechnungen für alle durchgeführten Erschließungsmaßnahmen mit den dazu gehörigen Unterlagen/Aufmaßen etc. in Abschrift übergeben hat,
  - d) in Erfüllung der Eigentumsübertragungspflicht an die Stadt gemäß Abschnitt D. § 1 alles seinerseits Erforderliche getan hat, damit der Eigentumsübergang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für Ver- und Entsorgungsleitungen auf nicht in das Eigentum der Stadt übergehenden Grundstücken erfolgen kann.

Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

- (2) Die Stadt wird [REDACTED] die erfolgte Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich in einem gemeinsamen Protokoll bestätigen.
- (3) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze im Plangebiet für den öffentlichen Verkehr erfolgt unmittelbar nach der Übernahme durch die Stadt.
- (4) Mit dem Zeitpunkt der Übernahme gehen Besitz, Nutzen und Lasten der Erschließungsanlagen auf die Stadt über.

## **§ 10**

### **Sicherheitsleistung**

- (1) [REDACTED] leistet Sicherheiten, die zunächst die vertragsgemäße Durchführung der übernommenen Verpflichtungen bis zur Abnahme und danach die Erfüllung der Sachmängelbeseitigungsansprüche der Stadt sicherstellen sollen.
- (2) [REDACTED] verpflichtet sich, der Stadt für die ordnungsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen spätestens 4 Wochen vor Baubeginn eine unbefristete, selbstschuldnerische und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärte Bürgschaft eines der europäischen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstituts in Höhe [REDACTED] zu übergeben. Die Rückgabe dieser Bürgschaft erfolgt mit Abnahme, bei einer Teilabnahme in entsprechendem anteilmäßigem Umfang.
- (3) Nach Abnahme der Erschließungsanlagen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist der Stadt von [REDACTED] für die vierjährige Dauer der Sachmängelhaftung eine selbstschuldnerische und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärte Bürgschaft (Sachmängelbürgschaft) eines Kreditinstituts in Höhe von [REDACTED] zu übergeben. Diese Bürgschaft hat alle Sachmängelansprüche der Stadt während der vierjährigen Haftungsfrist für Sachmängel abzusichern. Die Rückgabe dieser Bürgschaft erfolgt mit Ablauf Frist, bei uneinheitlichem Fristende in entsprechendem anteilmäßigem Umfang.

- (4) ■■■■■ ist berechtigt, zur Erfüllung der Verpflichtungen aus Abs. (3) Sachmängelbürgschaften der bauausführenden Unternehmen zu gleichen Konditionen und in insgesamt gleicher Höhe zu übergeben. Um die Durchsetzung von Sachmängel- und Bürgschaftsansprüchen durch die Stadt zu erleichtern, tritt ■■■■■ bereits im Voraus seine Sachmängelansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen und seine Ansprüche aus den von diesen gestellten Sachmängelbürgschaften gegenüber den Bürgschaftsgebern an die Stadt ab, die die Abtretung annimmt. Damit die Stadt nicht den Aufwand der Durchsetzung von Sachmängelansprüchen tragen muss, wird ungeachtet dieser Abtretung wie folgt verfahren:

■■■■■ bleibt bis zum Eintritt des jeweiligen Bürgschaftsfalles im Innenverhältnis verpflichtet und wird insoweit von der Stadt ermächtigt, Sachmängelansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen im eigenen Namen zu verfolgen, das heißt, dass ■■■■■ die Beseitigung der Sachmängel durch die bauausführenden Unternehmer oder eventuelle Ersatzvornahmen zunächst selbst zu übernehmen hat. Die Sachmängelhaftung von ■■■■■ gegenüber der Stadt bleibt durch diese Regelung unberührt.

- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit von ■■■■■ ist die Stadt berechtigt, auch offenstehende Forderungen Dritter gegen ■■■■■ für Erschließungsleistungen nach diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.

## § 11

### **Kostentragung für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB, Ablösung**

- (1) ■■■■■ übernimmt 100 % der Kosten für die Herstellung der im Bebauungsplan auf den in Abschnitt A (1) aufgeführten Grundstücken festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und deren Anschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Straßen, also auch den städtischen Eigenanteil von 10 % am beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach § 129 Abs. (1) S. 3 BauGB.
- (2) Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Stadt bei ordnungsgemäßer Erfüllung dieses Vertrages durch ■■■■■ für die erstmalige Herstellung der wegemäßigen Erschließungsanlagen im Baugebiet mangels eigenen, beitragsfähigen Aufwands kein Recht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen

zusteht. Dies gilt nicht für den Fall, dass die Stadt gezwungen ist, die Erschließungsanlagen ganz oder teilweise her- oder fertig zu stellen, und nicht für den satzungsmäßigen Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung des Zimmersmühlenwegs zwischen Stichstraße Zimmersmühlenweg (Flst. 140/11) und Weißkirchener Straße, der durch die Stadt noch nicht abgerechnet wurde. Insoweit sind sich die Vertragsbeteiligten darüber einig, dass [REDACTED] an die Stadt zur Ablösung dieses Erschließungsbeitrags einen einmaligen Betrag in Höhe von 66.000,- EUR (ausgehend von rund 7.500 qm Grundstücksfläche im Eigentum der [REDACTED], die durch den Zimmersmühlenweg erschlossen werden) bezahlt. Der Ablösungsbetrag ist zur Zahlung auf ein von der Stadt zu benennendes Konto fällig 4 Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für eine Hochbaumaßnahme. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung sind ohne Mahnung zusätzlich die gesetzlichen Verzugszinsen zu entrichten. Nach- oder Erstattungsforderungen für den Fall, dass die Endabrechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands für die erstmalige Herstellung des Zimmersmühlenwegs im genannten Abschnitt einen höheren oder geringeren Betrag ergibt, werden wechselseitig ausgeschlossen.

## § 12

### **Kostentragung für die Herstellung der Entwässerungsanlagen**

- (1) Da [REDACTED] die Abwasserbeseitigungsanlagen auf eigene Kosten herstellt und die Stadt bereits für die im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke Abwasserbeiträge abgerechnet hat [REDACTED], ist eine satzungsgemäße Abwasserbeitragspflicht für die bereits abgerechneten Grundstücke ausgeschlossen.
- (2) Für das Grundstück Flurstück 9 entsteht nur dann eine Abwasserbeitragspflicht, sofern der Kanalanschluss an den Zimmersmühlenweg erfolgt. Nach einem erfolgten Kanalanschluss an den Zimmersmühlenweg zahlt [REDACTED] innerhalb eines Monats einen Abwasserbeitrag in Höhe von [REDACTED] EUR an die Stadt. [REDACTED] ist ebenfalls Eigentümerin der östlich des Vertragsgebietes liegenden Grundstücke in der Gemarkung [REDACTED]. Eine Abwasserbeitragspflicht entsteht für diese Grundstücke nur unter der Voraussetzung, dass sich eine Bebaubarkeit und

Anschließbarkeit oder der tatsächliche Anschluss an einen auf Kosten der Stadt errichteten öffentlichen Kanal begründen lässt.

## **D.**

### **Sonstige Vereinbarungen**

#### **§ 1**

##### **Verpflichtung zur Grundstücksübertragung, Auffassung, Vormerkung**

- (1) ■■■■■ verpflichtet sich, diejenigen Teilflächen ihrer Grundstücke, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, auf eigene Kosten vermessen zu lassen und unentgeltlich und lastenfrei in das Eigentum der Stadt zu übertragen. Die Stadt verpflichtet sich, die neu gebildeten Straßengrundstücke bei Vorliegen der in Abschnitt C. § 9 genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum zu übernehmen.
- (2) Die Beteiligten werden die Auffassung in gesonderter Urkunde erklären und entgegennehmen, sobald die Straßengrundstücke katastermäßig gebildet sind. Auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs der Stadt wird im Hinblick darauf, dass die betreffenden Grundstücke derzeit noch nicht gebildet sind, und die Stadt sich auch durch Umlegung oder Enteignung das Eigentum an den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verschaffen könnte, einvernehmlich verzichtet. Der Notar belehrte über die Rechtsfolgen.

#### **§ 2**

##### **Übernahme von Planungskosten**

- (1) ■■■■■ verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB, soweit rechtlich zulässig die Kosten der Stadt für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich erforderlicher Fachgutachten zu übernehmen. Dies gilt auch dann, wenn es nicht zu einer Aufstellung des Bebauungsplans mit dem von ■■■■■ gewünschten Inhalt kommen sollte. Da auf die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB kein Anspruch begründet werden kann, ist jegliche Haftung der Stadt im Fall des Scheiterns des Planaufstellungsverfahrens oder einer gerichtlichen Beanstandung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

- (2) Die entstandenen Planungskosten wird die Stadt nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens gegenüber [REDACTED] prüffähig abrechnen. Der sich ergebende Betrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Abrechnung zur Zahlung fällig. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung sind zusätzlich die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen, ohne dass es einer Mahnung durch die Stadt bedarf.

### § 3

#### Übernahme von Folgekosten

- (1) [REDACTED] verpflichtet sich, sich an den künftigen Unterhaltungskosten für die gemäß Teil D. § 1 an die Stadt zu übertragenden Verkehrsflächen (Straßen und Kanäle) in Höhe von [REDACTED] zu beteiligen und diese Kosten mit einem einmaligen Pauschalbetrag abzulösen. Der Betrag ist zur Zahlung auf ein von der Stadt zu benennendes Konto fällig 4 Wochen nach Abnahme. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung sind ohne Mahnung zusätzlich die gesetzlichen Verzugszinsen zu entrichten.
- (2) [REDACTED] wird für die Herstellung der Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück [REDACTED] gegen Nachweis einen Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu [REDACTED] an die Stadt zahlen. Der Betrag ist fällig, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Satzungsbeschluss die Fläche fertiggestellt sowie für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist und die Stadt eine entsprechende Rechnung mit Leistungsnachweisen übergeben hat.
- (3) Die Vertragsbeteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass durch die von [REDACTED] geplanten 97 Wohneinheiten ein zusätzlicher, durch die vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen in der Stadt nicht gedeckter Bedarf von insgesamt 15 Kinderbetreuungsplätzen entsteht. Unter Berücksichtigung von zur Verfügung stehenden Zuschüssen des Landes und eines von der Stadt freiwillig übernommenen Eigenanteils von 10 % belaufen sich die voraussichtlichen Kosten für die Bedarfsdeckung auf rund [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro).

■■■■ verpflichtet sich, den vorstehenden Betrag innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung für mehr als 50% des Geschosswohnungsbaus auf ein von der Stadt zu benennendes Konto zu bezahlen. Mit Eingang der vollständigen Zahlung ist der Folgekostenbeitrag von ■■■■ für die Schaffung neuer Kinderbetreuungsplätze endgültig abgegolten. Nachforderungen seitens der Stadt und Rückforderungen von ■■■■ (ganz oder teilweise) sind dann ausgeschlossen.

Alternativ zur Zahlung des oben genannten Betrags verpflichtet sich ■■■■, auf einem noch aus den in Anlage A 1 genannten Grundstücken zu bildenden Grundstück auf eigene Kosten eine Kindertagesstätte mit mindestens 15 Kinderbetreuungsplätzen zu errichten und das Grundstück bzw. Teile des darauf errichteten Gebäudes zum Betrieb der Kindertagesstätte an die Stadt, einen kirchlichen oder einen freien Träger zu vermieten oder zu verpachten. Die Vertragsbeteiligten gehen dabei aufgrund von Erfahrungswerten übereinstimmend davon aus, dass eine neue Kindertagesstätte wirtschaftlich nur betrieben werden kann, wenn ihre Kapazität drei bis vier Gruppen mit jeweils ca. Kinderbetreuungsplätzen umfasst, ohne dass ■■■■ jedoch eine Verpflichtung zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte mit einer Größe von drei oder vier Gruppen übernimmt.

■■■■ hat der Stadt spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung für mehr als 50% des Geschosswohnungsbaus schriftlich und vorbehaltlos mitzuteilen, ob und mit welcher Kapazität anstelle der Zahlung eine neue Kindertagesstätte im Gebiet errichtet wird. In diesem Fall ist ■■■■ verpflichtet, alle mit der Errichtung der neuen Kindertagesstätte zusammenhängenden Modalitäten (z.B. Zeitpunkte der Bauantragstellung und der Fertigstellung der Kindertagesstätte, Raumkonzept, Finanzierung der Errichtung und Inanspruchnahme von Zuschüssen, Auswahl des Trägers der Einrichtung, Mietkonditionen) mit der Stadt abzustimmen und in einem separaten Vertrag festzulegen.

Der Anspruch von ■■■■, anstelle der Zahlung eine neue Kindertagesstätte im Gebiet zu errichten, ist auflösend befristet. Wird ein separater Vertrag über die Modalitäten der Errichtung der neuen Kindertagesstätte nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der entsprechenden Erklärung von ■■■■ bei der Stadt rechtsverbindlich abgeschlossen, entfällt das Recht

zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte anstelle der Zahlung und hat [REDACTED] an die Stadt unverzüglich den oben genannten Zahlungsbetrag von [REDACTED] zuzüglich Zinsen in Höhe von [REDACTED] seit dem oben genannten Fälligkeitszeitpunkt für den Zahlungsbetrag zu bezahlen, ohne dass es einer Mahnung durch die Stadt bedarf. Die Parteien stellen klar, dass die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte in dem Plangebiet die präferierte Variante ist und die Zahlung des Ablösebetrages eine Rückfallvariante darstellt.

#### § 4

##### Vereinbarungen zu Natur- und Artenschutz

- (1) Durch die von [REDACTED] geplante Baumaßnahme wird ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop im Plangebiet (Ufergehölz am Urselbach) zerstört. Nach § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde über eine Ausnahme vom Zerstörungsverbot vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. [REDACTED] verpflichtet sich, einen entsprechenden Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Zum Ausgleich für die Zerstörung des Biotops verpflichtet sich [REDACTED], auf einer im Eigentum der Stadt stehenden Ersatzfläche außerhalb des Plangebiets eine Kompensationsmaßnahme, d.h. Anpflanzung der Gehölze und Entwicklungspflege, zu finanzieren. Einzelheiten dazu sind in **Anlage D 1** dargestellt. Die Kompensationsmaßnahme wird voraussichtlich von der Hessischen Landgesellschaft mbH als Ökoagentur für Hessen durchgeführt. Die dafür entstehenden Kosten betragen voraussichtlich [REDACTED]. Eine Kostenabrechnung findet unmittelbar nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme direkt zwischen der Ökoagentur und [REDACTED] statt. [REDACTED] verpflichtet sich ferner, der Stadt die Kosten für die Bereitstellung der Kompensationsflächen anteilig bis zu einem Betrag von [REDACTED] zu erstatten. Die Vertragsparteien vereinbaren hierfür einen Grundstückswert von maximal [REDACTED]. Dieser Erstattungsbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und Eingang einer prüffähigen Abrechnung der Stadt bei [REDACTED] zur Zahlung fällig.
- (2) [REDACTED] verpflichtet sich ferner, die in Ziffer 6.3 des Bebauungsplanentwurfs (Anlage A 4) genannten Artenschutzmaßnahmen auf eigene Kosten unver-

zöglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. Ggfs. im Bebauungsplan festgesetzte vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind gemäß der Festsetzung so durchzuführen, dass sie vor dem Eingriff Wirkung entfalten. Die ordnungsgemäße Durchführung einschließlich der festgesetzten Monitoringmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde in einem Ergebnisbericht nachzuweisen. Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, die ordnungsgemäße Erfüllung der Artenschutzverpflichtungen vor Ort zu überprüfen und zu diesem Zweck die [REDACTED] oder deren Rechtsnachfolger gehörenden Flächen zu betreten.

- (3) Für den Fall, dass [REDACTED] die vorstehenden Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß erfüllt, kann die Stadt nach angemessener Fristsetzung die Maßnahmen selbst durchführen und hierfür die Bürgerschaft aus C § 10 dieses Vertrages in Anspruch nehmen.

## **§ 5**

### **Vertragskosten, Steuern**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und seines Vollzugs sowie ggfs. der Rückabwicklung bei Ausfall der aufschiebenden Bedingung in Abschnitt A. Abs. (3) trägt [REDACTED]. Die Grunderwerbsteuer für die nach Teil D. § 1 in das Eigentum der Stadt zu übertragenden Verkehrsflächen trägt die Stadt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erforderlich ist.

## **§ 6**

### **Rechtsnachfolgeklausel**

- (1) [REDACTED] ist verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten an jeden Rechtsnachfolger weiterzugeben mit entsprechender Weitergabeverpflichtung. Dies gilt nicht nur für den Fall, dass Grundstücke im Plangebiet an Dritte veräußert werden, sondern auch für den Fall gesellschaftlicher Umstrukturierungen und Umwandlungen aller Art. Eine Veräußerung im Sinne von Satz 2 ist jede Übereignung, Bestellung von Erbbaurechten, Belastung, Anteilsabtretung oder -verpfändung, die den Vertragspartner in die Lage versetzt, Grundstücke im Plangebiet oder Teile davon zu nutzen. [REDACTED] haftet der Stadt für die Erfüllung der vorstehenden Vereinbarungen auch dann weiter, wenn sie ihr gehörende Grundstücke an Dritte veräußert und überträgt,

solange die Stadt [REDACTED] nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

- (2) Die Weitergabeverpflichtung nach Abs. 1 Satz 1 gilt nicht für solche Grundstücke, auf oder unter denen nach dem vorliegenden Vertrag keine Erschließungsanlagen herzustellen und keine naturschutzrechtlichen Kompensations- oder Artenschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.

## **§ 7**

### **Salvatorische Klausel, Schriftform**

- (1) Dieser Vertrag enthält sämtliche Absprachen der Beteiligten bezüglich des Vertragsgegenstandes. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen und rechtlich unwirksam. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht gemäß § 311 b BGB eine notarielle Beurkundung notwendig ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit im Übrigen unberührt. Die unwirksame Bestimmung wird durch eine solche ersetzt, die Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Dies gilt sinngemäß auch für Vertragslücken.

## **§ 8**

### **Vollmachten**

- (1) Die folgenden Vollmachten werden allen Bevollmächtigten jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.
- (2) Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen die Notarfachangestellten [REDACTED] [REDACTED] dienstansässig im Büro des amtierenden Notars, unter verantwortlicher Überwachung durch den amtierenden Notar sowie unter Ausschluss einer eigenen Haftung, alle zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen Erklärungen für sie abzugeben, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Hierzu gehört

auch die Abgabe von Identitätserklärungen nach amtlicher Vermessung der in das Eigentum der Stadt zu übertragenden Grundstückstellflächen. Die Bevollmächtigten sind berechtigt, hierzu auch alle erforderlichen Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen, zurückzunehmen sowie entgegenzunehmen. Die Vollmachten sind gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Sie werden durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht berührt.

### **§ 9**

#### **Vollzugsauftrag**

Die Beteiligten beauftragen ferner den Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde und erteilen ihm umfassende Vollmacht, alles hierzu Erforderliche zu veranlassen.

### **§ 10**

#### **Zustimmungsvorbehalt**

Der vorliegende Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt und ist bis dahin schwebend unwirksam.

#### Anlagen

- Anlage A 1 [REDACTED]
- Anlage A 2 Städtebauliches Konzept
- Anlage A 3 Beschlussvorlage
- Anlage A 4 B-Plan Entwurf
- Anlage B 1 [REDACTED]  
[REDACTED]
- Anlage C 1 Erschließungsanlagen
- Anlage D 1 Kompensationsmaßnahme Biotop