

# Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4. Änderung Krebschere

---

Die Stadt Bad Vilbel (nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Magistrat der Stadt Bad Vilbel, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr und Herrn Ersten Stadtrat Jörg Frank

und

Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH mit dem Sitz in 36381 Schlüchtern (nachfolgend Vorhabenträgerin genannt),

vertreten durch Herrn Wolfgang Fuchs (Geschäftsführer) und Herrn Christoph Droll (Geschäftsführer)

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Für das Baugebiet Bad Vilbel Quellenpark existiert der Bebauungsplan „2. Änderung Krebschere“, der zu seiner Wirksamkeit in Teilbereichen der Veröffentlichung bedarf und der in Teilbereichen zu überarbeiten ist. In diesem B-Plangebiet beabsichtigt die Vorhabenträgerin das Vorhabengrundstück gemäß **Anlage 1** zu erwerben. Die für dieses Grundstück im o.g. B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen nebst Erschließungsflächen und andere Festsetzungen sollen auf Wunsch der Vorhabenträgerin geändert werden. Darüber hinaus soll das Bebauungskonzept die Errichtung von acht Wohneinheiten (4 Doppelhäuser) mit einem besonders hohen Energiestan-

dard als „Plus-Energiehaus“ durchgeführt werden und acht Wohneinheiten als Niedrigenergiezeilenhäuser. Die Bebauung soll im Ergebnis zu einem Wohnviertel führen, das sich energetisch als besonders richtungsweisend im Hinblick auf den Energiestandard von anderer Bebauung abhebt. Als Grundlage für die Realisierung des Vorhabens schließen die Vorhabenträgerin und die Stadt den nachfolgenden Durchführungsvertrag.

## **A. Allgemeines**

### **A § 1**

#### **Vorhabengrundstück**

- (1) Das Vorhaben wird auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 4.194 qm (nachstehend „Vorhabengrundstück“ genannt) durchgeführt, die sich aus den wie nachfolgend aufgeführten Grundstücken ergibt:

Grundbuch von Bad Vilbel:

Blatt 5420

Flur 20, Flurstück 88/1, Ackerland auf den Stöffeln,  
in einer Größe von 14.746 qm,

Flur 20, Flurstück 133/2, Verkehrsfläche im Boden,  
in einer Größe von 451 qm,

Blatt 11990

Flur 20, Flurstück 50, Landwirtschaftsfläche im Boden,  
in einer Größe von 2.326 qm,

Flur 20, Flurstück 51, Landwirtschaftsfläche im Boden,  
in einer Größe von 2.456 qm,

Flur 20, Flurstück 52, Landwirtschaftsfläche im Boden,  
in einer Größe von 420 qm,

Flur 20, Flurstück 53, Landwirtschaftsfläche im Boden,  
in einer Größe von 1.263 qm,

Flur 20, Flurstück 54/2, Landwirtschaftsfläche im Boden,  
in einer Größe von 2.647 qm,

Flur 20, Flurstück 54/3, Landwirtschaftsfläche im Boden,  
in einer Größe von 1.325 qm,

---

Das Vorhabengrundstück ist auf dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet.

(2) Die Stadt übernimmt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die äußere Erschließung. Die rot markierte Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Plan und entspricht dem Vorhabengrundstück.

## **A § 2**

### **Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages ist das in Kapitel B § 1 näher beschriebene Wohnbauvorhaben und die Erschließung des Vorhabengrundstückes.

### **A § 3**

#### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- der Lageplan mit den rot markierten Grenzen des Vorhabengrundstückes (**Anlage 1**)
- Lageplan mit den erworbenen noch zu vermessenden Teilflächen, die durch die rot gestrichelte Linie markiert sind (**Anlage 1a**)
- der Vorhaben + Erschließungsplan und deren Begründung (**Anlage 2**)
- der Erschließungs-, Entwässerungs- und Freiflächenplanung (**Anlage 3**),
- Hausansichten inkl. Baubeschreibung (Fassade) und Beschreibung oder Darstellung der Nebenanlagen (**Anlage 4**)
- Plan über die Zuordnung der Stellplätze (**Anlage 5**)

Die Anlagen 1-5 werden von der Vorhabenträgerin erstellt.

### **B. Vorhaben**

#### **B § 1**

##### **Beschreibung des Vorhabens**

Die Entwicklung des Vorhabengrundstückes umfaßt die Errichtung eines innerstädtischen Wohngebietes mit 16 Wohneinheiten und unterschiedlichen Bauformen einschließlich sämtlicher hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen auf dem Vorhabengrundstück. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan – **Anlage 2** - sollen Reihenhäuser in einer zweigeschossigen und Doppelhäuser in einer zwei- bzw. dreigeschossigen Bauweise errichtet werden. Desweiteren soll eine interne Erschließungsstraße durch das Vorhabengrundstück entstehen.

## B § 2

### Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gegenüber der Stadt, das unter A § 1 genannte Vorhaben einschließlich seiner inneren Erschließung auf der Grundlage des als **Anlage 2** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans, der tiefbautechnischen Planungen gemäß **Anlage 3** sowie nach den Bestimmungen dieses Durchführungsvertrages auf ihre Kosten und unter Anwendung der Vorschriften der VOB B durchzuführen. Diese Verpflichtung ist aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Die Vorhabenträgerin kann sich der Hilfe Dritter bedienen, bleibt aber auch insoweit gegenüber der Stadt für die Erfüllung der in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Verpflichtung verantwortlich und hat dafür Sorge zu tragen, dass auch die mit der Leistung betrauten Dritten zur Beachtung der Regelungen dieses Durchführungsvertrages verpflichtet werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich:
  - a) binnen 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Baugenehmigung zur Durchführung des Vorhabens zu beantragen bzw. einen entsprechenden Antrag nach § 56 HBO (Freistellungsverfahren) einzureichen,
  - b) innerhalb 6 Monaten nach erteilter Baugenehmigung bzw. bei Beantragung des Verfahrens nach § 56 HBO nach dem schriftlichen Verzicht der Stadt auf ein Baugenehmigungsverfahren oder dem Ablauf der Frist gemäß § 56 Abs. 3 HBO mit der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen und des Bauvorhabens zu beginnen und
  - c) die inneren Erschließungsanlagen und das Bauvorhaben spätestens 3 Jahre nach Baubeginn fertig zu stellen.

- d) Die inneren Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Gebäude nutzbar sein. Die innere Erschließung ist mit der Stadt Bad Vilbel / Fachdienst Tiefbau/Abwasser abzustimmen. Die Stadt Bad Vilbel wird ihrerseits für eine rechtzeitige Fertigstellung der öffentlich-rechtlichen, äußeren Erschließung sorgen.
- (4) Werden von Dritten gegen die Satzung oder die Baugenehmigung Rechtsmittel eingelegt, so ist der Lauf der vorgenannten Fristen vom Zeitpunkt der Einlegung bis zum Zeitpunkt des rechtskräftigen Abschlusses des entsprechenden Verfahrens gehemmt. Das gilt auch, wenn ein solches Rechtsmittel aufgrund gesetzlicher Bestimmungen keine aufschiebende Wirkung hat oder die sofortige Vollziehung angeordnet ist.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4. Änderung Krebschere.
- (6) Die Stadt unterstützt die Vorhabenträgerin bei der Erfüllung der ihr obliegenden Durchführungsverpflichtung, insbesondere während des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## C. Erschließung

### Vorbemerkung:

Um das unter Buchstabe B. dieses Vertrages dargestellte Bauvorhaben im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisieren zu können, ist die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich treffen die Vertragsparteien - ebenfalls vorbehaltlich der Regelung gemäß Kapitel B § 2 Ziffer. 1 dieses Vertrages - die nachfolgenden Vereinbarungen:

### C § 1

#### Durchführung der Erschließung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gegenüber der Stadt, die Planung, Vermessung und erstmalige Herstellung der nachfolgend aufgeführten inneren Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf ihre Kosten gemäß den nachfolgenden Regelungen zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin erstellt die Erschließung im eigenen Namen. Hierzu zählt auch die Verkehrssicherungspflicht. Die inneren Erschließungsanlagen verbleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Verkehrssicherungspflicht der inneren Erschließungsanlagen verbleibt auch nach deren Herstellung bei der Vorhabenträgerin bzw. bei deren Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die äußeren Erschließungsanlagen in der Max-Planck-Straße, die auf den in **Anlage 3** als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen errichtet werden, selbständig fertigzustellen und in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **C § 2**

### **Erschließungsgebiet**

Die Erschließung erfolgt im Vertragsgebiet gemäß den Regelungen dieses Vertrages.

## **C § 3**

### **Art, Umfang und Ausführung der Erschließung**

- (1) Die Erschließung umfasst die nachstehenden Planungs- und Ausführungsleistungen.
- (2) Planungsleistungen sind die für die innere Erschließung des Vorhabens erforderlichen Planungen einschließlich der dafür notwendigen Berechnungen und Vermessungen sowie die Herstellung der folgenden Planunterlagen:
  - Straßen- und Wegeplan einschließlich Ausführungsplanung
  - Entwässerungsplan
  - Grünplanung
  - Verkehrszeichen
  - Straßenbenennungsschilder
- (3) Die von der Vorhabenträgerin nach diesem Vertrag durchzuführenden Ausführungsleistungen zur Erschließung umfassen:
  - a) sämtliche Planungen (z. B. Entwässerung, Straßen- und Wegeflächen, Grünanlagen einschließlich der Platzgestaltung), die vor Ausführung von der Stadt zu genehmigen sind für die inneren Erschließungsflächen.
  - b) die Herstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Abwasseranlagen zzgl. Hausanschlüsse. Die Stadt wird die Kanalanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze an das Grundstück der Vorhabenträgerin führen.

- c) die Einholung der erforderlichen bau- und wasserrechtlichen sowie der sonstigen Genehmigungen bzw. die Einholung von erforderlichen Zustimmungen anderer zuständiger Stellen. Vor Baubeginn sind diese der Stadt vorzulegen.
- d) Die erstmalige Herstellung der privaten Straße und der Wege im Bereich der inneren Erschließung einschließlich
  - Fahrbahnen
  - Parkflächen
  - Geh- und Fußwege
  - Straßenentwässerung
  - Straßenbeleuchtung: Die Straßenbeleuchtung wird vom Bauträger beauftragt. Die Straßenbeleuchtung wird über einen separaten Zählerschrank erfasst und vom Bauträger bzw. dessen Rechtsnachfolgern mit den Stadtwerken Bad Vilbel abgerechnet.
- e) die Herstellung der öffentlichen- aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlage innerhalb der inneren Erschließung.
- f) Stellplätze werden gemäß der Satzung der Stadt Bad Vilbel nachgewiesen siehe **Anlage 5**.

- (4) Die Erschließung des Baugebietes wird von der Vorhabenträgerin auf seine Kosten ausgeführt
  - Verlegen der Sammelkanäle und Kanalanschlussleistungen im Trennsystem
  - Verlegen der Wohnhausentwässerung und PKW-Stellplätze im Trennsystem
  - Anschluss der Straßenentwässerung an den Regenwasserkanal
  - Ausbau der Straßen- und Verkehrsflächen gemäß ZTV – Ausgaben der FGSV und der RASt 06
  - Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen

- Verkehrsflächenbeschilderung gemäß StVO, gemäß Anordnung der Straßenverkehrsbehörde Beschaffung, Aufstellung und Unterhaltung der Verkehrsschilderung
- (5) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt vor Realisierung der Erschließungsmaßnahmen im einzelnen deren Art, Lage und Ausführungsqualität anzeigen; widerspricht die Stadt nicht innerhalb von drei Wochen nach Anzeige unter Vorbringung sachlich zu begründender Einwände, so gelten diese als genehmigt.
  - (6) Die Vorhabenträgerin hat alle notwendigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen der Fachbehörden vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vor Beginn der Arbeiten vorzulegen. Die Stadt unterstützt die Vorhabenträgerin bei Einholung dieser Genehmigungen bzw. Zustimmungen nach besten Kräften. Sofern und soweit Ver- und Entsorgungsleitungen im Vertragsgebiet im fremden, Sonder- oder Gemeinschaftseigentum stehen, so sind diese durch die Bewilligung von Dienstbarkeiten zu sichern.
  - (7) Unbelasteter Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet aufgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
  - (8) Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen ist seitens der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den Fachfirmen, dem Ingenieurbüro und der Stadt ein Bauzeitenplan zu erstellen, in dem neben den Bauabschnitten auch der zeitliche Ablauf der jeweiligen Baumaßnahmen eindeutig geregelt ist.
  - (9) Die Stadt hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet, z.B. Telekommunikationsleitungen, Strom-, Wasserleitungen etc., so rechtzeitig in die Erschließungs-

flächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen im Bereich der inneren Erschließung so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen einschließlich der bis zur Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks zu verlegenden Hausanschluss- und Kanalanschlussleitungen. Die Verantwortlichkeit für die Stellung entsprechender Anträge bei den Versorgungsträgern liegt bei der Vorhabenträgerin.

Werden für die Einrichtungen der oben genannten Versorgungseinrichtungen durch beauftragte Unternehmen Kosten in Rechnung gestellt, sind diese von der Vorhabenträgerin zu tragen, sofern für diese Leistungen nicht Erschließungsbeitragsfreiheit entsprechend vorstehend C § 1 (2) besteht.

- (10) Die Stadt erlaubt unentgeltlich dem Betreiber der BHKW Anlage, Leitungen in den öffentlichen Erschließungsraum unterirdisch zu verlegen. Die Leitungsverlegung muss im Zuge der öffentlichen Erschließung erfolgen. Eine Abstimmung mit dem Stromlieferant Stadtwerke ist erforderlich. Die genaue Trasse und Tiefenlage ist mit dem FD Tiefbau/Abwasser abzustimmen.
- (11) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Abschluss dieser Frist die ihr aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin auszuführen oder ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (12) Die Sammelkanäle und Kanalanschlussleitungen sowie die Straßen- und Verkehrsflächen, die Straßenentwässerung, die Straßenbeleuch-

tung und die Verkehrsflächenbeschilderung im Baugebiet verbleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolgern.

#### **C § 4**

##### **Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der inneren Erschließungsanlagen ein oder mehrere leistungsfähige Ingenieurbüros ihrer Wahl zu beauftragen, die die Gewähr für die technische Abwicklung der Baumaßnahmen bieten.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden von der Vorhabenträgerin einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Katasteramt mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

#### **C § 5**

##### **Überwachung**

- (1) Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Erstellung der inneren Erschließungsmaßnahmen jederzeit zu überprüfen. Der Baubeginn ist der Stadt vor Aufnahme der Arbeiten anzuzeigen. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Ausbaupläne, vorzulegen.
- (2) Die Verantwortung der Vorhabenträgerin für die ordnungsgemäße Erstellung der Erschließungsanlagen wird durch C § 5 Ziffer. 1 nicht berührt.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen.

## C § 6

### Abnahme und Gewährleistung

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, daß ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Nach Fertigstellung sämtlicher Erschließungsanlagen sind die Anlagen von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Die Fertigstellung hat die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin den Abnahmetermin fest und teilt ihn der Stadt schriftlich mit. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 4 Monaten durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen.
- (3) Werden die festgestellten Mängel nicht innerhalb der oben festgesetzten Frist behoben, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin im Wege der Ersatzvornahme zu beseitigen. Die Stadt kann für die Durchführung der Ersatzvornahme Dritte beauftragen. Die Stadt weist die Vorhabenträgerin vor Durchführung der Ersatzvornahme schriftlich darauf hin.
- (4) Abnahme: Die Erschließungsanlagen bedürfen nach Fertigstellung der Abnahme durch die Stadt (Fachdienst Tiefbau/Abwasser). Die Abnahme der Kanalleitungen erfolgt insoweit, dass nur der ordnungsgemäße Anschluss im Trennsystem vom Fachdienst Tiefbau/Abwasser geprüft wird. Nach Fertigstellung aller Kanalleitungen ist ein Bestandsplan, ein Protokoll über die erfolgte Muffendruckprobe und eine Dokumentation

über die erfolgreiche Befahrung des Kanalsystems einschl. der Hausanschlüsse bei der Stadt (Fachdienst Tiefbau / Abwasser) vorzulegen.

### **C § 7**

#### **Baubeginn**

Der Baubeginn des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin darf erst nach Fertigstellung der folgenden äußeren Erschließungsanlagen erfolgen:

- Kanalisation
- Wasser
- Gas
- Strom
- Baustraße „Max-Planck-Straße“
- Umlegung des durch das Erschließungsgebiets führenden Feldweges als Funktion eines öffentlichen Weges

### **C § 8**

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

### **C § 9**

#### **entfallen**

### **C § 10**

#### **Sicherheitsleistung**

- (1) Eine Sicherheitsleistung wird seitens der Vorhabenträgerin nicht gestellt, da die Durchführung der Erschließungsleistungen ausschließlich auf eigenem Grund der Vorhabenträgerin erfolgt und eine Übertragung an die Stadt nicht erfolgt.

## **D Schlussbestimmungen**

### **D § 1**

#### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **D § 2**

#### **Wirksamkeit des Durchführungsvertrages**

Die Wirksamkeit dieses Durchführungsvertrages steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass der V+ E Plan Rechtskraft erlangt hat oder eine Baugenehmigung, die auf der Grundlage der Planreife nach § 33 BauGB erteilt wurde sowie, dass die Vorhabenträgerin Grundstückseigentümerin geworden ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, kein Gebrauch von der Vorschrift des § 33 BauGB zu machen, bevor ein Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergangen ist.

Die Wirksamkeit des Durchführungsvertrages steht ferner unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung zu den Inhalten dieses Durchführungsvertrages. Die Stadt wird eine entsprechende Vorlage umgehend den städtischen Gremien zuleiten.

### **D § 3**

#### **Haftungsausschuss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungs-

plan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt Bad Vilbel nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

#### **D § 4**

#### **Salvatorische Klausel und Gerichtsstandsvereinbarung**

- (1) Dieser Vertrag enthält sämtliche Absprachen der Parteien bezüglich des Vertragsgegenstandes; mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen und wären auch rechtlich unwirksam. Änderungen und Ergänzungen bedürfen zumindest der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Parteien ist Bad Vilbel.
- (3) Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung wird durch eine solche ersetzt, die Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt für die Schließung von Lücken.

Bad Vilbel, den

---

Dr. Thomas Stöhr  
Bürgermeister

---

Jörg Frank  
Erster Stadtrat

Schlüchtern, den

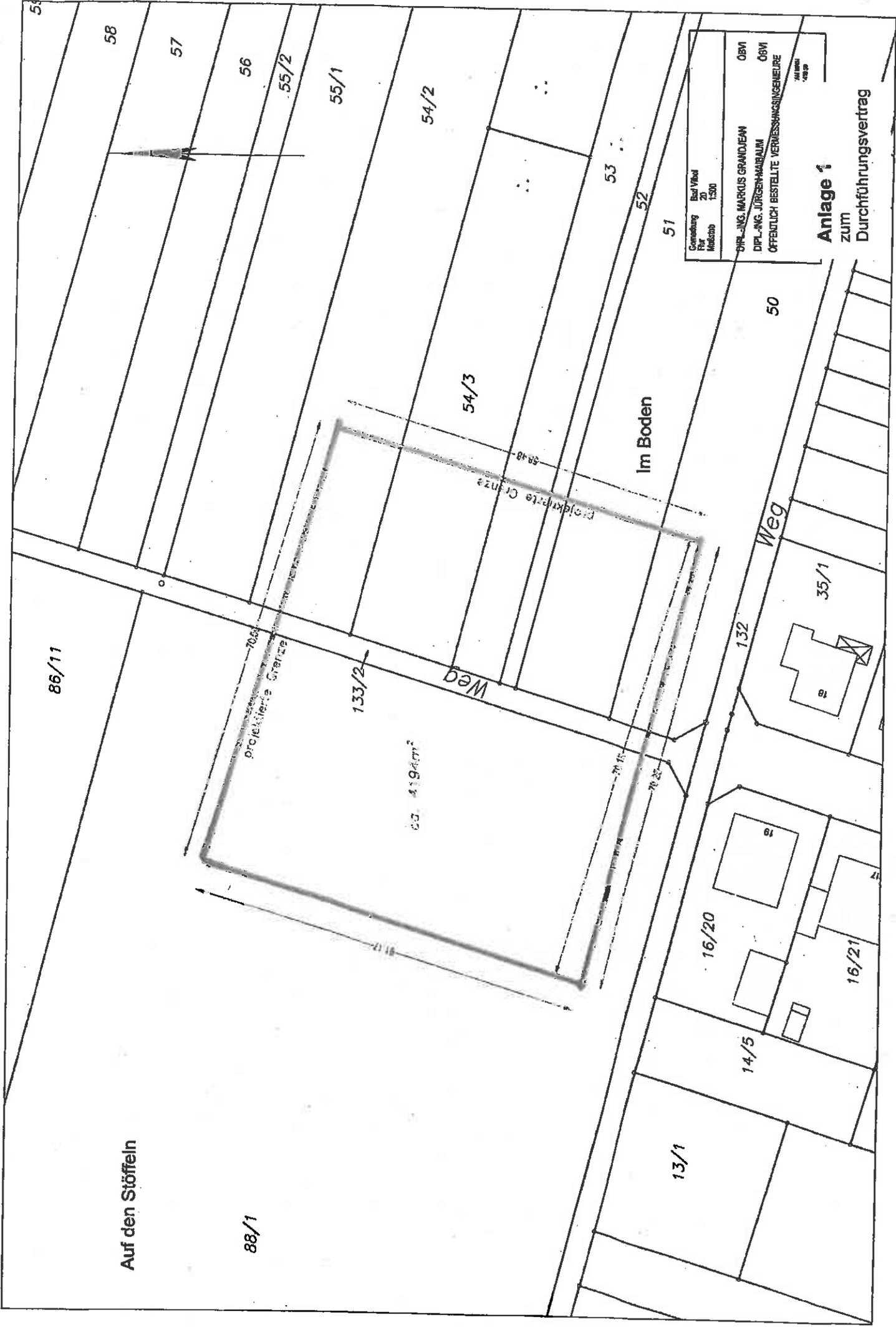
---

Wolfgang Fuchs  
(Geschäftsführer)  
Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH

---

Christoph Droll  
(Geschäftsführer)  
Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH

**Anlagen**



Genehmigung für Maßstab	Bauf. Vitul 20 1:500	OBV DIP.-ING. MARKUS GRANDJEAN	OBVI DIP.-ING. JÜRGEN HARTMANN
		ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE	
		14. JUNI 1988	

**Anlage 1**  
zum  
Durchführungsvertrag

5:

58

57

56

55/2

55/1

54/2

54/3

53

52

51

50

Anlage 1a

zum

Durchführungsvertrag

Genehmigung	Bad Vilbel	OBVI
Plan	20	OBVI
Maststab	1:500	ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSGENEIGERE
		STRAßEN-NR. 34/030

86/11

Auf den Stöffeln

88/1

Projektierte Grenze

133/2

ca. 4194m<sup>2</sup>

Weg

Im Boden

Projektierte Grenze

Weg

132

35/1

16/20

14/5

13/1

16/21

19

20

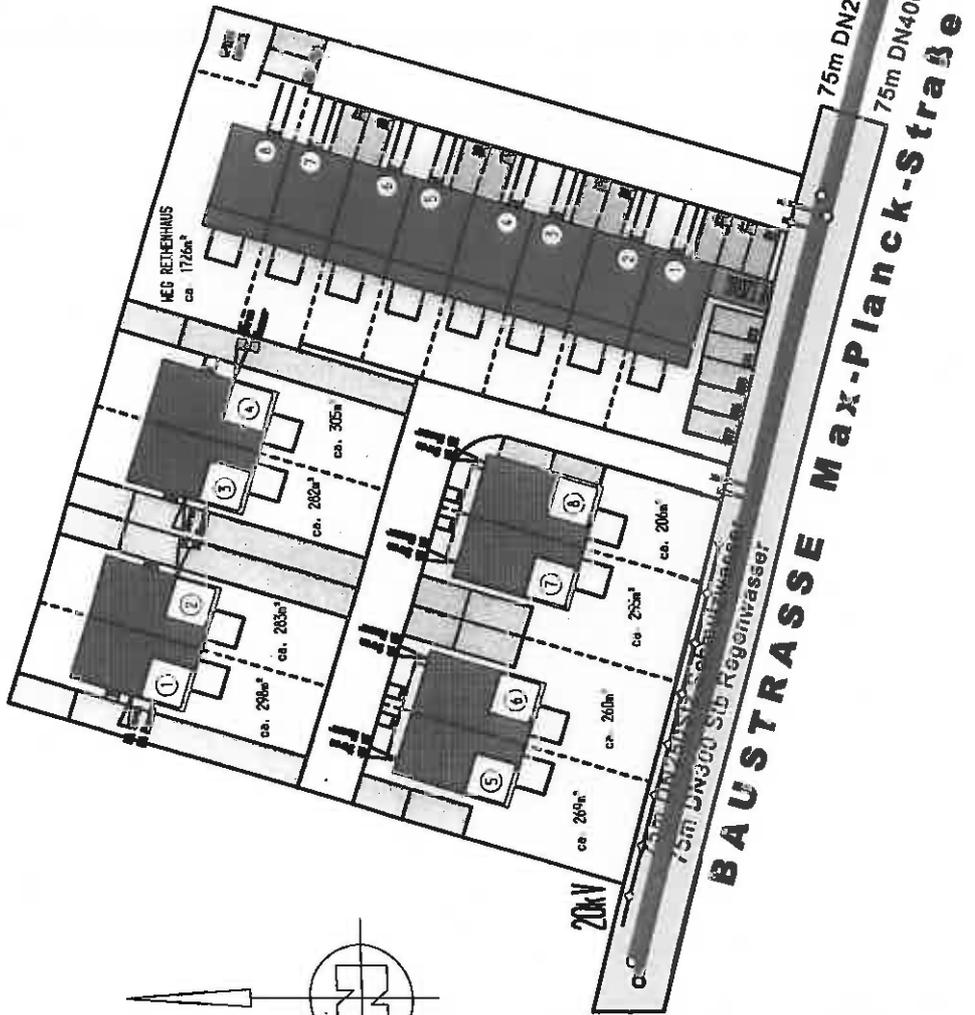
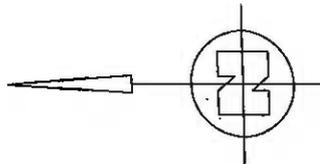
21

53

70.16

71.25

81.11



Vorhaben- und Erschließungsplan  
M 1:500  
17.07.2012  
Verkleinert

**BIEN  
ZENKER  
DAS HAUS**

BAD VILBEL  
Quellenpark

Anlage 2  
zum  
Durchführungsvertrag

# **BEGRÜNDUNG**

zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
„4. Änderung Krebschere“

Stadt Bad Vilbel

Bauherr:



BIEN-ZENKER AG  
Am Distelrasen 2  
36381 Schlüchtern

31.Juli 2012

**Anlage 2**

## **Inhalt**

<b>1. GRUNDLAGEN DER VORLIEGENDEN PLANUNG</b>	<b>2</b>
1.1 Veranlassung	2
1.2 Bauleitplanung	2
1.3 Lage und Umgebung	3
<b>2. FREIFLÄCHENPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3. DURCHFÜHRUNG DER BEBAUUNG</b>	<b>4</b>
<b>4. SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>4</b>

# Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „4. Änderung Krebschere“ in Bad Vilbel

## 1. Grundlagen der vorliegenden Planung

### 1.1 Veranlassung

Die Zenker Projektgesellschaft Rhein- Main mbH, eine Tochtergesellschaft der BIEN-ZENKER AG, als Vorhabenträger beabsichtigt in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, in Flur 20 an der Petterweiler Straße ein Gebäudeensemble mit insgesamt 16 Wohneinheiten zu errichten.

Aufgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans ist es, das geplante Vorhaben im Detail zu beschreiben und somit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ergänzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Besonderheit des Bauvorhabens liegt in dem Pilotprojektcharakter einer besonders beispielhaften und richtungsweisenden Bauweise als Energie-Plus Wohnanlage.

### 1.2 Bauleitplanung

Die hierzu benötigten Flächen liegen im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Krebschere“** im sogenannten Quellenpark.

Im Hinblick auf das beabsichtigte Vorhaben der Firma BIEN-ZENKER AG werden die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Krebschere“ für den Bereich des geplanten Vorhabens mittels eines von der Planergruppe ROB, Schwalbach am Taunus aufzustellenden **Vorhabenbezogenen Bebauungsplans** angepasst und konkretisiert. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die gegenüber der Ursprungsplanung geänderte Lage und Größe der Baufenster sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. In dem Bebauungsplan sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan maximal zulässige Grundflächen für Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte Flächen aufgezeigt.

Für die Erschließung des Wohngebietes und die Ausführung in der Freiflächenplanung ergeben sich aus diesem mit der Stadt Bad Vilbel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Vorgaben:

- Alle Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind versickerungsfähig zu befestigen.
- 80 % der im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht überbauten Flächen sind vollständig gärtnerisch anzulegen.
- Innerhalb der privaten Grundstücksfreiflächen werden mindestens 80 % der Neupflanzungen einheimische Pflanzen sein.
- Die im Bebauungsplan zu definierende Pflanzliste ist als Empfehlungsliste zu berücksichtigen.
- Festsetzung der Dachbegrünung für die Reihenhäuser, der Photovoltaikanlagen für die Doppelhäuser sowie der Flächen für Garagen.

Des Weiteren ist in der Planung auf die Erfüllung der Stellplatzsatzung zu achten.

### **1.3 Lage und Umgebung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Bad Vilbel in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs.

Das Baufeld wird begrenzt durch

- Baufenster für Stadtvillen im Westen,
- die „Max- Planck- Straße“ im Süden,
- weitere Baufenster für Reihenhäuser im Osten,
- Baufenster für Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage im Norden.

Da die äußere Erschließung noch nicht fertig gestellt ist, erfolgt die Zufahrt vorübergehend über die anschließende bestehende Petterweilerstr.

## **2. Freiflächenplanung**

Das Straßen- und Wegenetz mit seinen Hierarchien, Funktionen und seiner Lage ist in der Freiflächenkarte integriert. Die Wege, Parkplatzzufahrten und Parkplätze sind versickerungsfähig befestigt.

Die Zufahrten der inneren Erschließung werden asphaltiert und im Trennverfahren abgeleitet.

Die inneren Straßen bleiben Privateigentum und werden notariell zu Anteilen veräußert.

Die nördlichen Doppelhäuser werden von Süden über die Gartenseite parallel zur Stellplatzanfahrt erschlossen.

Alle anderen Doppel- und Reihenhäuser haben einen direkten Zugang von der gemeinsamen Erschließungsstraße zur Haustür in einer Breite von ca. 1,20m.

Nebenanlagen (NA) sind zu jeder Baueinheit im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen. Es erfolgt eine dezentrale Entsorgung, die zur Abholung durch die Nutzer bereitgestellt werden muss.

Die Flächen dienen der Aufstellung der im Mülltrennsystem benötigten Müllgefäße, Abstellen von Fahrrädern und evtl. der Unterbringung von Gartengeräten. Zudem ist ein Wegerecht für die rückwärtige Erschließung der Gärten vorzusehen.

Es erfolgt ein zentraler Anschluss aller Versorgungsleitungen für die Reihenhäuser, welche eine Eigentümergemeinschaft bleiben und eine gemeinsame Heizung und Warmwasserbereitung erhalten. Eventuell wird hier auch Strom eingespeist.

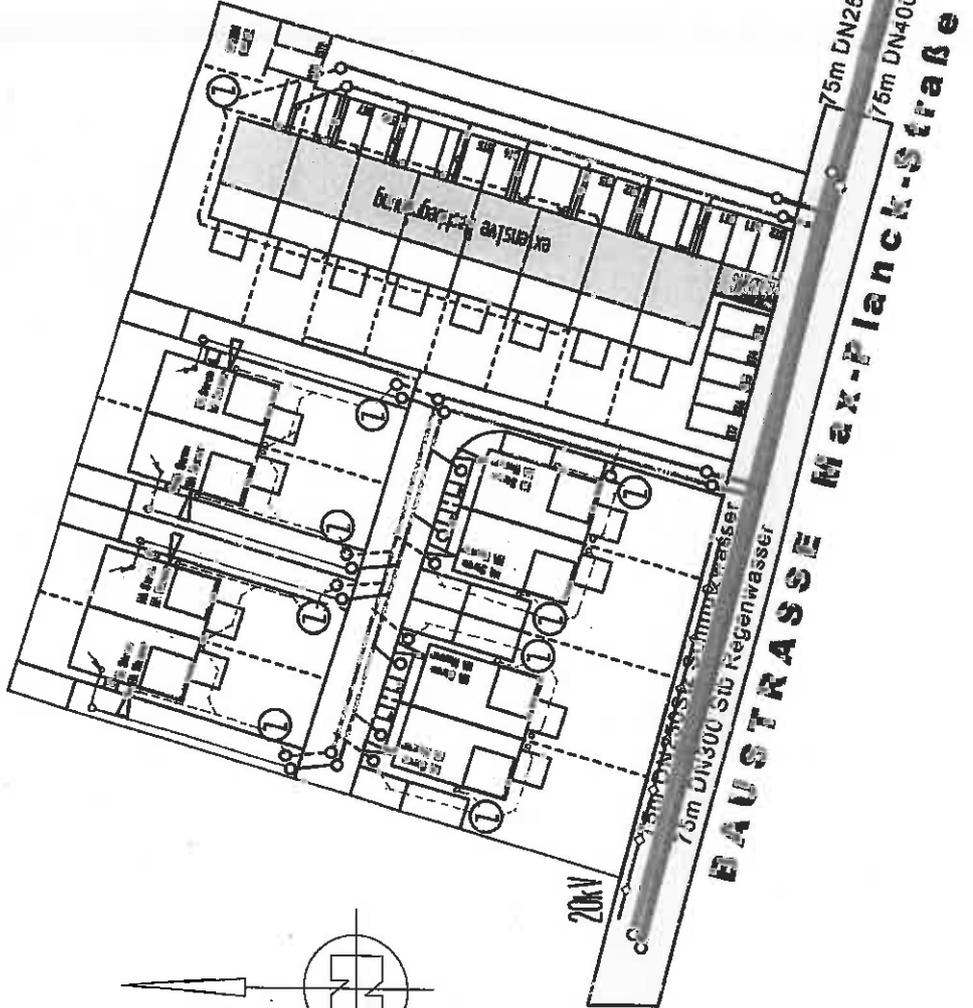
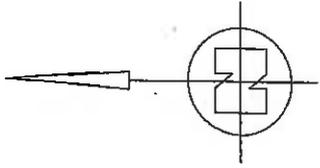
Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans „4. Änderung Krebschere“ wird eine naturnahe Eingrünung überwiegend aus einheimischen Laubgehölzen vorgenommen, um ein Leitbild für das gesamte Gebiet zu geben.

### **3. Durchführung der Bebauung**

Es wird ein Durchführungsvertrag der Zenker Projektgesellschaft Rhein-Main mbH als Tochter der BIEN ZENKER AG mit der Stadt Bad Vilbel geschlossen, der Art, Umfang und Ausführung der Erschließung regelt. Ebenso wird die Durchführungsverpflichtung an vereinbarte Termine und Kostenübernahme gekoppelt.

### **4. Schlussbemerkung**

Die vorliegende Entwurfsplanung erfolgte nach Absprache mit allen Beteiligten. Nach abschließender Prüfung durch den Bauherrn und die Stadt Bad Vilbel werden eventuelle Änderungswünsche in die Ausführungsplanung aufgenommen.



Die Reihenhäuser werden nicht real geteilt. Das Regenwasser kann unter diesen Umständen für alle Häuser in eine Zisterne geführt werden mit Überlauf an den Regenwasserkanal.

**verkleinert**  
M 1:500  
12.03.2012

**BIEN ZENKER DAS HAUS**  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
BAD VILBEL  
Quellenpark

**Anlage 3**  
zum  
Durchführungsvertrag

**BESCHREIBUNG Doppelhaushälfte E+  
PROJEKT: Bad Vilbel Quellenpark  
STAND: 20.07.2012**



**EINLEITUNG / VORBEMERKUNG**

Das Baugrundstück befindet sich in Bad Vilbel innerhalb eines neuentwickelten Wohngebietes und ist erschlossen. Es werden innerhalb dieses Gebietes acht Doppelhaushälften in industriell vorgefertigter Holz-Ständerbauweise auf einem Kellergeschoss errichtet und real geteilt. Alle Häuser sind 3-geschossig mit Erd-, Ober- und Staffelschloss und haben nach der Wohnflächenverordnung eine Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup>. Detaillierte Angaben sind Sie den Plänen zum Kaufvertrag zu entnehmen. Hinsichtlich des Schallschutzes werden die Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt-2 erfüllt. Nach der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) wird der Energieeffizienzstandard \* KfW-Effizienzhaus 40 " erreicht.

**DACHKONSTRUKTION**

Zimmerrahmungsartig gefertigtes Pultdach. Die Dachüberstände bei Pult und Traufe sind mit sichtbaren Sparrenköpfen und von oben aufgetragener Nut- und Federschallung, weiß farbbehandelt. Bei Endhäusern giebelseitig auskragende Nut- und Federschallung, weiß farbbehandelt. Dachendeckung durch Indach-Photovoltaik-Module

**DACHTERRASSE**

Oberbelag graue Betonsteintplatten ca. 40x40cm auf entsprechender Abdichtung und Gefälledämmung gem. Wärmeschutzberechnung. Absturzsicherung durch Hochführen der Außenwände bis Brüstungshöhe und Abdeckung durch Altkaaabdeckung. Die Dachuntersicht der Loggia ist mit sichtbaren Sparren und von oben aufgetragener Nut- und Federschallung, weiß farbbehandelt

**DACHENTWÄSSERUNG**

Dachrinnen, Regenfallrohre (hausgruppenweise zusammengefasst) und Anschlussstücke aus Titanzink münden in Standrohre und werden an die Entwässerungsleitung angeschlossen.

**SCHLOSSERARBEITEN**

Über dem Hausturbereich wird ein Vordach aus einer Edelstahlkonstruktion mit einer Glasplatte montiert. Die Häuser erhalten im Erdgeschossbereich (gartenseitig) zwischen den Terrassen eine Sichtschutzwand (Länge = 2,50 m, Höhe = 2,00 m), bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einer auf die Fassade abgestimmten Plattenfüllung

**AUSSENANLAGEN**

**Eingangsbereich:** Blockstufen aus Betonwerkstein  
**Zuwegungen zum Haus, PKW-Stellplätze:** Rechteck-Betonsteinpflaster, grau, mit Splittfüge  
**Terrasse:** Gartenseitig eine 16,0 qm große Terrasse. Belag: Betonsteine (ca. 40 x 40 cm)  
**Spritzschutzstreifen:** Am Haus 35 cm breit aus Schotter, begrenzt durch Rasenkantensteine.

**Rasensaat:**

Die Gärten der einzelnen Häuser erhalten ein Grobplanum mit Rasensaat, die Pflege (Bewässern und Mähen) obliegt dem Erwerber.

**Abstellbox:**

Abstellbox mit zwei Türen. Stahlkonstruktion aus verzinktem Vierkantholz mit Stahlblechendeckung. Das Niederschlagswasser wird über eine Rinne in ein Fallrohr geleitet, das über dem Erdreich endet. Wandverkleidung aus Holzbrettern mit Lüftungsfugen montiert. Die Abstellbox steht auf einem Betonplattenbelag mit einer Einfassung aus Randsteinen.

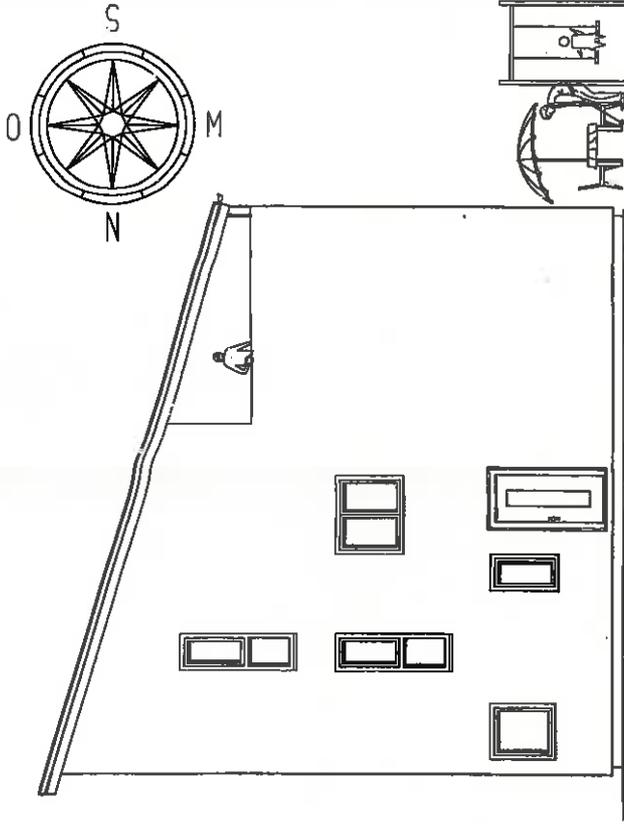
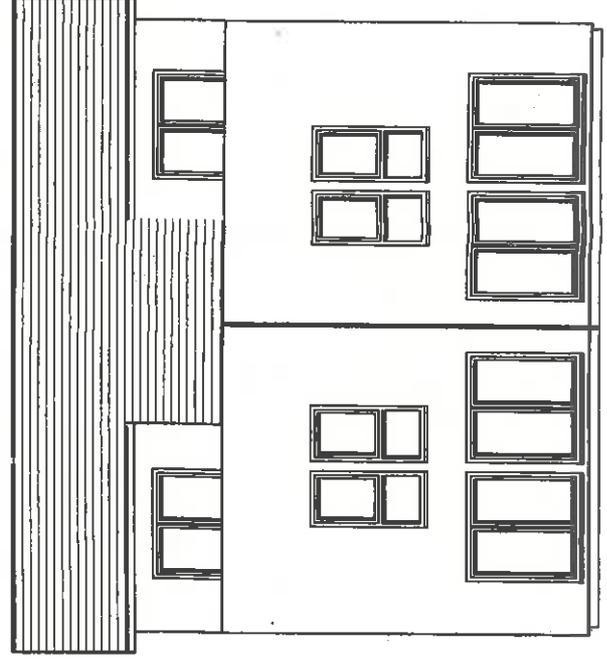
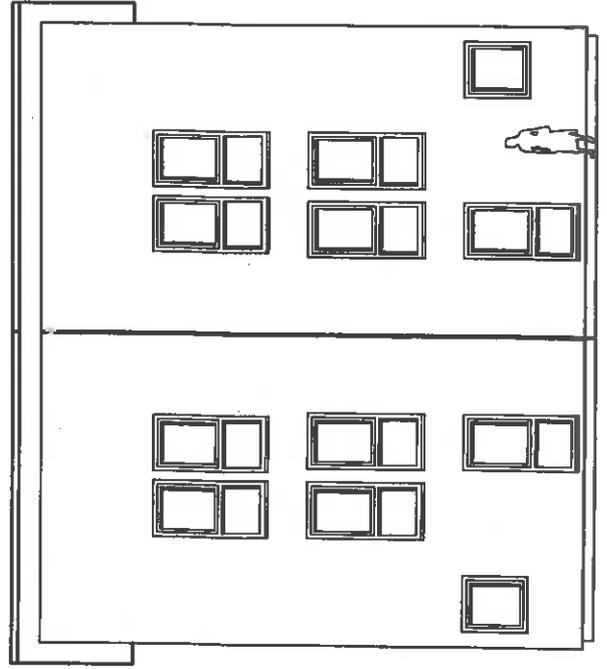
Das Geländeniveau wird teilweise terrassiert werden. Die Festlegung erfolgt nach örtlichen Gegebenheiten durch BIEN-ZENKER

BAD VILBEL "QUELLENPARK"

PLUSENERGIEHAUS

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE INDACH 16°

ca. 150m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

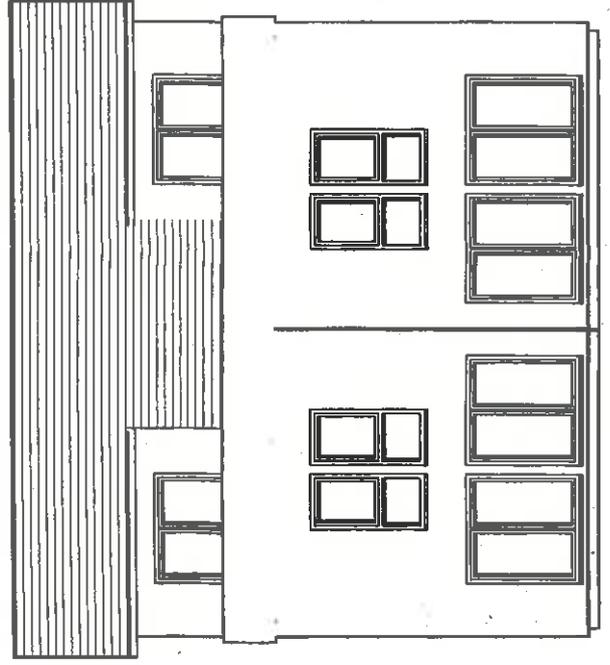
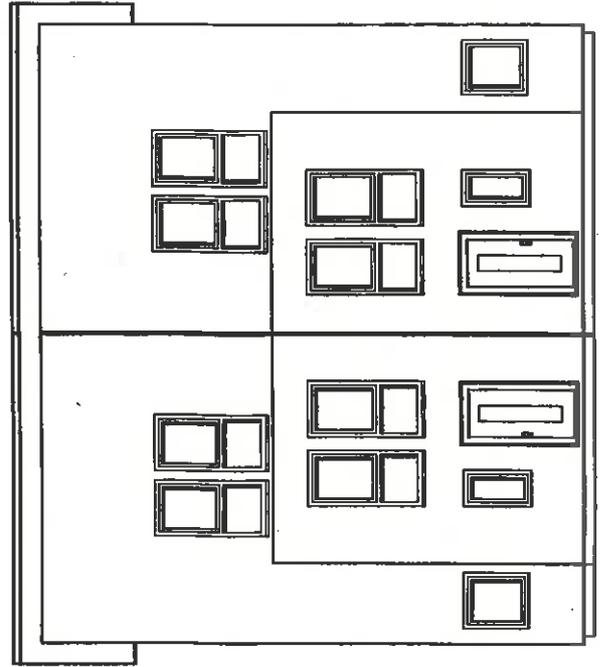
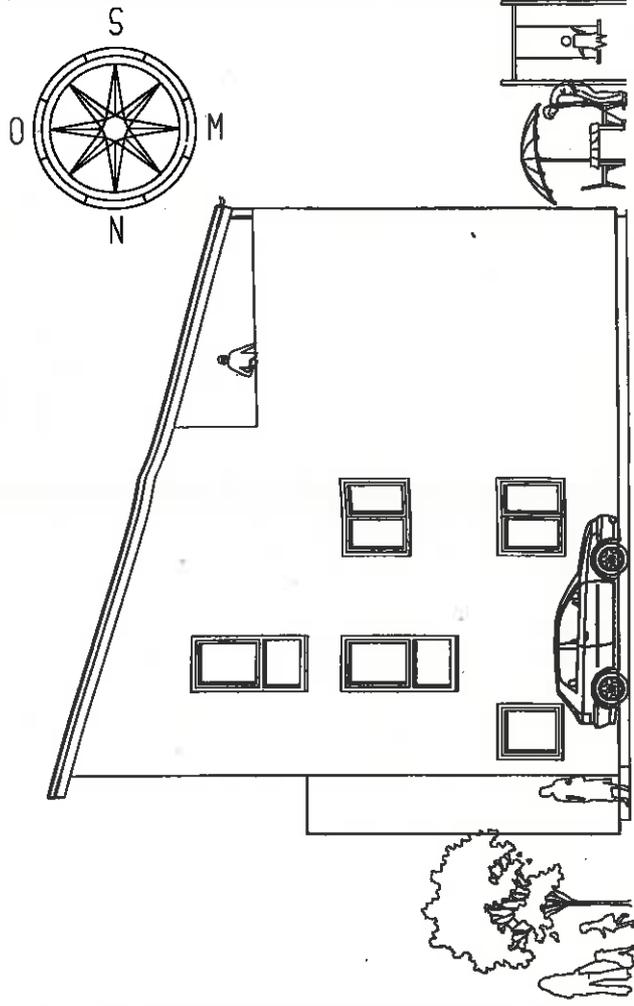


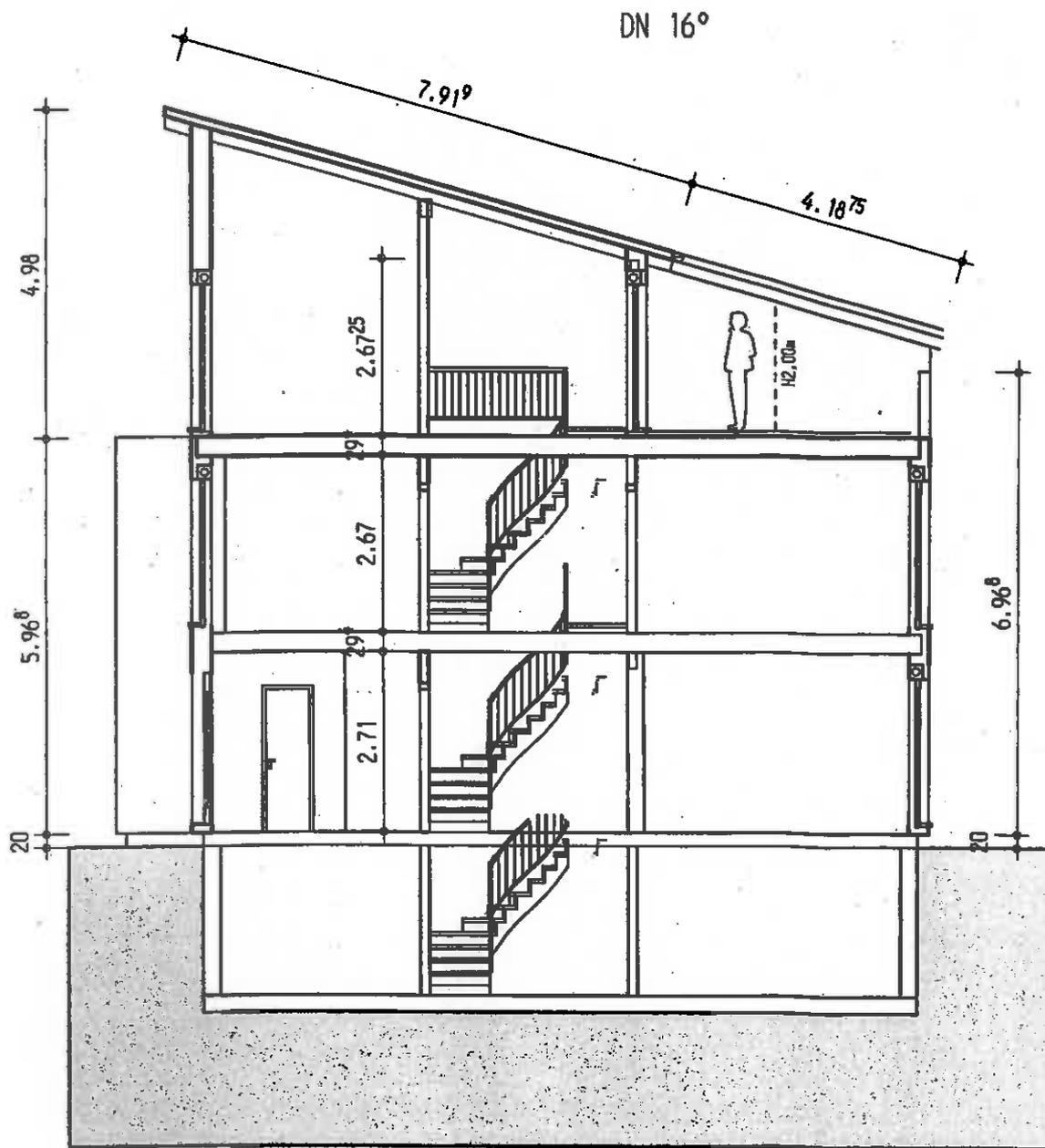
# BAD VILBEL "QUELLENPARK"

PLUSENERGIEHAUS

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE INDACH 16°

ca. 150m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE





M 1:100

02.02.2012

# SCHEMASCHNITT

Anlage 4

### EINLEITUNG / VORBEMERKUNG

Das Baugrundstück befindet sich in Bad Vilbel innerhalb eines neuentwickelten Wohngebietes und ist erschlossen.

Es werden innerhalb dieses Gebietes acht Reihenhäuser in industriell vorgefertigter Holz-Ständerbauweise auf einem Kellergeschoss errichtet. Die Erwerber bilden nach dem Wohnungseigentumsgesetz eine Eigentümergemeinschaft (WEG).

Alle Häuser sind 3-geschossig mit Erd- und Ober- und Staffelgeschoss und haben nach der Wohnflächenverordnung eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>. Detaillierte Angaben sind den Plänen zum Kaufvertrag zu entnehmen. Hinsichtlich des Schallschutzes werden die Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt-2 erfüllt. Nach der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) wird der Energieeffizienzstandard "KfW-Effizienzhaus 55" erreicht.

### TECHNIKZENTRALE

Die Technikzentrale wird als Beton-Fertigarage auf entsprechenden Fundamenten erstellt. Der Zugang erfolgt über eine weiße Stahltür anstelle eines Garagentores. Außenwände, Boden und Dach sind aus Beton C35/45. Die Innenflächen erhalten einen wischfesten Anstrich, sichtbare Außenflächen Kunstharz-Edelputz weiß.

### FASSADE

Putzfassade mit 2mm strukturiertem Silikonharzputz, im Eingangsbereich zweifarbig.

### DACH

Zimmermannsmäßig gefertigtes Pultdach. Die Dachüberstände bei Pult und Traufe sind mit sichtbaren Sparrenköpfen und von oben aufgetragener Nut- und Federschälung, weiß farbehandelt. Bei Endhäusern giebelseitig auskragende Nut- und Federschälung, weiß farbehandelt. Dachendeckung durch extensive Dachbegrünung.

### DACHTERRASSE

Oberbelag graue Betonsteinplatten ca. 40x40cm auf entsprechender Abdichtung und Gefälleänderung gem. Wärmeschutzberechnung.

### DACHENTWÄSSERUNG

Dachrinnen, Regenfallrohre (hausgruppenweise zusammengefasst) und Anschlussstücke aus Titanzink münden in Standrohre und werden an die Entwässerungsleitung angeschlossen.

### SCHLOSSERARBEITEN

Vor den bodentiefen Fensterelementen im EG-Terrassenbereich und der Haustür sind Gitterroststufen auf verzinkten Stahlrohrwangen montiert.

Über dem Haustürbereich wird ein Vordach aus einer Edelstahlkonstruktion mit einer Glasplatte montiert. Die Häuser erhalten im Erdgeschossbereich (gartenseitig) zwischen den Terrassen eine Sichtschutzwand (Länge = 2,50 m, Höhe = 2,00 m), bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einer auf die Fassade abgestimmten Plattenfüllung.

Die Reihenhäuser erhalten im Dachterrassenbereich zwischen den Häusern eine Sichtschutzwand bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einer grauen, farblich an das Gelände angepassten Plattenfüllung.  
Die Dachterrassen erhalten ein verzinktes Stahlgeländer.

### AUSSENANLAGEN

Zuwegungen zum Haus,  
PKW-Stellplätze:

Rechteck-Betonsteinpflaster, grau, mit Spaltfuge

Terrasse:

Garfenseitig eine 12,0 qm große Terrasse.  
Belag, Betonsteine (ca. 40 x 40 cm)

Spritzschutzstreifen:

Am Haus 35 cm breit aus Schotter, begrenzt durch  
Rasenkanensteine.

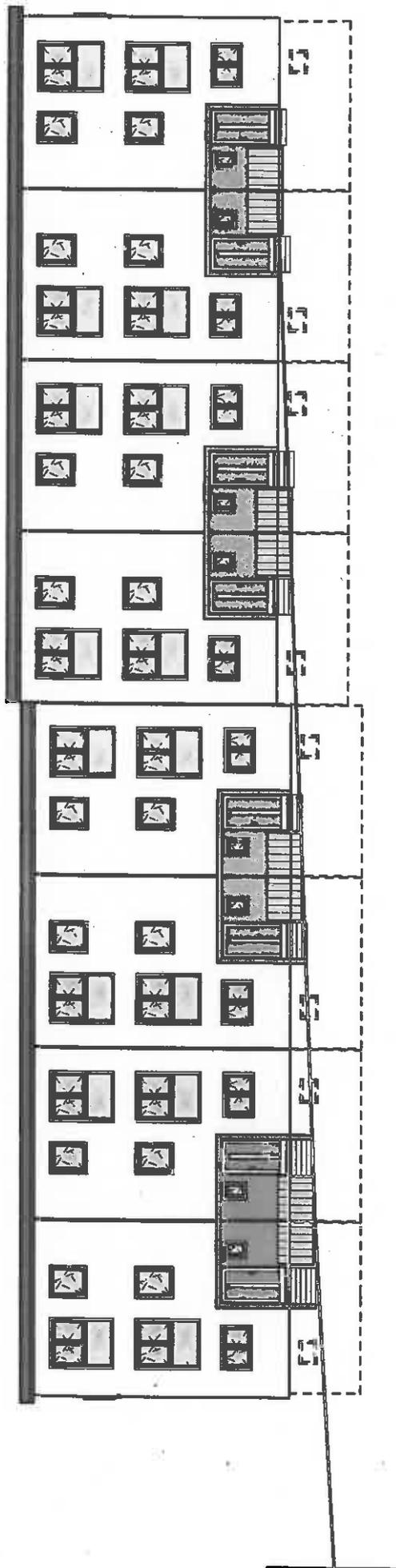
Rasensaat:

Die Gärten der einzelnen Häuser erhalten ein Grobplanum  
mit Rasensaat, die Pflege (Bewässern und Mähen)  
obliegt dem Erwerber.

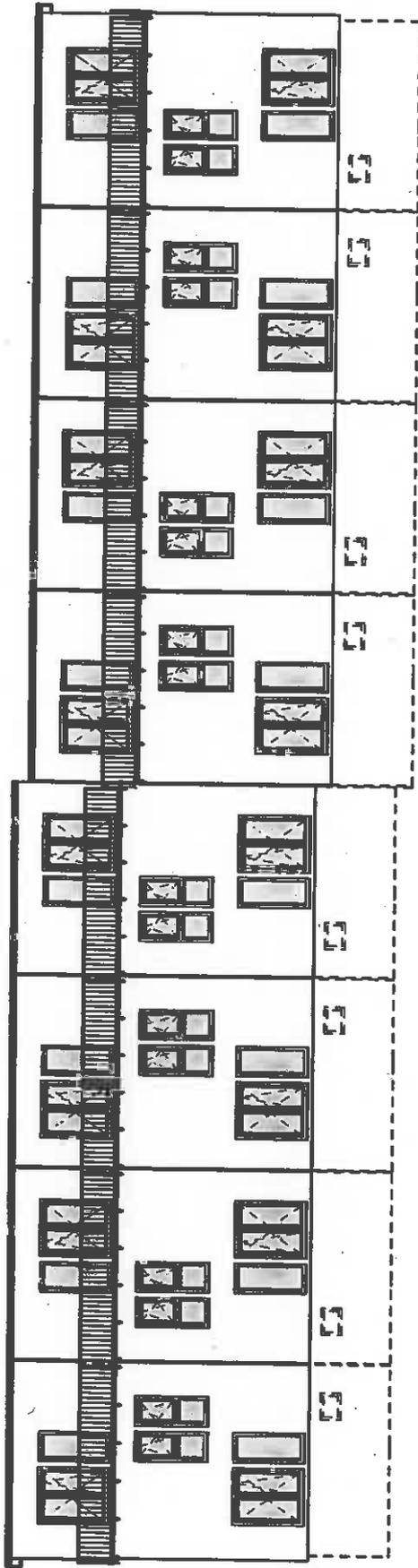
Mülltonneneinhausung:

Jedes Reihenhäuser erhält eine Mülltonneneinhausung im  
Vorgarten. Die Einhausung besteht aus einer verzinkten  
Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung.

Das Geländeniveau wird teilweise terrassiert werden. Die Festlegung erfolgt nach  
örtlichen Gegebenheiten durch BIEN-ZENKER.



Anlage 4



Anlage 4



Am Distelrasen 2  
 D - 36381 Schlüchtern  
 Tel.: 06661/98-0  
 Fax: 06661/98-177  
 www.bien-zenker.de  
 e-mail: info@bien-zenker.de

**Vertragsbestandteil**  
**BAD VILBEL**

Typ 140 - DESIGN

**Reihenhaus 1-8**

Planstand: 01.07.2011

M = 1 : 100

Ausdruck: 16.02.2012 16:35:14

Bauherr:

**BIEN-ZENKER AG**

Am Distelrasen 2

36381 Schlüchtern

Bauort:

XXX

XXX

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

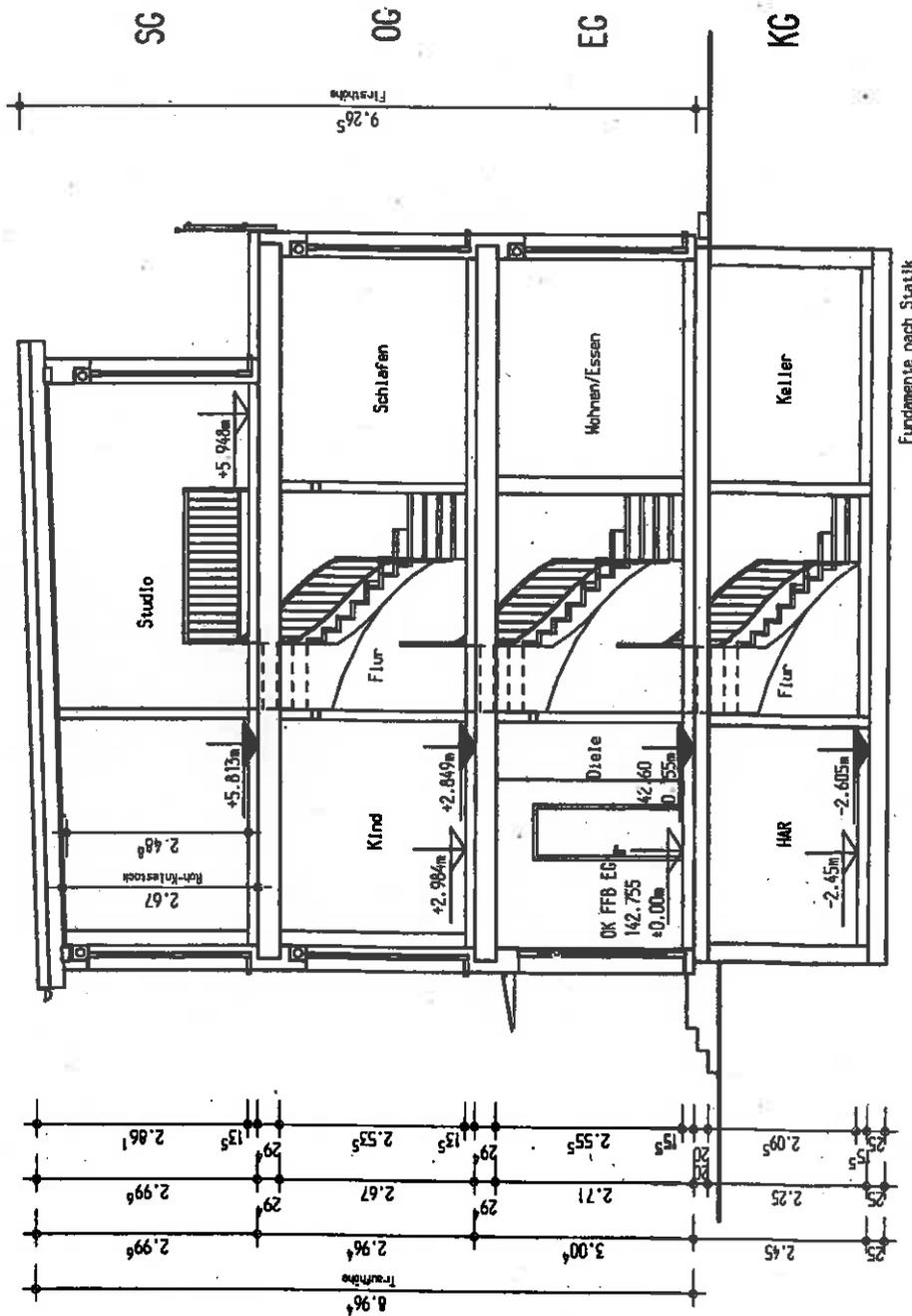
**Schnitt A-A**

SC

Dieser Grundriss ist Eigentum der Firma BIEN-ZENKER AG, 36381 Schlüchtern und gemäß § 1 des Urheberrechtsschutzes vom 09.09.1965 geschützt. Hinweis: Durch Verknüpfungen oder EDV-Daten Transfer kann in der Darstellung eine Unmaßstäblichkeit entstehen. Die angegebenen Flächen sind Nettogrundflächen (MGF). Die Berechnungsgrundlage hierfür ist die DIN 277, Teil 1. Diese NGF umfasst alle Flächen ab einer Raumböhe von 1,00m inklusive der Flächen der Treppen in jedem Geschoss. Eventuelle Korrekturen aufgrund der weiteren technischen Ausarbeitung oder statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.

**Anlage 4**

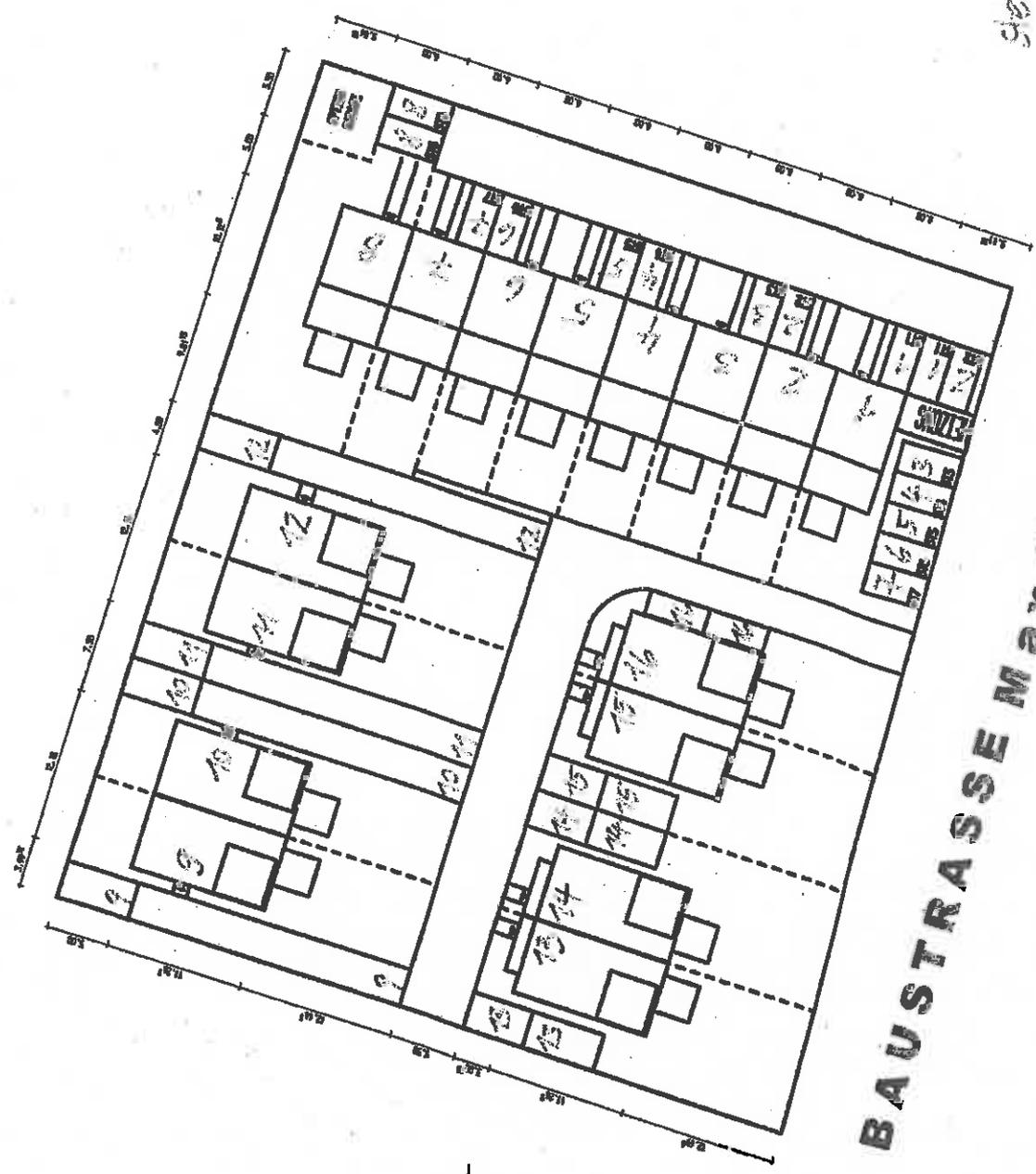
Dachneigung 2°  
 11chter Kniestock innen 2,486m  
 Konstruktion n. Statik



Fundamente nach Statik

Stellplatzzuweisung

Anlage 5  
zum  
Durchführungsvertrag



**BAUSTRASSE Max-Planck-Strabe**

