

Verhandelt

zu

...

am

...

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

...

mit dem Amtssitz in ...

erschieden heute:

1. Herr Bürgermeister Günter Maibach, geboren am 16.11.1953, ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis, wohnhaft in 63486 Bruchköbel, In den Niederwiesen 12
2. Frau Erste Stadträtin Ingrid Cammerzell,

Die Erschienenen zu 1) und 2) handeln nicht für sich selbst, sondern nachfolgend für die

Stadt Bruchköbel

vertreten durch den Magistrat,
Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel

in ihrer Funktion als Bürgermeister bzw. Erste Stadträtin

3. Herr Sebastian Hetzmann, geb. ..., wohnhaft ...

Die Parteien haben mit UR-Nr. [•]/2018 des amtierenden Notars vom [Datum] (nachfolgend "Bezugsurkunde" genannt), Anlagen zu diesem Kaufvertrag beurkundet. Auf die Bezugsurkunde wird gem. § 13 a BeurkG verwiesen. Sie liegt bei Beurkundung im Original/in beglaubigter Abschrift vor. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Sie bestätigen, dass Herr/Frau [Name] von Ihnen bevollmächtigt war, die in der Bezugsurkunde enthaltenen Erklärungen für sie abzugeben. Der Notar hat über die Bedeutung der Verweisung belehrt. Soweit nachfolgend auf Anlagen verwiesen wird, sind die Anlagen zur Bezugsurkunde gemeint, sofern diese nicht ausdrücklich als 'Anlage zu

dieser Urkunde' bezeichnet sind.

Die Erschienenen protokollieren den nachfolgenden

Städtebaulichen Vertrag

(gemäß § 11 BauGB)

zwischen

der Stadt Bruchköbel, vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch den
Bürgermeister Günter Maibach und Erste Stadträtin Ingrid Cammerzell
Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel

im Folgenden „Stadt“ genannt

und

Herrn Sebastian Hetzmann

im Folgenden „Investor“ genannt

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in ihrer Sitzung am 16.5.2017 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „An der Nachtweide“ gefasst. Ziel dieses Planvorhaben ist es in einem ca. 1,31 ha großen Gebiet, das sich derzeit im Außenbereich des Stadtteils Oberissigheim befindet und landwirtschaftlich genutzt wird, 2-geschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet steht – bis auf die nördlich und östlich angrenzenden Wegeparzellen - im Eigentum des Investors

In Kenntnis dessen treffen die Parteien nachfolgende Regelungen zur Ausarbeitung und Verfahrensdurchführung des Bebauungsplans „An der Nachtweide“.

§ 1 Vertragsgebiet

Der Investor ist - bis auf die nördlich und östlich angrenzenden Wegeparzellen -

Eigentümer aller Flächen innerhalb des Vertragsgebietes, welches den geplanten Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplans „An der Nachweide“ umfasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets ist in **Anlage 1** („An der Nachtweide“) dargestellt und besteht aus den in **Anlage 2** genannten Grundstücken.

Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Stadtverordnetenbeschluss im Bebauungsplanverfahren verändert werden, gilt der Vertragsgegenstand als entsprechend angepasst.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan „An der Nachtweide“ aufzustellen. Grundlage ist der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.5.2017 in der Fassung des Planungsstands März 2018 (**Anlagenkonvolut 3**).

Der Bebauungsplanentwurf soll folgende Festsetzungen enthalten:

Das Plangebiet erhält hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden je nach Wohngebiet unterschiedliche Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt:

- WA 1: GRZ 0,3 GFZ 0,6
- WA 2: GRZ 0,4 GFZ 0,8

Es sind stets zwei Vollgeschosse und je zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Die Firsthöhe ist auf 10,5 m begrenzt. Es gilt offene Bauweise von Einzelhäusern. Der Entwurf des Bebauungsplans mitsamt Begründung ist dem Vertrag als **Anlage 4** beigelegt.

- (2) Für die in der **Anlage 1 und 2** dargestellten Flächen überträgt die Stadt gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB die Ausführung folgender vorbereitender städtebaulicher Maßnahmen sowie die Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele auf den Vorhabenträger, der die Kosten hierfür selbst trägt:

- a) Ausarbeitung des Bebauungsplans „An der Nachtweide“ auf der Grundlage des

städtebaulichen Konzeptes. Der Bebauungsplanentwurf ist so zu gestalten, dass erforderliche naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in planungsrechtlich zulässiger Weise vorgesehen sind.

Der Investor trägt die Kosten der Bauleitplanung. Die Kosten für die Verfahrensdurchführung beinhalten die Erstellung aller im Verfahren erforderlich werdender Unterlagen, insbesondere Gutachten, Umweltbericht, Stellungnahmen sowie die Abstimmungen mit den zuständigen Fachdiensten und Agenturen der Stadt und die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sowie die juristischen Beratungskosten der Stadt beginnend mit der Erstellung des vorliegenden städtebaulichen Vertrags. Zu den Kosten zählen des Weiteren im Rahmen des Verfahrens entstehende Nebenkosten, wie z.B. für amtliche Bekanntmachungen gemäß BauGB, Planvervielfältigungen und Druckkosten der Vorlagen für die parlamentarischen Gremien und Ähnliches.

Die Übernahme juristischer Beratungskosten der Stadt ist beschränkt auf einen Betrag in Höhe von insgesamt maximal 3.000,00 € netto zzgl. geltender MwSt, der die Beratung im Bebauungsplanverfahren umfasst.

Ausgenommen von der Kostenübernahme durch den Investor sind die Personalkosten der städtischen Verwaltung.

Der Investor hat bereits das Planungsbüro CNK Planungsgesellschaft mbH, Philippsruher Allee 40-44, 63454 Hanau mit der Erstellung eines Entwurfs beauftragt. Die Stadt erklärt sich mit der Beauftragung einverstanden.

Der Investor hat sein Vorgehen und die planerischen Inhalte stets im Einzelnen mit den zuständigen Fachdiensten und Agenturen der Stadt abzustimmen und über diese Änderungen Einvernehmen herzustellen.

- b) Aufklärung aller Umstände, wenn und soweit dies für eine ordnungsgemäße Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB sowie für die ordnungsgemäßen Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan durch die Stadt erforderlich ist.

- (3) Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens obliegt der Stadt. Mit der Übertragung vorbereitender städtebaulicher Maßnahmen gemäß Absatz 2 wird die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit von Magistrat und der parlamentarischen Gremien, insbesondere mit Blick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan nicht tangiert. Es besteht Einigkeit darüber, dass die jeweilige Entscheidung über die einzelnen Verfahrensschritte eines Bebauungsplanes und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegt und durch diesen Vertrag ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung und Inhalt des Bebauungsplans nicht begründet wird.
- (4) Die Stadt wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans betreiben. Die Stadt verpflichtet sich, den Investor bei der Realisierung seines Vorhabens im Rahmen des ihr gesetzlich Möglichen zu unterstützen und die eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zügig unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften voranzutreiben. Klargestellt wird, dass mangels Anspruch die Stadt das Bebauungsplanverfahren jederzeit abbrechen oder mit anderen als den im Aufstellungsbeschluss genannten Planungsabsichten zu Ende bringen kann.

§ 3 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft Ökologische Vorgaben

- (1) Der erforderliche Zukauf zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlicher Ökopunkte wird die Stadt bei der Hessischen Landgesellschaft vornehmen. Der Investor erstattet der Stadt auf schriftlichen Nachweis die hierdurch entstehenden Kosten in vollem Umfang.
- (2) Der Investor ist auf seine Kosten verpflichtet, den westlichen und nördlichen Rand des Baugebiets mit einem ca. 50 cm hohen Wall zu versehen und den westlich gelegenen Wall mit einer drei Meter breiten Hecke gemäß Pflanzenliste des Bebauungsplans einzugrünen.

- (3) Nach vollständiger Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen des Investors ist dieser von Kostenbeträgen nach §§ 135a bis c BauGB befreit.

§ 4 Durchführung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt dem Investor gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Planungsgebietes nach Maßgabe nachstehender Absätze.
- (2) Die Parteien sind sich einig, dass die Stadt von allen Erschließungskosten, einschließlich des sog. Eigenanteils nach dem BauGB und/oder der Erschließungsbeitragssatzung freigestellt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass Fremdanlieger erschlossen werden.
- (3) Der Investor hat die Erschließung hinsichtlich Abwasser, Wasser, Strom, Telekommunikation, (Gas) inklusive der jeweiligen Anschlussleitungen bis ein Meter hinter die neu gebildeten Grundstücksgrenzen auf eigene Kosten herzustellen. Der Ausbaumumfang und der Ausbaustandard sind in **Anlagen 5.1 und 5.2** beschrieben. Hinsichtlich der Baukosten für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt eine Anrechnung auf die zu erhebenden Abwasserbeiträge. Der Investor hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Investor im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Netzbetreiber zu veranlassen.
- (4) Bei Baubeginn übernimmt der Investor die Verkehrssicherungspflicht an den Erschließungsanlagen. Dies gilt auch für etwaige Arbeiten an Wegeparzellen der Stadt. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen eigenen und Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, auch durch Verrichtungs- und/oder Erfüllungsgehilfen, auf erstes Anfordern frei.
- (5) Aufgrund der Herstellung der Erschließung durch den Investor im eigenen Namen,

auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko sind sich die Parteien darüber einig, dass eine etwaige Pflicht des Investors zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die erstmalige Herstellung der straßenmäßigen Erschließung des Vertragsgebietes mit der vollständigen Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen endgültig abgelöst ist.

- (6) Nach endgültiger Fertigstellung der Erschließungsanlagen hat der Investor dies der Stadt unverzüglich textlich anzuzeigen. Danach findet binnen vier Wochen eine gemeinsame Abnahme der Erschließungsanlagen stattfinden. Festgestellte Mängel sind vom Investor binnen vier Wochen nach Abnahme zu beseitigen und der Stadt textlich die Beseitigung mitzuteilen.
- (7) Nach mängelfreier Herstellung der Erschließungsanlagen wird der Investor diese auf seine Kosten vermessen lassen und unentgeltlich, lasten- und kostenfrei an die Stadt übergeben und übereignen. Die Stadt übernimmt zugleich mit dieser Übertragung die Verkehrssicherungspflicht für die Erschließungsanlagen.

§ 5 Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten ist der Stadt und dem Regierungspräsidium nicht bekannt. Allerdings gibt es Hinweise auf eine nicht weiter lokalisierte alte Hausmülldeponie im Umfeld des Plangebietes. Sollte während der Erschließungstätigkeiten des Investors oder im Rahmen der Hochbautätigkeiten im Vertragsgebiet Altlasten angetroffen werden, ist deren ordnungsgemäße Untersuchung und Sanierung Sache des Investors auf eigene Kosten. Sollte die Stadt öffentlich-rechtlich zur Untersuchung und Sanierung herangezogen werden, stellt der Investor die Stadt wegen der hiermit verbundenen Kosten auf erstes Anfordern frei. Die Geltendmachung eines Anspruchs nach § 24 BBodenSchG durch den Investor ist ausgeschlossen.

§ 6 Folgekosten

Durch die Möglichkeit der Schaffung von bis zu 20 Wohnhäusern mit der Möglichkeit eines Einzugs von 40 Familien entstehen der Stadt Folgekosten im Bereich der Investition in neue Kindergartenplätze. Der Investitionsbedarf in den Neubau/Anbau von 9 Gruppenplätzen für Kinder im Alter unter drei Jahren wird erforderlich. Ein Gruppenplatz U3 löst Investitionskosten von durchschnittlich 30.710,00 € aus, so dass der Investor insgesamt

300.000,- € an Folgekosten zu tragen hat. Diesen Betrag hat der Investor vier Wochen nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan „An der Nachtweide“ an die Stadt zu zahlen.

§ 7 Vertragsdauer, Kündigung, Schadensersatz

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Hinsichtlich der §§ 3, 4, 5 und 6 dieses Vertrages steht er allerdings unter der aufschiebenden Bedingung der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan „An der Nachtweide“.
- (2) Das Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen. Beide Parteien können diesen Vertrag jedoch jederzeit aus wichtigem Grund kündigen.
- (3) Der Investor ist ferner berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt den Bebauungsplanentwurf nicht bis zum ... beschlossen und diesen amtlich bekannt gemacht hat;

Das Kündigungsrecht des Vorhabenträgers entsteht nur, wenn zeitliche Verzögerungen nicht vom Investor zu vertreten sind. Der Investor hat zeitliche Verzögerungen insbesondere dann zu vertreten, wenn er die zur Einhaltung der Termine erforderlichen Unterlagen jeweils nicht rechtzeitig, nicht vollständig oder nicht in vorlagereifer Qualität an die Stadt geliefert hat.

- (4) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt, wenn
 - a) über das Vermögen des Investors ein gerichtliches Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist oder der Investor zahlungsunfähig oder überschuldet ist,
 - b) der Investor schuldhaft wesentlichen Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung mit Kündigungsandrohung durch die Stadt binnen angemessener Frist nicht nachkommt.

- (5) Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Parteien im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund oder im Falle des Scheiterns dieses Vertrages aus sonstigen Gründen sind ausgeschlossen. Im Falle der Kündigung oder des Scheiterns des Vertrags hat der Vorhabenträger alle nach diesem Vertrag entstandene Kosten alleine zu tragen.
- (6) Eine Kündigung kann von der berechtigten Partei jeweils nur innerhalb von acht Wochen ab Kenntnis des jeweiligen Kündigungsgrundes ausgeübt werden. Sie ist durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner zu erklären.

Die Nichtausübung eines Kündigungsrechtes wegen eines Kündigungsgrundes schließt die Kündigung wegen anderer Kündigungsgründe nicht aus.

§ 8 Sonstiges

- (1) Die Eigentums- und Bearbeitungsrechte an dem Bebauungsplan „An der Nachtweide“ nebst Begründung gehen unentgeltlich auf die Stadt über. Eigentums-, Urheber- und sonstige Rechte an den sonstigen Planungsunterlagen verbleiben bei dem Investor.
- (2) Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sind der Stadt der aktualisierte Bebauungsplan und die Bebauungsplanbegründung sowie die dazugehörigen Anlagen und Gutachten in Papierform und in digitaler Form unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Falls das Bebauungsplanverfahren nicht bis zur Rechtskraft geführt wird, so sind die genannten Unterlagen nach diesbezüglicher schriftlicher Aufforderung durch die Stadt ebenfalls unentgeltlich und aktualisiert zur Verfügung zu stellen.

§ 9 Salvatorische Klausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein bzw. werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die nichtige oder unwirksame Vertragsklausel ist durch eine Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Interessen beider Parteien am ehesten gerecht wird.

- (2) Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform, sofern nicht ein strengeres Formerfordernis gilt. Gleiches gilt für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst.

§ 10 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Bruchköbel, Gerichtsstand ist Hanau.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde einschließlich deren Vollzuges trägt der Investor. Die Beteiligten geben den Wert der Urkunde übereinstimmend mit € an.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen. Sodann wurde die Niederschrift nebst Anlagen von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: