



Verhandelt

in Frankfurt am Main am 3. März 2016

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar,

Dr. Peter Gamon

mit Amtssitz in Frankfurt am Main (im Folgenden "**Notar**" genannt)

erschieden heute:

1. Herr Klaus Wigand, geboren am 28. Februar 1956, mit Geschäftssitz
Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt,

handelnd im nachfolgenden nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser
Vertreter für die **Stadt Weiterstadt**

– die Stadt Weiterstadt wird im Folgenden „**Stadt**“ genannt –

sowie

2. Herr Siegfried Etzkorn, geboren am 13. Februar 1975, mit Geschäftssitz Squire
Patton Boggs (US) LLP, Unter den Linden 14, 10117 Berlin,

handelnd im nachfolgenden nicht im eigenen Namen, sondern als aufgrund öffentlich beglaubigter Vollmacht vom 29. Februar 2016, die im Original vorlag und von der zu Beweis Zwecken eine beglaubigte Abschrift zur Niederschrift genommen wurde, für die **Lincoln Europe Holdings GmbH** mit dem Sitz in Essen (eingetragen im Handelsregister des AG Essen unter HRB 23558), inländische Geschäftsanschrift: Max-Keith-Straße 39, 45136 Essen. Der Notar beglaubigt hiermit die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der ihm vorliegenden Urschrift.

– die Lincoln Europe Holdings GmbH
wird im Folgenden „**Vorhabenträger**“ genannt –

Die Erschienenen zu 1. und 2. wiesen sich zur Person jeweils durch Vorlage ihres gültigen Bundespersonalausweises aus.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Absatz 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Die Erschienenen sind deutsche Staatsangehörige.

Die Erschienenen erklärten zunächst: Die von den Erschienenen Vertretenen handeln jeweils auf eigene Rechnung und sind jeweils selbst wirtschaftlich Berechtigte.

Die Erschienenen baten sodann um Beurkundung des folgenden

**Städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages
(gemäß § 11 BauGB):**

Vorbemerkungen

Dieser Vertrag dient der teilweisen planungsrechtlichen Regelung der Bebauung im Gebiet „In den Wernäckern II“, bestehend aus den in Weiterstadt-Gräfenhausen gelegenen Grundstücken Flur 6, Nr. 27 tw., 33, 34, 35/1, 35/2, 36 tw., 37 tw., 38 tw., 39 tw., 46 tw., 47 tw., 58 tw., 109/1 tw.. Er gilt insbesondere der Regelung der Grundlagen für eine gewerbliche Bebauung und deren Erschließung auf den oben genannten Flurstücken 33, 34, 35/1 und 35/2.

Die vorgenannten Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. In der rechtswirksamen „3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt“ vom 15.05.1992 ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt; der Flächennutzungsplan wird zurzeit neu aufgestellt. Im Flächennutzungsplanentwurf ist die Fläche als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Der Vorhabenträger hat Kaufverträge vom 9. April 2015 zu UR-Nr. G 192/2015 und vom 16. Juni 2015 zu UR-Nr. G 360/2015 des Notars Dr. Peter Gamon, Frankfurt am Main, mit den gegenwärtigen Eigentümern der Grundstücke Flur 6, Flurstücke 33, 34, 35/1 und 35/2 abgeschlossen, nach denen er deren Eigentümer werden soll. Die für die in Teil B dieses Vertrages beschriebenen Erschließungsanlagen benötigte Teilfläche von Flurstück 36 oder das gesamte Flurstück 36 wird der Vorhabenträger noch erwerben.

Die Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen Flur 6, Nr. 27 tw., 37 tw., 38 tw., 39 tw., 58 tw., 109/1 tw. befinden sich im Eigentum der Stadt.

Auf dem Flurstück 27 befindet sich derzeit ein Abschnitt der Dammstraße. Im Zuge der geplanten teilweisen Neuanlage der Dammstraße wird dieser Abschnitt nicht mehr als öffentliche Straße benötigt. Daher soll dieser Abschnitt entwidmet werden und der betreffende Teil des Flurstücks Nr. 27 soll in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Soweit sich nach Durchführung der Erschließung öffentliche Verkehrsflächen auf den dem Vorhabenträger gehörenden bzw. von diesem gekauften oder noch zu erwerbenden Grundstücken (Flurstücke 33, 34, 35/1, 35/2 und 36 (tw.)) befinden, wird der Vorhabenträger diese mit öffentlichen Verkehrsflächen überbauten Teilflächen dieser Grundstücke auf die Stadt übertragen. Das Nähere hierzu wird nachfolgend geregelt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt hat in ihrer Sitzung am 23.07.2015 einen Offenlagebeschluss für einen Bebauungsplan "In den Wernäckern Teil II" betreffend die o. g. Grundstücke gefasst. Vorgegangen war ein - auf Antrag der Robolution GmbH vom 04.02.2014 - am 27.03.2014 ergangener Aufstellungsbeschluss, gegenüber dem das Plangebiet leicht erweitert wurde. Der Offenlagebeschluss nebst Bebauungsplanentwurf ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt. Der Vorhabenträger ist Inhaber der Robolution GmbH, deren Betrieb sich in unmittelbarer Nähe der vorgenannten Grundstücke auf den Grundstücken 21/2, 25/1 und 26/1 befindet.

Die Robolution GmbH ist ein stark expandierendes Unternehmen im Bereich des Maschinen- und Roboterbaus. Der Standort Gräfenhausen soll unbedingt erhalten und erweitert werden, auch vor dem Hintergrund, dass in den letzten Jahren schon erhebliche

Investitionen in die dortigen Produktionsanlagen getätigt wurden. Das aus den vorstehend genannten Grundstücken bestehende Plan- und Vertragsgebiet grenzt an den derzeitigen Produktionsstandort an und ist zurzeit landwirtschaftliche Fläche. Eine Erweiterung des Standorts Gräfenhausen der Robolution GmbH ist nur auf den vom Vorhabenträger gekauften Grundstücken möglich. Ziel der vom Vorhabenträger gewünschten Bauleitplanung ist die städtebaulich geordnete Erweiterung des Produktionsstandorts zwischen der Dammstraße und der BAB 5 in südlicher Richtung. Der zukünftige Planbereich überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5". Insoweit ist eine Koordinierung der beiden Bebauungspläne erforderlich. Ferner sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und zu errichten.

Die nachfolgenden Regelungen in **Teil A** dieses Vertrages betreffen das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes "In den Wernäckern Teil II" für die o. g. Grundstücke.

Stadt und Vorhabenträger wollen gemeinsam dieses Gebiet entwickeln. Es soll hierfür der vorstehend bezeichnete Bebauungsplan erlassen werden. Zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt soll durch Teil A der nachfolgenden Vereinbarungen dem Vorhabenträger die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie eines Umweltberichts übertragen werden. Der zukünftige Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf in **Anlage 1**. Der Vorhabenträger hat – wie dargelegt - ein besonderes Interesse an dem Erlass des Bebauungsplans. Er beabsichtigt, im Vertragsgebiet die Produktionsstätte der Robolution GmbH zu erweitern, ohne jedoch mit diesem Vertrag eine Verpflichtung hierzu zu übernehmen.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und um die durch den Bebauungsplan aufgeworfenen Fragen zu klären, schließen die Parteien den folgenden städtebaulichen Vertrag. Zu den durch die Planung aufgeworfenen Fragen zählen insbesondere Lärmschutzmaßnahmen, artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und Fragen der Entwässerung des Niederschlagswassers.

Für die Erschließung der oben genannten Grundstücke wird in **Teil B** dieses Vertrages ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die in **Teil C** dieses Vertrages enthaltenen allgemeinen Bestimmungen gelten für das gesamte Vertragswerk. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die Planungen und

die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

Teil A Städtebaulicher Vertrag

A § 1 Vertragsgebiet

(1) Im Grundbuch von Gräfenhausen bei dem Amtsgerichts Darmstadt, Gemarkung Gräfenhausen, sind für Flur 6 die folgenden Grundstücke im Bestandsverzeichnis verzeichnet:

- a) Blatt 1987, lfd. Nr. 54, Flurstück 27 (1.097 qm)
- b) Blatt 2830, lfd. Nr. 56, Flurstück 33 (4.862 qm)
- c) Blatt 3567, lfd. Nr. 2, Flurstück 34 (8.229 qm)
- d) Blatt 4502, lfd. Nr. 1, Flurstück 35/1 (255 qm)
- e) Blatt 2099, lfd. Nr. 22, Flurstück 35/2 (3.870 qm)
- f) Blatt 1694, lfd. Nr. 13, Flurstück 36 (4.323 qm)
- g) Blatt 1987, lfd. Nr. 56, Flurstück 37 (1.553 qm)
- h) Blatt 1987, lfd. Nr. 57, Flurstück 38 (1.350 qm)
- i) Blatt 1987, lfd. Nr. 58, Flurstück 39 (1.350 qm)
- j) Blatt 1987, lfd. Nr. 60, Flurstück 58 (3.277 qm)
- k) Blatt 1987, lfd. Nr. 100, Flurstück 109/1 (2.335 qm)

Hinzukommen die Flurstücke 46 und 47.

(2) Das Vertragsgebiet des Städtebaulichen Vertrages umfasst die in Abs. (1) genannten Grundstücke zum Teil vollständig und zum Teil nur teilweise (letztere nachfolgend mit „tw.“ gekennzeichnet):

Flurstück Nrn. 27 tw., 33, 34, 35/1, 35/2, 36 tw., 37 tw., 38 tw., 39 tw., 46 tw., 47 tw., 58 tw., 109/1 tw..

Das exakte Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß dessen Entwurf in der Fassung des Offenlagebeschlusses in **Anlage 1**. Das Vertragsgebiet bleibt von Änderungen des räumlichen Geltungsbereichs des endgültigen Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf in der Fassung des Offenlagebeschlusses in **Anlage 1** unberührt. Die nachfolgenden

Verpflichtungen des Vorhabenträgers gemäß **Teil A** dieses Vertrages beschränken sich jeweils auf das Vertragsgebiet.

- (3) Der Vorhabenträger soll nach den Kaufverträgen vom 9. April 2015 zu UR-Nr. G 192/2015 und vom 16. Juni 2015 zu UR-Nr. G 360/2015 des Notars Dr. Peter Gamon, Frankfurt am Main, Eigentümer der in Abs. (1.) lit. b), c), d) und e) genannten Grundstücke werden und wird die für die Erschließungsanlagen gemäß Teil B dieses Vertrages benötigte Teilfläche des in Abs. (1) lit. f) genannten Grundstücks (Flurstück 36) oder das gesamte Flurstück 36 noch durch einen weiteren Vertrag erwerben. Die Stadt ist Eigentümerin der in Abs. (1) genannten Grundstücke Nrn. 27, 37, 38, 39, 58 und 109/1.

A § 2 Übertragung der städtebaulichen Planungen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans einschließlich Grünordnungsplan auf seine Kosten. Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle im Rahmen der Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstigen Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan erforderlich sind, sowie Satzungsentwürfe zu fertigen. Hierzu zählt auch der Entwurf des Umweltberichts im Sinne von §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB.
- (2) Alle Zwischenschritte und Zwischenergebnisse sind mit dem Fachbereich Technische Verwaltung der Stadt abzustimmen. Sämtliche Planungen, Entwürfe und Gutachten werden auf Kosten des Vorhabenträgers durch entsprechend qualifizierte Planer und Gutachter erstellt. Die zu beauftragenden Planer und Gutachter werden von den Vertragsparteien einvernehmlich bestimmt, wobei die Stadt verpflichtet ist, bei etwaigen Bedenken gegenüber den vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Planern und Gutachtern diese Bedenken unverzüglich dem Vorhabenträger begründet mitzuteilen. Der Vorhabenträger hat einen Anspruch auf Zustimmung der Stadt, es sei denn, die Stadt kann einen wichtigen Grund gegen die Beauftragung des jeweiligen Planers bzw. Gutachters vorbringen. Wird die Zustimmung der Stadt nicht innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Benennung versagt, so gilt sie als erteilt. Die Parteien haben sich zum Beurkundungstag bereits auf die folgenden Planer und Gutachter geeinigt:

- für den Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht, Kartierung des Voreingriffszustands/Biotoptypen, artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Ausarbeitung zu den wasserwirtschaftlichen Belangen:

Planungsteam-HRS,
Inhaber: Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

- für die schalltechnische Untersuchung der Emissionen und der Immissionen:

FRITZ GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Geschäftsführer: Dipl.-Phys. Peter Fritz
Fehlheimer Straße 24
64683 Einhausen.

Der Vorhabenträger hat – soweit erforderlich – insbesondere folgende Planungen / Gutachten zu veranlassen und der Stadt vorzulegen:

- Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht,
- Kartierung des Voreingriffszustands / Biotoptypen,
- artenschutzrechtliche Potentialabschätzung,
- schalltechnische Untersuchung der Emissionen und der Immissionen,
- Ausarbeitung zu den wasserwirtschaftlichen Belangen.

Die vorstehend genannten, Planungen und Gutachten liegen zum Beurkundungstag bereits in abgestimmter Form vor und sind Gegenstand des Offenlagebeschlusses vom 23.07.2015.

(3) Die Bebauungsplanentwürfe müssen neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information der Stadtverordnetenversammlung und der Öffentlichkeit genügen. Der Bebauungsplanentwurf soll für das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach BauNVO enthalten. Die

Festsetzung eines anderen Gebietstyps im Vertragsgebiet ist von den Vertragsparteien nicht gewünscht.

Damit das Vorhaben des Vorhabenträgers verwirklicht werden kann, muss der Bebauungsplan folgende „Mindestanforderungen“ erfüllen:

- Der Bebauungsplan muss wenigstens dieselbe bauliche Nutzung der zum Vertragsgebiet gehörenden Grundstücke gewährleisten wie der Bebauungsplanentwurf in der Fassung des Offenlagebeschlusses vom 23.07.2015 (**Anlage 1**) und darf keine Bestimmungen enthalten, durch die die bauliche Nutzung gegenüber den dortigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs auch nur an einer Stelle eingeschränkt wird. D. h. insbesondere, dass jede gemäß dem Bebauungsplanentwurf in **Anlage 1** zulässige Bebauung auch gemäß dem endgültigen Bebauungsplan so – und zwar auch an der im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1**) vorgesehenen Stelle - zulässig sein muss. Insbesondere muss daher auf den im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1**) mit Kennziffern 1 und 2 bezeichneten Baugebieten die im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1**) vorgesehene Bebauung auch gemäß dem endgültigen Bebauungsplan zulässig sein.
- Das Flurstück 35/1 darf nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen überplant werden.

Der Offenlagebeschluss ist bereits gefasst. Die Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung des Offenlagebeschlusses wird angestrebt. Hiervon bleibt A § 2 Abs. 6 unberührt, insbesondere ist die Stadt auch vor dem Hintergrund der vorstehenden Regelung nicht verpflichtet, den Bebauungsplan so zu erlassen, wie er im Entwurf vorliegt.

Bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens.

- (4) Die Durchführung des Planungsverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planungsverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB. Die Stadt ist berechtigt, die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2 a bis 4 a

BauGB einem Dritten - nicht aber dem Vorhabenträger - zu übertragen. Die hierdurch der Stadt entstehenden und von dieser nachgewiesenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

- (5) Die Stadt kann von dem Vorhabenträger die Herstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsprinzip) erforderlich werden. Insoweit gelten die vorstehenden Kostenregelungen des Abs. 4 entsprechend.
- (6) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtverordnetenversammlung sowie des Magistrats der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bleiben durch die vorstehenden Regelungen unberührt. Insbesondere besteht keine Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt insoweit nicht.
- (7) Die bisher angefallenen Kosten für die Planungen (einschließlich Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen) sind den Parteien bekannt. Bislang hat der Vorhabenträger bereits alle dahingehenden Kosten getragen, so dass zum Beurkundungstag kein Kostenerstattungsanspruch der Stadt besteht.

Soweit die Stadt insofern weitere Kosten auslöst, wird sie dabei soweit möglich und zumutbar auf die schutzwürdigen Interessen des Vorhabenträgers Rücksicht nehmen.

A § 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans beabsichtigten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen können, die eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und gegebenenfalls des Landschaftsbildes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zur Folge haben können. Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans möglicherweise geschützte Arten vorkommen könnten.

- (2) Die rechtlich notwendigen Vermeidungs-, Kompensations-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sollen dadurch erfolgen, dass die Stadt bei der Hessischen Ökoagentur (HLG) die erforderlichen Biotopwertpunkte erwirbt und von der Ökoagentur eine Freistellungserklärung erteilt wird. Der Vorhabenträger übernimmt die hierfür von der Stadt an die Ökoagentur zu zahlenden Kosten (einschließlich Umsatzsteuer) zuzüglich einer Abwicklungsgebühr von 3 % der Bruttosumme der vorgenannten Kosten. Die Stadt stellt diese Kosten einschließlich Umsatzsteuer und die Abwicklungsgebühr dem Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in Rechnung. Der Vorhabenträger hat diese Rechnung innerhalb von zehn Tagen auszugleichen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass für die Erstattung dieser Kosten ein Vorsteuerabzug nicht möglich ist.
- (3) Alle mit den in diesem A § 3 enthaltenen Verpflichtungen verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Vorhabenträger.

A § 4 Immissionen

- (1) Dem Vorhabenträger sind die bestehenden Lärmbelastungen durch die BAB A 5 auf Grund von Schallgutachten des Ingenieurbüros Fritz, Einhausen bekannt. Der Vorhabenträger verzichtet auf jeglichen Anspruch gegen die Stadt auf die Herstellung der Lärmschutzanlage, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB A5“ planungsrechtlich gesichert ist.
- (2) Sollte der Lärmschutz an der A 5 durch die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden und muss deshalb für die gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans „In den Wernäckern II“ neu herzustellenden Dammstraße eine Schleuse in der Lärmschutzanlage hergestellt werden, trägt der Vorhabenträger die hierdurch entstehenden Mehrkosten. Sollte diese Schleuse auch der Erschließung solcher Gebiete oder Vorhaben dienen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung des Offenlagebeschlusses vom 23.07.2015 (**Anlage 1**) sind, trägt der Vorhabenträger die Mehrkosten jedoch nur anteilig.
- (3) Da die ggf. vom Vorhabenträger zu tragenden Mehrkosten zurzeit nicht geschätzt werden können, hinterlegt der Vorhabenträger als Sicherheit dafür einen pauschalisierten Betrag in Form einer selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von EUR 140.000,00 für die Dauer von 5 Jahren. Sollte die Stadt innerhalb dieser Frist die Lärmschutzanlage mit einer tatsächlich erforderlichen Schleuse für die hergestellte Dammstraße errichten und sollten sich durch die Schleuse nachweislich

Mehrkosten ergeben, ist die Stadt berechtigt die Bürgschaft bis zur Höhe der tatsächlich entstandenen Mehrkosten in Anspruch zu nehmen. Die Stadt ist verpflichtet, dem Vorhabenträger gegenüber die Mehrkosten unter Einbeziehung von entstandenen Minderkosten nachprüfbar abzurechnen. Ferner verpflichtet sich die Stadt, dem Vorhabenträger vor Inanspruchnahme der Bürgschaft in angemessenem Umfang Gelegenheit zu geben, die von ihm zu tragenden Mehrkosten selbst zu begleichen; hierzu sind neben dem Vorliegen der nachprüfbaren Abrechnung die Einräumung einer angemessenen Prüfungsfrist von wenigstens vier Wochen sowie einer angemessenen Zahlungsfrist von wenigstens zwei weiteren Wochen erforderlich.

A § 5 Ergänzende Kostenregelung

Die Regelungen dieses Vertrages zur generellen Kostentragung durch den Vorhabenträger gelten auch für Kosten, die entstehen, weil die Stadt im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Änderungen der Planung verlangt. Es bleibt bei den Kostenregelungen dieses Vertrages auch dann, wenn die beabsichtigte Planung scheitert. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens, die der Stadtverwaltung bekannt werden, weist die Stadt den Vorhabenträger unverzüglich, spätestens aber innerhalb einer Frist von einer Woche hin. Unterbleibt dies und scheitert das Bebauungsplanverfahren, kann der Vorhabenträger von der Stadt die Erstattung der Aufwendungen verlangen, die er nach Ablauf dieser Frist zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag getätigt hat.

Teil B Erschließungsvertrag

Vorbemerkung

Dem Vorhabenträger sollen die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB und der Entwässerungsanlage für Niederschlagswasser im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans und ergänzender, städtebaulich notwendiger landschaftsplanerischer Maßnahmen zur Durchführung im eigenen Namen und für eigene Rechnung übertragen werden. Die Übertragung wird in dem folgenden Erschließungsvertrag geregelt.

B § 1 Vertragsgebiet / Übertragung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung im Erschließungsvertragsgebiet auf den Vorhabenträger. Das Erschließungsvertragsgebiet umfasst die in dem als **Anlage 2** dem Vertrag beigefügten Lageplan pinkfarben umrandeten Grundstücke bzw. Teilflächen. Dies sind im Einzelnen die nachfolgend genannten Grundstücke:

Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Nr. 27 tw., 33, 34, 35/1, 35/2, 36 tw., 37 tw., 38 tw.

Auf o. g. Lageplan, der zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde, wird verwiesen. Die nachfolgenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers gemäß **Teil B** dieses Vertrages beschränken sich jeweils auf das Erschließungsvertragsgebiet.

Soweit die Stadt Eigentümerin von Grundstücken im Erschließungsvertragsgebiet ist, die zur Herstellung von Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger benötigt werden, gewährt sie dem Vorhabenträger zum Zweck der Herstellung der Erschließungsanlagen das Recht zur Nutzung und Bebauung dieser Grundstücke.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags und seiner Anlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind die Bestimmungen dieses Vertrages, die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans "In den Wernäckern Teil II" sowie die noch zu erstellenden Ausbau- und Ausführungsplanungen maßgebend.

Der Vorhabenträger bzw. der oder die von ihm beauftragten Auftragnehmer erstellen unter Berücksichtigung der Vorgaben dieses Vertrages die erforderlichen Ausbau- und Ausführungsplanungen. Die Ausbau- und Ausführungsplanungen sind rechtzeitig vor der Ausschreibung der Bauarbeiten und dem Baubeginn der Stadt vorzulegen und von ihr zu genehmigen; die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Ausbau- und Ausführungsplanung den Anforderungen nach B § 4 Abs. 3 entspricht. Sie werden Grundlage der Durchführung der Erschließung.

- (3) Die Stadt trägt keinen Eigenanteil an den Erschließungs- und Ausbaukosten; dies gilt in Abweichung von den kommunalabgabenrechtlichen Regelungen auch für den Fall, dass dieser Vertrag nach dem Hessischen Kommunalabgabengesetz abrechenbare Anlagen und Maßnahmen erfasst und dieses Gesetz einen Eigenanteil der Stadt vorsieht.

- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung, ihre Baulast und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

B § 2 Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der im Folgenden aufgeführten Erschließungsanlagen auf seine Kosten soweit und in dem Umfang, wie sie sich aus dem zukünftigen Bebauungsplan "In den Wernäckern Teil II" und der von der Stadt zu genehmigenden Ausbau- und Ausführungsplanung (mit Lageplänen, Längenschnitten, Regelquerschnitten, Höhenplänen, Profilzeichnungen, Bauzeitenplänen, Baubeschreibungen usw.) ergibt:
- a) Die erstmalige Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen einschließlich Fahrbahn, Parkflächen, Geh- und Radwege, Straßenbegleitgrün, ggf. Straßenbrunnen, Verkehrszeichen und Straßenzubehör, Straßenentwässerungsanlagen;
 - b) die Erneuerung, Verbesserung und der Ausbau von vorhandenen Straßen und Wegen im Vertragsgebiet sowie der Anschluss der nach lit. a) erstmalig hergestellten Straßen und Wege an den vorhandenen Straßenbestand;
 - c) die Herstellung von öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen (Sammelkanäle und Anschlussleitungen, soweit sie in Straßen und Wegen liegen, die später öffentlich gewidmet werden oder bereits öffentlich gewidmet sind, einschließlich der Grundstücksanschlüsse);
 - d) die Herstellung der Wasserleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser einschließlich sämtlicher Grundstücksanschlüsse und Hydranten;
 - e) Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers soweit sie in Straßen, Wegen und Gräben liegen, die später öffentlich gewidmet werden oder bereits öffentlich gewidmet sind, einschließlich der Grundstücksanschlüsse);
 - f) Anlagen zur Versorgung mit Gas und Strom.
- (2) Die Erschließungsanlagen müssen mindestens die Herstellungsmerkmale der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt erfüllen. Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, die erforderliche Vermessung und die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen.
- (3) Die Arbeiten für die erforderliche Wasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung werden auf Kosten des Vorhabenträgers von den zuständigen Versorgungsträgern ausgeführt und vom Vorhabenträger koordiniert.

B § 3 Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen richten sich nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans sowie den noch zu erstellenden Ausbauplänen. Sollten sich gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans Änderungen ergeben, so sind die endgültigen Festsetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen maßgebend. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vorbehaltlich des Abs. (6) Uabs. 3, die Erschließungsanlagen in dem Umfang und bis zu den Terminen fertigzustellen, der bzw. die sich aus den von der Stadt gebilligten Ausführungsplänen ergeben. Grünanlagen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts fertig zu stellen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt die Planungen zu den in B § 2 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen – ggf. nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen - zur Genehmigung vorzulegen. Die Planungen (Querschnitt, Grundriss, Längsschnitt sowie der Aufbau) sind nach den in Hessen und der Stadt gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften und Vertragsbedingungen, insbesondere nach den Vorgaben des Hessischen Straßengesetzes und seiner Ausführungsvorschriften anzufertigen. Auf der Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung ist die Ausführungsplanung zu erstellen und der Stadt vorzulegen. Änderungen gegenüber der genehmigten Entwurfsplanung sind nur nach Absprache mit der Stadt zulässig.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Zustimmung durch die Stadt und nach Übergabe der Sicherheit gemäß B § 10 begonnen werden. Die Stadt darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern oder zurückhalten.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Bauablaufplanung über die Entwurfsplanung, die Ausschreibung und die Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzulegen. Auf dieser Grundlage werden die einzuhaltenden Herstellungsfristen konkretisiert und fortgeschrieben.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Erfüllung dieses Vertrages alle bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Vorschriften und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, dass sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Arbeiten dürfen nur von qualifizierten Unternehmen, deren Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachgewiesen ist, ausgeführt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN-Normen, Unfallverhütungsvorschriften etc.) bei der Ausführung der Arbeiten im öffentlichen Bereich eingehalten werden. Die Stadt gewährleistet, dass ihre Vorgaben ebenfalls diesen Anforderungen entsprechen.
- (6) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Erschließungsvertrag (Teil B) nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Wegen unwesentlicher Fehler oder unwesentlicher Überschreitungen der Nachfrist ist die Stadt jedoch nicht zum Rücktritt berechtigt.

Ein Rücktritt nach diesem Abs. (6) ist spätestens innerhalb eines Monats nach Vorliegen der Rücktrittsvoraussetzungen zu erklären. Nach Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß B § 9 ist ein Rücktritt ausgeschlossen.

Vereinbarte und gesetzte Fristen sind zu verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung gehindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz mit der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen beauftragter Dritter, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder die Entdeckung von Denkmälern, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle

erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt hat, sowie unzureichende oder verzögerte Mitwirkungen der Stadt, anderer Behörden oder von Versorgungsträgern oder Versorgungsbetrieben.

Der Vorhabenträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die gemäß diesem Abs. (6) von ihm zu tragenden Kosten für die Ausführung von Arbeiten durch oder im Auftrag der Stadt zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von zwei Wochen ab Anforderung durch die Stadt fällig.

B § 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein oder mehrere leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für die technisch und wirtschaftlich ordnungsgemäße Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Der Abschluss der Verträge zwischen Vorhabenträger und Ingenieurbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt. Sämtliche Kosten der Ingenieurbüros übernimmt der Vorhabenträger.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bau- und Dienstleistungen sowie freiberufliche Leistungen für die Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der für die Stadt geltenden Vergaberegeln und -grundsätze ausführen zu lassen. Der Zustimmung der Stadt bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe – sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter im Falle einer beschränkten Ausschreibung und die Auftragserteilung. Sollten wegen Verletzung von Vergabevorschriften Ansprüche Dritter gegen die Stadt erhoben werden, stellt der Vorhabenträger die Stadt hiervon frei.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Vergabe von Bauleistungen folgende Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien in der zum Zeitpunkt des Bauvertragsabschlusses jeweils gültigen Fassung
 - Erdarbeiten im Straßenraum (ZTVE - StB),
 - Entwässerungseinrichtungen im Straßenraum (ZTVEw - StB),
 - Tragschichten im Straßenbau (ZTVT - StB),
 - Bau von Fahrbahndecken aus Asphalt (ZTV Asphalt - StB),

- Aufgrabungen in Verkehrsflächen (ZTVA - StB),
- Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau (ZTV La - StB)

sowie Teil C der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C) zu Grunde zu legen, d. h. die genannten Bedingungen als Vertragsbestandteil mit den Bauunternehmen zu vereinbaren bzw. bei Eigenausführung selbst zu beachten, sofern in diesem Vertrag nichts abweichendes bestimmt ist. Für die später öffentlichen Straßen sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 01 – Ausgabe 2001) anzuwenden. Die Parteien sind sich insoweit einig, dass die öffentlichen Straßen der Qualität der Bauklasse BK 10 nach RStO 01 einschließlich der Straßenentwässerung über Mulden zu entsprechen haben. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Vermessungsarbeiten auf seine Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- (5) Mehrkosten, die deshalb entstehen, weil Flächen im Vertragsgebiet mit schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten belastet sind, sind allein vom Vorhabenträger zu tragen.

B § 5 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den zeitlichen Bauablauf im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsbetrieben sowie mit der Stadt zu koordinieren. Er hat alles Erforderliche zu tun, damit die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Fernmeldeleitungen, Strom-, Gas-, Wasserleitung, Abwasseranlagen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen vermieden wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Über die Lage eventuell vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen hat sich der Vorhabenträger vor Baubeginn bei den betroffenen Versorgungsunternehmen und der Stadt zu informieren. Bei Umlegung von vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb des Vertragsgebietes ist vor Auftragserteilung an die Versorgungsunternehmen eine Abstimmung mit der Stadt erforderlich. Die Kosten für die Umlegung trägt der Vorhabenträger. Dies gilt auch für

eventuell vorhandene Beregnungsleitungen des Boden- und Beregnungsverbandes Gräfenhausen. Die Stadt verpflichtet sich, alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen rechtzeitig und geeignet für die Anforderungen dieses Vertrages zu erbringen.

- (2) Mit dem Bau der Erschließungsanlagen darf erst nach Baufreigabe durch die Stadt begonnen werden. Voraussetzung für den Beginn ist insbesondere die Bekanntmachung des Bebauungsplans. Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind terminlich mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Den entsprechend Beauftragten der Stadt ist jederzeit der Zugang zur Baustelle zu ermöglichen.
- (4) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen im Erschließungsvertragsgebiet sind die Wasserversorgungs- sowie die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Die weitere Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen erfolgen. Den Parteien ist bekannt, dass die vom Vorhabenträger geplante Erweiterung des Standortes der Robolution GmbH voraussichtlich in mehreren Bauphasen erfolgen wird. Als Beendigung der Hochbaumaßnahmen im vorstehenden Sinne, nach dem die weitere Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgen darf, gilt insoweit die Beendigung der Hochbauarbeiten des ersten Bauabschnitts der vom Vorhabenträger geplanten Erweiterung des Standortes der Robolution GmbH.

Die Stadt kann verlangen, dass zur Vermeidung von Schäden durch den Baubetrieb die Verschleißschicht erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgebracht wird. Soweit die Stadt dies verlangt, steht die noch nicht erfolgte Aufbringung der Verschleißschicht der Abnahmeverpflichtung der Stadt sowie der Übernahme gemäß B § 9 nicht entgegen. Das heißt, soweit die übrigen Voraussetzungen der Abnahme und Übernahme vorliegen, ist die Stadt zur Abnahme verpflichtet und die Übernahme hat stattzufinden.

- (5) Die Herstellung einer Straßenbeleuchtung durch den Vorhabenträger ist nicht erforderlich. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; gegebenenfalls sind die Anordnungen der

Stadt bzw. des Leistungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

- (6) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Befunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

B § 6 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme nach B § 9 der Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger für die Erschließungsanlagen im Erschließungsvertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Verkehrssicherungspflicht geht auf die Stadt mit erfolgter Übernahme über.
- (2) Solange und soweit der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht trägt, haftet er für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger trägt die alleinige Verantwortung für Schäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Vertrag vereinbarten Erschließungsarbeiten entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger intern Verantwortung und Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens EUR 2 Mio. gegen Personen- und EUR 1 Mio. gegen Sachschäden durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Flächen der Erschließungsanlagen, die er nach diesem Vertrag an die Stadt zu übertragen hat („Abtretungsflächen“), von etwaigen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes in dem Umfang freizumachen, dass er die

Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ohne weitere Sanierungsmaßnahmen errichten kann. Sollten Abtretungsflächen im Zeitpunkt des Betriebsübergangs mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten behaftet sein, von denen sie der Vorhabenträger nach Satz 1 freizumachen verpflichtet ist, so ist die Stadt nach erfolglosem Ablauf einer von ihr zur Nacherfüllung gesetzten angemessenen Frist berechtigt, die schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast selbst zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen vom Vorhabenträger zu verlangen.

B § 7 Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die Fertigstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Vorhabenträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung zu übergeben sowie die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Zudem hat der Vorhabenträger zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht. Bei der Abnahme ist durch entsprechende Prüfzeugnisse die Übereinstimmung der verwendeten Baustoffe und Bauteile mit den Anforderungen gemäß DIN bzw. jeweils ZTV zu belegen. Der Vorhabenträger muss sich von seinen Vertragspartnern entsprechende Prüfzeugnisse vorlegen lassen. Zu eigenen stichprobenartigen Kontrolluntersuchungen ist der Vorhabenträger nur gemäß B § 5 Abs. (6) verpflichtet.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt die Teilnahme an den Abnahmen zwischen ihm und den bauausführenden Firmen zu ermöglichen und die Stadt hierzu rechtzeitig einzuladen. Soweit die Stadt Anhaltspunkte für das Vorliegen von Mängeln oder sonst Bedenken gegen die gewählte Ausführung hat, hat sie dies dem Vorhabenträger spätestens im Abnahmetermin mit den ausführenden Unternehmen anzuzeigen und eine Geltendmachung durch den Vorhabenträger gegenüber dessen Auftragnehmern zu ermöglichen.

- (2) Die Stadt hat einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige gemäß Absatz 1 Satz 1 im Benehmen mit dem Vorhabenträger festzusetzen. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Stadt ist zur Abnahme verpflichtet, wenn keine

wesentlichen Mängel vorliegen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Mit Unterzeichnung des Protokolls ist die Abnahme erfolgt.

Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Frist(en), in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

- (3) Im Einvernehmen mit der Stadt können die Erschließungsanlagen abschnittsweise abgenommen werden, sofern der abzunehmende Abschnitt funktionsfähig ist. Dies gilt jedoch nur für fertig gestellte Erschließungsabschnitte und bei Straßenabschnitten nur, wenn der Abschnitt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist. Erschließungsanlagen sind fertiggestellt, wenn sie als solche gebrauchsfertig sind. In diesem Fall verpflichtet sich der Vorhabenträger, bis zur Abnahme sämtlicher Erschließungsanlagen alle Schäden an den bereits abgenommenen Teilabschnitten, die durch seine Baufahrzeuge oder Baumaschinen oder diejenigen der im Rahmen der nach diesem Vertrag vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen in seinem Auftrag tätigen Bauunternehmen verursacht werden, auf seine Kosten zu beseitigen. Für Schäden, die typischerweise durch Baufahrzeuge oder Baumaschinen verursacht werden, obliegt die Beweislast dafür, dass der Vorhabenträger diese Schäden nicht schuldhaft verursacht habe, dem Vorhabenträger.
- (5) Die straßenbegleitenden Grünflächen werden nach Ablauf der Fertigstellungspflege (bei Pflanzungen im Frühjahr bis zum 1. Oktober des gleichen Jahres, bei Pflanzungen im Herbst bis 1. Oktober des darauffolgenden Jahres) gemeinsam mit der Stadt abgenommen. Die Abnahme der öffentlichen Grünanlagen erfolgt erst nach Ablauf der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919.
- (6) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. (2) in Verzug, ist die Stadt nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist (mindestens jedoch vier Wochen) berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel berechtigterweise abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von EUR 200,00 angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin unentschuldigt nicht

erscheint. Wird die Abnahme von der Stadt unberechtigterweise verweigert, steht dem Vorhabenträger ein entsprechendes Entgelt für jede weitere Abnahme gegenüber der Stadt zu.

B § 8 Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den allgemein 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) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt jeweils mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage – bzw. bei abschnittsweiser Abnahme des jeweiligen Bauabschnitts – durch die Stadt. Für Grünanlagen und Straßenbegleitgrün sind eine Fertigstellungspflege (DIN 18 916/18 917) und eine Entwicklungspflege (DIN 18 919) vereinbart.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt.
- (4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (5) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gemäß B § 8 Abs. (2) werden sich die Parteien über eine Übertragung etwaiger Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaiger Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt verständigen. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

B § 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Besitz und Nutzungen sowie die Lasten an den Erschließungsanlagen, die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung und die Haftung für die Erschließungsanlagen gehen auf die Stadt über und die Stadt übernimmt die

Erschließungsanlagen in ihre Baulast (Übernahme), sobald und soweit folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Abnahme der jeweiligen Erschließungsanlage durch die Stadt gemäß B § 7;
2. a) Hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen die Übertragung des Eigentums daran auf die Stadt, soweit diese gemäß B § 9 Abs. (6) geschuldet wird, sowie
b) bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt worden sind deren Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt, soweit die Stadt vor der Abnahme die entsprechende Anforderung nach B § 9 Abs. (6) Uabs. 5 gestellt hat;
3. Übergabe eines Bestandsplans über die Entwässerungseinrichtung an die Stadt;
4. Vorlage der Prüfzeugnisse und der Ergebnisse der stichprobenartigen Kontrolluntersuchungen gemäß B § 7 Abs. (1) der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien sowie eines Nachweises über die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

Die Voraussetzung nach Nr. 2 ist jeweils auch dann erfüllt, wenn und soweit anstelle einer jeweiligen Eigentumsübertragung oder Dienstbarkeitseinräumung das Recht auf Eigentumsübertragung bzw. Dienstbarkeitseinräumung durch Vormerkung in den betroffenen Grundbüchern gesichert ist.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt innerhalb von 3 Monaten nach der Übernahme gem. Abs. 1 in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, zu übergeben und, sobald dies zutrifft, schriftlich zu erklären, dass alle von ihm beauftragten Leistungen abgerechnet sind.
- (3) Die Stadt widmet die vom Vorhabenträger an sie übergebenen Straßen und Wege sowie die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr. Soweit eine Widmung für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen als solche nicht erforderlich ist, gibt die Stadt die Erschließungsanlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem

Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlagen entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

- (4) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen sowie den Zeitpunkt der Übernahme schriftlich. Spätestens mit der Bestätigung gilt die Übernahme im Sinne von Abs. (1) mit allen daran anknüpfenden Rechtsfolgen als erfolgt, gleich ob deren Voraussetzungen vorliegen oder nicht.

Die nach Abs. (1) und Abs. (2) vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

- (5) Mit der Übernahme nach Absatz (1) geht – soweit nicht bereits zuvor geschehen – auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse auf die Stadt über, soweit es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.

Soweit öffentliche Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse nicht in Grundstücken liegen, deren Eigentümerin die Stadt ist oder die gemäß diesem Vertrag an die Stadt zu übertragen sind, werden diese zu Gunsten der Stadt nach entsprechender Aufforderung gemäß B § 9 Abs (6) Uabs. 5 durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Eine Übereignung an die Stadt erfolgt insoweit nicht.

- (6) Soweit die öffentlichen Verkehrsflächen nicht bereits im Rahmen einer Bodenneuordnung / Umlegung auf die Stadt übertragen werden, hat der Vorhabenträger die in seinem Eigentum stehenden Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen nach deren Vermessung und Vermarkung an die Stadt unentgeltlich und lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuchs zu übereignen. Die Stadt übernimmt jedoch etwaige altrechtliche Dienstbarkeiten und verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen.

Den Teil der heutigen Dammstraße (Teilfläche von Flurstück Nr. 27), der nach Errichtung der neuen Erschließungsanlagen nicht mehr für den öffentlichen Verkehr benötigt wird, wird die Stadt entwidmen und nach Vermessung und Vermarkung an den Vorhabenträger unentgeltlich und lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuchs übereignen. Die voraussichtliche Lage der an den Vorhabenträger zu

übereignenden Teilfläche von Flurstück 27 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs in **Anlage 1** als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - hier: Privatstraße“ gemäß der dortigen Legende gekennzeichnet.

Der Übergang von Besitz, Nutzungen, Unterhaltung, Lasten, Gefahr, Haftung und Verkehrssicherung an den o. g. Flächen erfolgt zum Zeitpunkt der Übernahme gemäß Abs. (1). Maßgeblich für die Größe und Lage der wechselseitig zu übereignenden Flächen sind die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans.

Ergibt die nach Abschluss der Herstellungsarbeiten durchzuführende Schlussvermessung, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschritten und Grundstücke des Vorhabenträgers mit öffentlichen Verkehrsflächen überbaut wurden, sind auch die ggf. überbauten Teilflächen dieser Grundstücke an die Stadt zu übereignen. Die Kosten der Übertragung einschließlich anfallender Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer trägt der Vorhabenträger. Beide Parteien sind jeweils berechtigt, die Vermessung zu beantragen. Rechte der Stadt wegen Mängeln jeder Art an den zu übereignenden Flächen (einschließlich Teilflächen) werden hiermit ausgeschlossen; ausgenommen sind Bodenverunreinigungen und Altlasten, soweit der Vorhabenträger die betroffenen Flächen gemäß B § 6 Abs. 3 hiervon freizumachen hat, sowie Schadensersatzansprüche wegen Vorsatzes des Vorhabenträgers.

Etwaige öffentliche Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind auf Anfordern der Stadt durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt zu sichern.

Ansprüche auf Eigentumsverschaffung oder Einräumung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß diesem Vertrag sind auf Wunsch einer jeden Partei (sei es die berechnigte oder die verpflichtete) durch Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

- (7) Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, alle für die Durchführung der wechselseitigen Grundstücksübertragungen sowie für die Einräumung etwaiger Dienstbarkeiten gemäß diesem B § 9 erforderlichen formell- und materiell-rechtlichen Erklärungen abzugeben und Vereinbarungen abzuschließen, insbesondere sachlich zutreffende Vermessungsergebnisse anzuerkennen, Auflassungen zu erklären sowie Vormerkungen einzuräumen bzw. an deren Einräumung mitzuwirken.

B § 10 Sicherheitsleistungen

- (1) Spätestens zwei Wochen vor Baubeginn stellt der Vorhabenträger der Stadt zur Sicherstellung der Erfüllung seiner sämtlichen in diesem Erschließungsvertrag (**Teil B**) im Zusammenhang mit der Erschließung gegründeten Verpflichtungen, einschließlich der Sachmängelgewährleistung nach Maßgabe von Abs. (3) Uabs. 2, in Bezug auf die Erschließungsanlagen eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft) eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitutes in Höhe von 10% der noch zu berechnenden Netto-Bausumme für die Erschließungsanlagen. Die Pflichten zur Stellung von Sicherheiten nach dem Städtebaulichen Vertrag (**Teil A**) bleiben hiervon unberührt.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird durch die Stadt nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft gemäß Abs. (3) freigegeben.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Spätestens nach Ablauf eines Monats, nachdem die Stadt die Erschließungsanlagen abgenommen hat, stellt der Vorhabenträger zur Sicherstellung der Erfüllung seiner in diesem Erschließungsvertrag (Teil B) begründeten Sachmängelgewährleistung für Erschließungsanlagen eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von 5 % der Netto-Bausumme für die Erschließungsanlagen.

Stellt der Erschließungsträger die Gewährleistungsbürgschaft nicht oder nicht rechtzeitig, kann die Stadt jedoch insoweit die Vertragserfüllungsbürgschaft bis zu dem Betrag, dessen Höhe 5 % der Netto-Bausumme entspricht (jedoch nicht über den Nennbetrag der Bürgschaft hinaus), auch als Sicherung der Erfüllung der Mängelgewährleistungsansprüche in Anspruch nehmen. Dies ist in der Bürgschaftsurkunde der Vertragserfüllungsbürgschaft vorzusehen.

Nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

B § 11 Erschließungskosten / Kosten der Grundstücksentwässerung

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger. Er führt sämtliche in diesem Erschließungsvertrag von ihm übernommenen Maßnahmen und Verpflichtungen auf eigene Rechnung und eigene Kosten durch. Die Stadt wird weder vom Vorhabenträger noch von seinen Rechtsvorgängern noch von seinen Rechtsnachfolgern als Eigentümer von Grundstücken im Vertragsgebiet Erschließungsbeiträge nach BauGB für Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag erheben.

- (2) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten lässt die Anschlussbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungs- und der Entwässerungssatzung der Stadt unberührt. Die Stadt erhebt für alle im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke nach Maßgabe des Hessischen Kommunalabgabengesetzes und dieser Satzungen Anschlussbeiträge. Die dem Vorhabenträger für den Bau von Teilen der öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen entstandenen Kosten werden allerdings auf die für gegenwärtig oder künftig dem Vorhabenträger gehörenden Grundstücke im Vertragsgebiet (dies sind die Flurstücke 33, 34, 35/1, 35/2 und 36 (ganz oder teilweise)) zu erhebenden Anschlussbeiträge angerechnet.

Übersteigen die Kosten die Höhe der satzungsgemäßen Anschlussbeiträge, so hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe der Anschlussbeiträge hinausgehenden Kosten.

Teil C Gemeinsame Regelungen

C § 1 Ersatz städtischer Aufwendungen

- entfällt -

C § 2 Verzicht auf Ersatzansprüche und Aufwendungsersatz

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans "In den Wernäckern Teil II" an und verzichtet hinsichtlich der jetzt und in Zukunft in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke im Vertragsgebiet gemäß A § 1 auf alle Ansprüche gegen die Stadt wegen nachteiliger Auswirkungen der Planung, die aufgrund des Bebauungsplans und seiner Verwirklichung entstehen können, insbesondere auf alle Ansprüche nach den §§ 40-44 BauGB.
- (2) Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen aus dem Bebauungsplan und / oder seinem Vollzug resultierenden berechtigten Entschädigungsansprüchen Dritter frei. Soweit solche Ansprüche Dritter durch rechtskräftige richterliche Entscheidung bestätigt werden, wird der Vorhabenträger der Stadt die dafür angefallenen Aufwendungen einschließlich der zur Abwehr des Rechtsanspruchs entstandenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten auf Aufforderung ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt auch dann ein, wenn die Stadt mit Zustimmung des Vorhabenträgers den jeweils behaupteten Anspruch vorprozessual oder vergleichsweise befriedigt. Ob über solche Ansprüche Prozesse geführt werden sollen, über die Fragen der Einlegung von Rechtsmitteln und über den Abschluss von Vergleichen entscheiden die Stadt und der Vorhabenträger jeweils im Einvernehmen. Über die Auswahl des hierfür zu beauftragenden Rechtsanwalts entscheidet die Stadt nach Anhörung des Vorhabenträgers. Sind Rechtsstreitigkeiten der vorgenannten Art anhängig, wird die Stadt den Vorhabenträger über den jeweiligen Rechtsstreit auf dem Laufenden halten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gegen den Bebauungsplan keine Rechtsmittel einzulegen. Sofern gegen den Bebauungsplan durch Dritte rechtlich vorgegangen wird, trägt der Vorhabenträger alle der Stadt hierdurch entstehenden Aufwendungen. Die Verpflichtung zum Aufwendungsersatz besteht auch dann, wenn die Stadt mit

Zustimmung des Vorhabenträgers den Rechtsstreit vorprozessual oder vergleichsweise beilegt. Über die Auswahl des hierfür zu beauftragenden Rechtsanwalts entscheidet die Stadt nach Anhörung des Vorhabenträgers.

C § 3 Bestandteile des Vertrages / Rechtsnachfolge

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 1: Offenlagebeschluss vom 23.07.2015 nebst Bebauungsplanentwurf

Anlage 2: Lageplan Erschließungsvertragsgebiet

- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (3) Der Vorhabenträger kann die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Zustimmung wird erteilt, wenn der neue Vorhabenträger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernommen hat und keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der in diesem Vertrag genannten Maßnahmen innerhalb der festgelegten Fristen gefährdet ist. Liegen solche Tatsachen vor, kann die Zustimmung von der Bestellung zusätzlicher Sicherheiten abhängig gemacht werden.
- (4) Der Vorhabenträger haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

C § 4 Wirksamwerden / Rücktritt / Kündigung

- (1) Teil A dieses Vertrages wird wirksam, wenn der Vorhabenträger die nach Teil A § 4 Abs. (2) geschuldete Sicherheit übergibt. Teil B dieses Vertrages wird wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan "In den Wernäckern Teil II" in Kraft getreten ist und – sofern erforderlich – die Genehmigung durch das Regierungspräsidium erteilt wurde.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit den Erschließungsmaßnahmen gemäß **Teil B** dieses Vertrages innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt der Wirksamkeit von **Teil B** dieses Vertrages sowie dem Vorliegen eventuell erforderlicher Genehmigungen zu beginnen und diese Maßnahmen – mit Ausnahme der Fertigstellungs- und

Entwicklungspflege - innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen. Die Vertragsparteien können diese Fristen auf Antrag des Vorhabenträgers einvernehmlich verlängern. Soweit die Stadt gemäß B § 5 Abs. (4) verlangt, dass die Verschleißschicht erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgebracht wird, gelten die vorstehenden Fristen im Hinblick auf die Verschleißschicht als entsprechend verlängert.

(3) - entfällt -

(4) Für den Fall, dass nicht bis zum 30.06.2016 der Satzungsbeschluss über den beabsichtigten Bebauungsplan „In den Wernäckern Teil II“ für das Vertragsgebiet erfolgt ist, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Dieses Rücktrittsrecht steht dem Vorhabenträger auch zu, wenn der im obigen Sinne rechtzeitig beschlossene Bebauungsplan nicht bis zum 31.03.2017 in Kraft getreten ist. Dieses Rücktrittsrecht gilt ferner auch für den Fall, dass zwar der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan bis zum 30.06.2016 gefasst wurde, der beschlossene Bebauungsplan jedoch nicht die in A § 2 Abs. (3) im Einzelnen aufgeführten Mindestanforderungen erfüllt oder sich aus sonstigen, im Bebauungsplan angelegten Gründen das Vorhaben des Vorhabenträgers auf Grundlage des Bebauungsplans nicht verwirklichen lässt. Im Falle des Satzes 1 kann der Rücktritt nur bis zum 30.07.2016 und im Falle des Satzes 2 nur bis zum 30.04.2017 ausgeübt werden. Die Ausübung des Rücktrittsrechts nach Satz 3 muss innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Vorhabenträgers vom Satzungsbeschluss und dessen Inhalt erfolgen.

(5) Der Vorhabenträger ist ferner zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nicht bis zum 31.03.2016 ein Kaufvertrag über den Erwerb des Flurstücks 36 oder der für die Erschließungsmaßnahmen benötigten Teilfläche des Flurstücks 36 durch den Vorhabenträger abgeschlossen worden ist oder wenn eine für die Durchführung jenes Vertrages erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung oder Erklärung (insbesondere Vorkaufsrechtsverzicht oder Negativatteste im Hinblick auf Vorkaufsrechte), ausgenommen die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, nicht bis zum 15.06.2016 erteilt werden sollte, wobei die Nichterteilung ausreicht und keine Bestandskraft der Nichterteilung oder Ablehnung erforderlich ist. Dieses Rücktrittsrecht kann nur bis zum 30.06.2016 ausgeübt werden.

- (6) Ein nach diesem Vertrag zulässiger Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben. Abschrift an den Notar wird erbeten. Dem Vorhabenträger bis zu einem Rücktritt nach diesem Vertrag entstandene Aufwendungen und geleistete Zahlungen werden nicht erstattet. Im Falle eines Rücktritts sind jegliche wechselseitigen Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche ausgeschlossen.
- (7) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt oder wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger wesentliche, sich aus diesem Vertrag ergebende Pflichten nicht bzw. nicht fristgerecht einhält und es deswegen der Stadt nicht zumutbar ist, an dem Vertrag festzuhalten oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Insolvenzeröffnung mangels Masse abgelehnt wird. Eine Kündigung nach Satz 2 wegen Nichteinhaltung bzw. nicht fristgerechter Einhaltung von sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten durch den Vorhabenträger setzt allerdings voraus, dass zuvor (i) bei nacherfüllbaren Pflichten dem Vorhabenträger erfolglos eine angemessene Nachfrist gesetzt wurde, mit der Aufforderung, den betreffenden Pflichten nachzukommen oder (ii) der Vorhabenträger bei nicht nacherfüllbaren Pflichten zuvor erfolglos abgemahnt wurde, und zwar, soweit Abhilfe erforderlich ist, unter erfolgloser Setzung einer angemessenen Abhilfefrist. Im Falle der Kündigung nach Satz 1 oder 2 gelten die Regelungen des Abs. (6) Satz 3 - 4 entsprechend; im Falle der Kündigung nach Satz 2 allerdings mit der abweichenden Maßgabe, dass Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche der Stadt nicht ausgeschlossen sind.

Etwaige Kündigungen nach diesem Abs. (7) sind spätestens innerhalb eines Monats ab Kenntnis der kündigenden Partei von dem Kündigungsgrund zu erklären.

Nach Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß B § 9 ist das Kündigungsrecht nach diesem Abs. (7) ausgeschlossen; das gesetzliche Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

C § 5 Schlussbestimmungen / Planungshoheit

- (1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen einschließlich einer Änderung dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

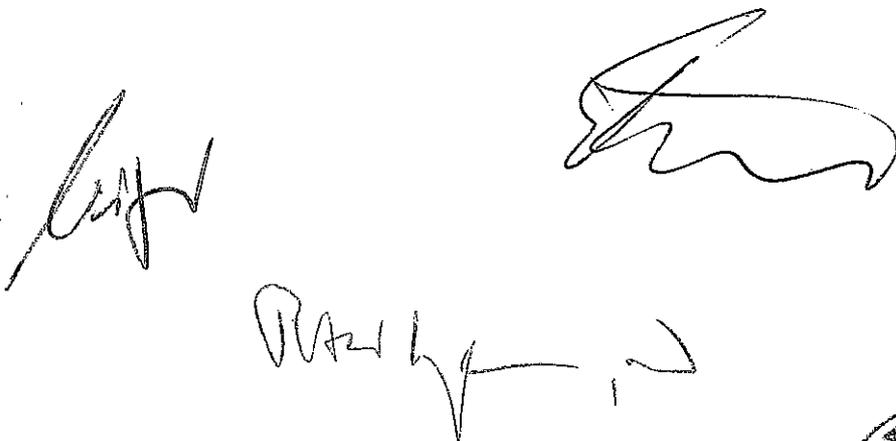
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Sollte eine Vorschrift dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot der Kausalität nach § 11 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden die Angemessenheit und die Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Durch diesen Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Insbesondere wird durch diesen Vertrag keine Verpflichtung der Stadt zur Bauleitplanung gegenüber dem Vorhabenträger begründet. Aus diesem Vertrag, vorausgegangen Abstimmungen sowie aus der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen und/oder mit einem bestimmten Ergebnis zu beenden. Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich einig, dass die Stadt keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an einer unvoreingenommenen und späterem Vorbringen gegenüber offenen Abwägung hindern könnten und keine Zusage abgibt auf Durchführung und Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans macht, ist – sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist – ausgeschlossen; ebenso haftet der Vorhabenträger nicht für Aufwendungen der Stadt, es sei denn, dass er sich in diesem Vertrag zur Übernahme dieser Aufwendungen verpflichtet hat.

Die Stadt ist jedoch dafür verantwortlich, dass die nach diesem Vertrag von ihr stammenden Anforderungen und Vorgaben geeignet sind, die Anforderungen dieses Vertrages zu erfüllen und dass sämtliche Abstimmungen, Freigaben, Zustimmungen, Hinweise und sonstigen Mitwirkungen so rechtzeitig erfolgen, dass der Vorhabenträger seine Pflichten vertragsgemäß und rechtzeitig erfüllen kann.

Bereits heute wird vereinbart, dass – sollte die Unwirksamkeit der Satzung über den künftigen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – der Vorhabenträger, soweit dies gesetzlich zulässig ist, auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet. Die Stadt nimmt diesen Verzicht hiermit an.

- (4) Falls die Satzung über den Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren oder in einem anderen gerichtlichen Verfahren inzident für unwirksam erklärt wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Für das Verfahren zur Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler gilt Teil A dieses Vertrages entsprechend. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung für unwirksam erklärt werden sollte.
- (5) Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der § 57 HVwVfG, § 126 BGB, § 11 Abs. 3 BauGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu berufen. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (6) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, es sei denn, der Vertrag sieht ausdrücklich Abweichendes vor.

Die vorstehende Niederschrift nebst Anlage 1 wurde den Erschienenen von dem amtierenden Notar vorgelesen, die Plananlage der Anlage 1 und die Plananlage 2 wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



VOLLMACHT

POWER OF ATTORNEY

Lincoln Europe Holdings GmbH

mit Sitz in Essen, eingetragen im
Handelsregister des Amtsgerichts Essen
unter HRB 23558,

with registered office in Essen, registered
with the commercial register of the local
court of Essen under HRB 23558,

– der „Vollmachtgeber“ –

– the “Principal” –

bevollmächtigt hiermit

hereby authorises

I.

Dr. Joachim Heine
Siegfried Etzkorn
Dr. Elmar Bickert
Peter Zapf

sowie jeden weiteren Rechtsanwalt bei

and any other lawyer at

Squire Patton Boggs (US) LLP

Unter den Linden 14
10117 Berlin

oder/or

Taunusanlage 17
60325 Frankfurt am Main

und

and

II.

Dr. Matthias Hallmann,
geboren am 17.07.1972, / born on 17.07.1962,

geschäftsansässig

with business address at

Balmes 89
08008 Barcelona Spain

– die „Bevollmächtigten“ –

– the “Representatives” –

unter Ausschluss von deren persönlicher
Haftung,

under the exclusion of any of their personal
liability,

jeweils einzeln,

each individually,

zur umfassenden Vertretung des
Vollmachtgebers in Zusammenhang mit den
folgenden Angelegenheiten:

to comprehensively represent the Princi-
pal in connection with the following mat-
ters:

LIBRO INDICADOR N° 1/2016
ASIEN TO N° 21
FECHA 29/2/2016



1. Abschluss und Durchführung eines städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages mit der Stadt Weiterstadt beliebigen Inhalts, insbesondere im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Standortes der Robolution GmbH in Weiterstadt und die Erschließung des betreffenden Gebietes,
2. Abschluss und Durchführung eines Grundstückskaufvertrages beliebigen Inhalts über den Erwerb des im Grundbuch von Gräfenhausen bei dem Amtsgericht Darmstadt, in Blatt 1694 zu lfd. Nr. 13 eingetragenen Grundstücks, Flur 6, Flurstück 36 - Ackerland, In den Wernäckern, mit einer grundbuchlichen Größe von 4.323 m² oder von einer oder mehrerer Teilflächen dieses Grundstücks durch den Vollmachtgeber und
3. Abschluss und Durchführung eines oder mehrerer Verträge beliebigen Inhalts im Hinblick auf Pachverhältnisse betreffend das vorstehende Grundstück, sowie die im Grundbuch von Gräfenhausen bei dem Amtsgericht Darmstadt eingetragenen Grundstücke Flur 6, Flurstücke 33, 34, 35/1 und 35/2, insbesondere Vereinbarungen zu deren vollständiger oder teilweiser Auflösung.

Jeder Bevollmächtigte ist insbesondere bevollmächtigt, im Namen des Vollmachtgebers

- die vorstehend genannten Verträge abzuschließen und abzuändern,
- Folge-, Neben-, Ergänzungs- und Zusatzvereinbarungen abzuschließen, insbesondere zum Zwecke des Vollzugs der vorgenannten Verträge sowie zum Zwecke der Erfüllung einer unter einem der vorgenannten Verträge übernommenen Verpflichtung,
- sämtliche materiell- und

1. Conclusion and consummation of an urban development agreement and infrastructure agreement with the City of Weiterstadt with any content whatsoever, in particular in view of drawing up a zoning plan to procure prerequisites in terms of zoning law for the planned expansion of the business establishment of Robolution GmbH at Weiterstadt and the provision of infrastructure in the respective area,
2. conclusion and consummation of a property purchase agreement with any content whatsoever regarding the purchase of the property entered within the land registry of Gräfenhausen at the Local Court of Darmstadt under Folio 1694, serial no. 13 Plot 6, Sub-Plot 36 - farm land, In der Wernäckern, with a registered size of 4,323 m² or one or several parts thereof by the Principal and
3. conclusion and consummation of one or several agreements with any content whatsoever with regard to lease relations regarding the aforesaid property as well as the properties entered within the Land Register of Gräfenhausen at the Local Court of Darmstadt Plot 6, Sub Plots 33, 34, 35/1 and 35/2, in particular, agreements regarding the full or partial dissolution.

Each Representative is in particular authorized to

- to enter into and to amend the aforesaid agreements,
- to enter into subsequent, ancillary supplemental and additional agreements, in particular in order to consummate the aforesaid agreements or for the performance of any duty assumed under any of the aforesaid agreements,
- to make and receive all material procedural declarations in connection

verfahrensrechtlichen Erklärungen in Zusammenhang mit den vorgenannten Verträgen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere die Aufassung, sonstige dingliche Einigungserklärungen, Grundbuchbewilligungen und -anträge aller Art sowie die Anerkennung von Messergebnissen und alle sonstigen zur Teilung von Grundstücken erforderlichen Erklärungen,

- sämtliche Erklärungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Verträgen zu genehmigen,
- sämtliche Rechte und Ansprüche in Zusammenhang mit den vorgenannten Verträgen geltend zu machen,
- die vorgenannten Verträge aufzulösen, davon zurückzutreten, sie zu kündigen sowie
- jegliche im Zusammenhang mit einem der vorstehenden Verträge stehende Erklärungen anzufechten.

Jeder Bevollmächtigte ist weiter bevollmächtigt, allgemein alle weiteren Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sowie Handlungen gegenüber allen öffentlichen oder privaten Stellen vorzunehmen, die er im Zusammenhang mit einer der vorgenannten Angelegenheiten für ratsam, erforderlich oder nützlich hält.

Im Zweifel ist diese Vollmacht im Sinne einer möglichst weitgehenden Bevollmächtigung auszulegen.

Jeder Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ausdrücklich befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen und zu widerrufen.

Diese Vollmacht ist ab dem Tag ihrer Unterzeichnung gültig und endet mit Ablauf des 31. Oktober 2017.

with the aforesaid agreements, in particular the conveyance, other agreements in rem, approvals and applications of all kind in relation to the land register as well as the acknowledgement of any measurements and all other declarations required for the partition of properties,

- to grant approval to any declarations made in connection with the aforesaid agreements
- to assert all and any claims in connection with the aforesaid agreements,
- to dissolve the aforesaid agreements, to rescind or to terminate same as well as
- to cancel any declaration in connection with the aforesaid agreements

on behalf of the Principal.

Furthermore, each Representative is authorized to generally declare and accept all declarations and to perform all acts towards all public or private bodies which he deems necessary, useful or advisable in connection with any of the aforesaid matters.

In doubt, this power of attorney is to be interpreted as granting the largest possible extent of authorization.

Each Representative is expressly exempted from the restrictions set forth in Section 181 of the German Civil Code (BGB) and authorized to delegate this power of attorney and to revoke such delegation.

This power of attorney shall become effective on the date of the execution as set forth herein below and shall expire at the end of 31 October 2017.

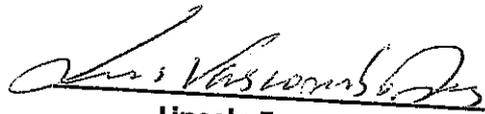
Der maßgebende Text dieser Vollmacht ist der deutsche, die englische Übersetzung dient ausschließlich zu Informationszwecken.

The prevailing text of this power of attorney is the German text, the English translation serves for information purposes only.

Diese Vollmacht unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des deutschen Internationalen Privatrechts.

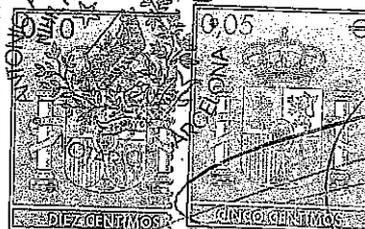
This power of attorney is governed by the laws of the Federal Republic of Germany excluding German private international law (conflict of laws).

Barcelona, 29th February 2016
Ort, Datum/ Place, Date


Lincoln Europe Holdings GmbH
Luis Antonio Oliveira E Cunha de Vasconcelos Dias,
Geschäftsführer / Managing Director

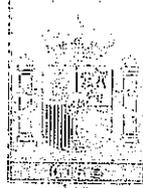
ANTONIO ANGEL LONGO MARTINEZ, Notario de Barcelona, Ilustre Colegio de Cataluña, DOY FE Y TESTIMONIO de que la firma puesta al pie de este documento pertenece a **Don Luis Antonio Oliveira e Cunha de Vasconcelos Dias**, titular de la tarjeta de ciudadanía portuguesa número 100462162ZY3. El presente testimonio se extiende cumplimentando el requerimiento formalizado en **acta** autorizada por mí en esta misma fecha, bajo el número **159 de protocolo**, y queda anotado en mi **Libro Indicador** número **1/2016** bajo el número 21, practicándose la legitimación por haber sido reconocida dicha firma en mi presencia por el interesado.

En Barcelona, a veintinueve de febrero de dos mil dieciséis.



CR8417380

8/2015



El presente folio es el agregado al documento en que figura la firma de don Antonio Angel Longo Martínez, Notario de Barcelona, Colegio Notarial de Catalunya, en legitimación de firma de don Luis Antonio Oliveira e Cunha de Vasconcelos Dias, en documento de poder expedido por Lincoln Europe Holdings GmbH, conforme Acta, número 159/2016, de 29 de febrero de 2016.

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País: Country / Pays :	ESPAÑA
El presente documento público This public document / Le présent acte public	
2. ha sido firmado por has been signed by a été signé par	Don Antonio Angel Longo Martínez
3. quien actúa en calidad de acting in the capacity of agissant en qualité de	Notario
4. y está revestido del sello / timbre de bears the seal / stamp of est revêtu du sceau / timbre de	la Notaría

Certificado
Certified / Attesté

5. en at / à	Barcelona	6. el día the / le	29/02/2016
7. por by / par	Don José Alberto Marín Sánchez, Vicedecano del Colegio Notarial de Cataluña		
8. bajo el número No sous no	N5301/2016/008258		

9. Sello / timbre:
Seal / stamp
Sceau / timbre:

FE PUBLICA NOTARIAL

NOTARIADO EUROPEO

NOTARIADO ESPAÑOL

0214514691

10. Firma:
Signature:
Signature :

José Alberto Marín Sánchez,
Vicedecano

Esta Apostilla certifica únicamente la autenticidad de la firma, la calidad en que el signatario del documento haya actuado y, en su caso, la identidad del sello o timbre del que el documento público esté revestido.

Esta Apostilla no certifica el contenido del documento para el cual se expidió.

[No es válido el uso de esta Apostilla en España]

[Esta Apostilla se puede verificar en la dirección siguiente: <https://eregister.justicia.es>]

Código de verificación de la Apostilla: NA:Yb5e-6Jed-FbP8-teSp

This Apostille only certifies the authenticity of the signature and the capacity of the person who has signed the public document, and, where appropriate, the identity of the seal or stamp which the public document bears.

This Apostille does not certify the content of the document for which it was issued.

[This Apostille is not valid for use anywhere within Spain]

[To verify the issuance of this Apostille, see <https://eregister.justicia.es>]

Verification Code of the Apostille: NA:Yb5e-6Jed-FbP8-teSp

Cette Apostille atteste uniquement la véracité de la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi et, le cas échéant, l'identité du sceau ou timbre dont cet acte public est revêtu.

Cette Apostille ne certifie pas le contenu de l'acte pour lequel elle a été émise.

[L'utilisation de cette Apostille n'est pas valable en / au Espagne.]

[Cette Apostille peut être vérifiée à l'adresse suivante <https://eregister.justicia.es>]

Code de vérification de l'Apostille: NA:Yb5e-6Jed-FbP8-teSp

- | | |
|---|--|
| ■ Bürgermeister | ■ Fachbereich I
Zentrale Verwaltung |
| ■ Sekretariat - Standortmarketing -
Wirtschaftsförderung | ■ Fachbereich II
Soziales/Ordnungswesen/Stadtbüro |
| ■ Familien-, Frauen- und Seniorenbe-
auftragte | ■ Fachbereich III
Technische Verwaltung |
| ■ Finanzen/Controlling | ■ Fachbereich IV
Kinder/Jugend/Bildung |
| ■ Stadtwerke | |
| ■ KIS/Betriebshof | |

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

43. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Juli 2015

TOP 13

**Bebauungsplan „In den Wernäckern Teil II“, Gemarkung Gräfenhausen;
Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs.2 BauGB
Drucksache: IX/0767/3**

Stellungnahme wird von der CDU-Fraktion abgegeben.

Die CDU-Fraktion stellt folgenden Zusatzantrag:

„Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist der städtebauliche Vertrag der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Stadtverordnetenvorsteher Dittrich lässt zuerst über die Beschlussempfehlung aus der Drucksache IX/0767/3 und dann über den Zusatzantrag der CDU-Fraktion abstimmen:

Beschlussempfehlung der Drucksache IX/0767/3:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan „In den Wernäckern Teil II“ in Weiterstadt, Gemarkung Gräfenhausen vom 02.07.2015 einschließlich Begründung und Umweltbericht (Anlage 1 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf anerkannt und ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Der Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplanes „In den Wernäckern Teil II“ wird wie folgt neu gefasst. Er beinhaltet im Einzelnen die Grundstücke: Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Nr. 27 tw., 33, 34, 35/1, 35/2, 36 tw., 37 tw., 38 tw., 39 tw., 46 tw., 47 tw., 58 tw., 109/1 tw.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Zusatzantrag der CDU-Fraktion:

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist der städtebauliche Vertrag der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen."

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

02.07.2015

STADT WEITERSTADT

Stadtteil Gräfenhausen

Bebauungsplan

„In den Wernäckern II“

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C Hinweise und Empfehlungen

ENTWURF

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309-0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 (1), (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO sind in dem Baugebiet die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig bzw. unzulässig:

Kennziffer 1:

Allgemein zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Kennziffer 2:

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind im gesamten Baugebiet:

1. Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen.
3. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
4. Vergnügungsstätten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 u. 19 BauNVO)

Kennziffer 1:

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.300 qm.

Kennziffer 2:

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 8.300 qm.

Die maximal zulässige Grundfläche für die Gesamtheit der baulichen Anlagen (Kennziffern 1 und 2) beträgt 9.500 qm

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Hinweis: Der Grad der Versiegelung darf 80% der Grundstücksfläche nicht überschreiten (-siehe dazu Pkt. 8.3).

Für die Berechnung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO ist die Summe der Grundstücke des Betriebsgeländes und der privaten Grünfläche (- Versickerungsfläche) auf der Westseite der Dammstraße (neu) zugrunde zu legen.

2.2 Zulässige Geschossfläche/ Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 u. 20 BauNVO)

Auf die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche / GRZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Außenwandhöhen hinreichend bestimmt.

2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Kennziffer 1:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal III.

Kennziffer 2:

Auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Außenwandhöhen hinreichend bestimmt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Dammstraße (neu) und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der Oberkante der Attika.

Kennziffer 1:

Die Trauf- bzw. Attikahöhe beträgt maximal 12,0 m.

Kennziffer 2:

Die Trauf- bzw. Attikahöhe beträgt maximal 10,0 m.

Die genannten Traufhöhen können für technische Dachaufbauten bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.4.2 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Dammstraße (neu) und der Oberkante der Dachhaut am Dachfirst.

Kennziffer 2:

Die Firsthöhe beträgt maximal 12,0 m.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die „abweichende“ Bauweise. Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen, ist dabei die Errichtungen von Gebäuden bis zu 100 m Länge mit seitlichen Grenzabständen zulässig.

4.0 Überschreiten von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Für untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) HBO (z.B. Balkone, Vordächer) ist ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt sind.

Das zulässige Maß der Überschreitung beträgt in der Summe maximal ein Viertel der Außenwandlänge.

5.0 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Lagerflächen (§ 9 (1) 4 i.V. m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dabei ist abweichend von § 6 (10) HBO die Grenzbebauung für Stellplätze auf der gesamten Länge der Grundstücksgrenzen ohne Längenbegrenzung / Begrenzung der Anzahl zulässig.

Lagerflächen außerhalb der baulichen Anlagen sind unzulässig.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

7.1 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Flugverkehr

Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

7.2 Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr der Bundesautobahn A 5

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen den Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen.

Danach ergibt sich **Lärmpegelbereich IV** an den Ost-, Nord- und Südfassaden sowie **Lärmpegelbereich III** an der Westfassade. Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches Schalldämm-Maß von **35 dB(A)** für Büroräume.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als angegeben ergeben.

(Nähere Angaben siehe dazu „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros Fritz GmbH, Einhausen vom 22.06.2015)

7.3 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

8.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB)

8.2 Anpflanzung von Bäumen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken gemäß Pfandartstellung einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata

Die dargestellten Baumstandorte geben die Grundzüge der Planung wieder; sie können je nach betrieblicher Erfordernis, z.B. für Grundstückszufahrten, verändert festgelegt werden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt ist pro sechs Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

8.3 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) herzustellen. Das Gleiche gilt auch für Zufahrten und sonstigen Wege- und Hofflächen, soweit diese nicht vom Schwerverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist.

Die Hofflächen im Umfeld der Betriebsgebäude sind mit hellen, Temperatur reduzierenden Belägen zu befestigen.

Der Grad der Versiegelung darf 80% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten.

8.4 Dachbegrünung

Das für die Kennziffer 1 verbindliche Flachdach ist extensiv zu begrünen.

8.5 Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Ohlenbach einzuleiten. Dazu ist das Niederschlagswasser in unterirdischen Behältnissen auf dem Grundstück zu sammeln und je nach Aufnahmefähigkeit des Baches sukzessive in diesen einzuleiten.

Darüber hinaus ist Niederschlagswasser auf der privaten Grünfläche westlich der Dammstraße (neu) zu versickern.

8.6 Festsetzungen zum Artenschutz

8.6.1 Reptilienschutz

Um die potentielle Habitatfläche der Zauneidechse während der Bauarbeiten wirkungsvoll vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist vor Beginn der Baustelleneinrichtung ein dichter Bauzaun zu installieren um sicherzustellen, dass der Lebensraum nicht durch Befahren, Materiallager etc. gestört wird.

8.6.2 Insektenschutz

Aus Gründen des Insektenschutzes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich staubdichte, nach unten abstrahlende monochrome Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

8.6.3 Baumschutz

Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die am Ohlenbach befindlichen Bäume nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

8.7 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

8.7.1 Bereitstellung von Ersatzquartieren

Innerhalb des Planbereichs ist der Quartiersverlust durch Aufhängen von jeweils einem Vogelnistkasten und einem Fledermauskasten auszugleichen. Bei Aufhängung von Nistkästen ist die Wartung (Reinigung und Kontrolle von Zustand des Kastens und Aufhängung) sicherzustellen.

8.7.2 Entwicklung von Blühstreifen

Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zur Entwicklung von ausreichend groß dimensionierten Blühstreifen zur Stützung der Offenlandarten der lokalen Avifauna auf geeigneten Flächen der freien Feldflur außerhalb des Plangeltungsbereichs zu treffen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 (1) HBO)

9.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Dachform

Kennziffer 1:

Das Flachdach stellt die verbindliche Dachform dar. Es ist extensiv zu begrünen.

Kennziffer 2:

Zulässig ist das Flachdach und das Sheddach.

Auf dem Flachdach ist die Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie zulässig. Ebenso können die Sheddächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

9.2 Einfriedigungen

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig. Geschlossene Mauern sowie Einfriedigungen aus Betonfertigteilen oder „Lochziegelrn“ sind unzulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt maximal 2,0 m.

10.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

10.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Flächen sind – soweit diese nicht als Verkehrsfläche benötigt werden – blütenreiche Säume auf autochthonem Flugsand zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die Flächen z.B. mit der Saadmischung „05 Mager- und Sandrasen“ der Firma Rieger-Hoffmann zu begrünen. Die Flächen dürfen nur einmal jährlich im Herbst gemäht bzw. gemulcht werden. Auf 40% der begrüneten Grundstücksflächen sind lockere Strauchpflanzen mit

Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare

truppweise anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Gestaltung der privaten Grünfläche westlich der Dammstraße (neu)

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind auf 60% der Fläche blütenreiche Säume auf autochthonem Flugsand zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die Flächen z.B. mit der Saadmischung „05 Mager- und Sandrasen“ der Firma Rieger-Hoffmann zu begrünen. Die Flächen dürfen nur einmal jährlich im Herbst gemäht bzw. gemulcht werden. Auf übrigen 40% sind lockere Strauchpflanzungen mit Sträuchern gemäß Pkt. 10.1 truppweise anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

11.0 Bauverbotszone

Im Sinne § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen Hochbauten, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, in einer Entfernung von bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

12.0 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

13.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Die stark schwankenden Grundwasserstände sind zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässung durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen.

Aufgrund der gegebenen hohen Grundwasserstände ist das Plangebiet gemäß § 9 (5) BauGB als „vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

14.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG): Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

15.0 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

16.0 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3).

17.0 Anlage von Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in angemessenem Umfang über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (-mit Überlauf in den Ohlenbach) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und einer Verwendung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

18.0 Leitungsschutz

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkungen zu sichern.

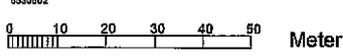
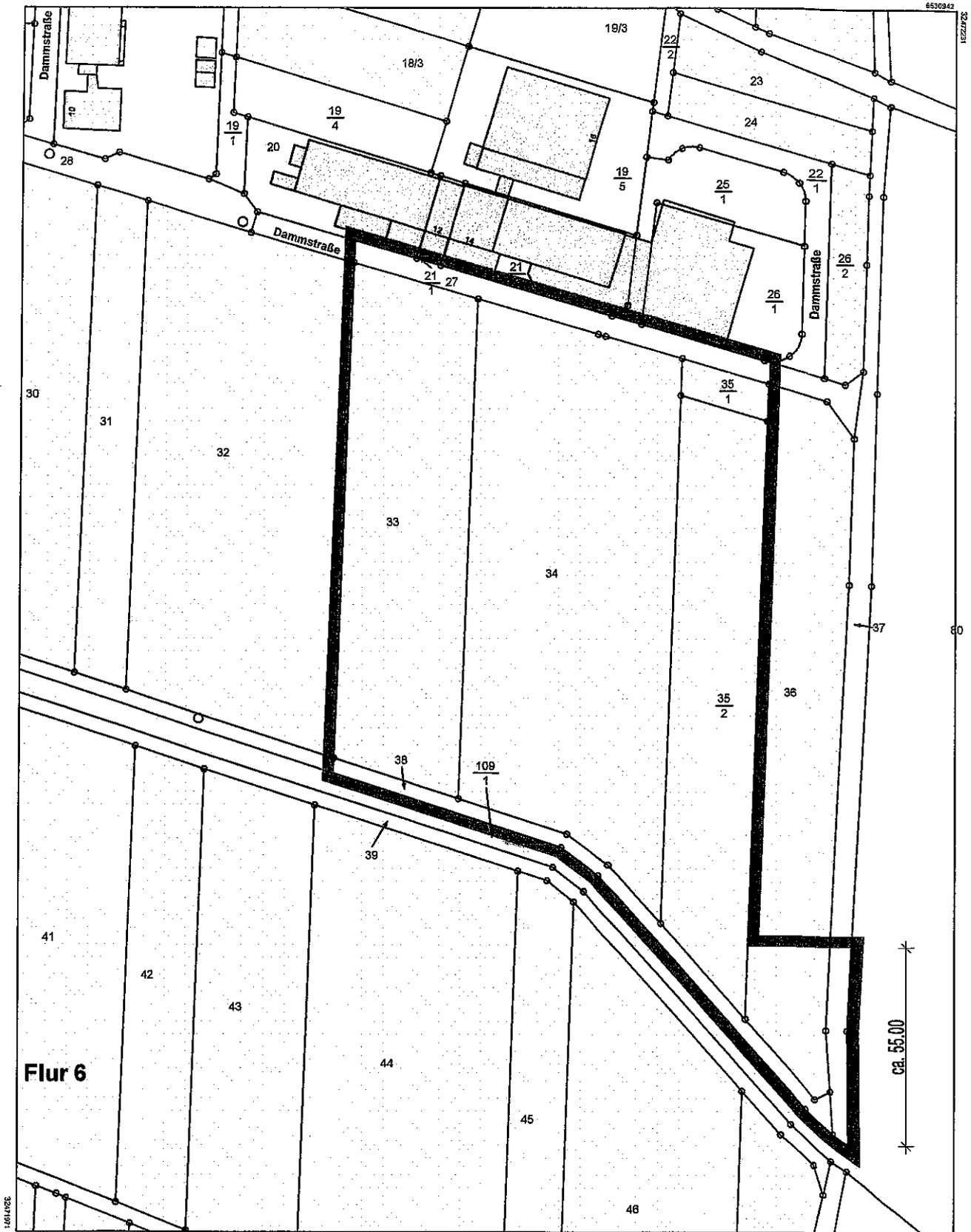
19.0 Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die Naturschutzverbände.

ERSCHLIESSUNGSVERTRAGSGEBIET



Maßstab 1:1500