

Städtebaulicher Vertrag
gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 ff. BauGB

Zwischen der

Stadt Karben
Rathausplatz 1 in 61184 Karben
vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch den Bürgermeister und Stadtrat
- nachfolgend 'Stadt' genannt -

und

Sascha Kiefl
Am Kirchfeld 10
61184 Karben

- nachfolgend 'Vorhabenträger' genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

- (1) Der Vorhabenträger plant im Ortsteil Kloppenheim, auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 66/3 eine Erweiterung der Wohnbebauung vorzunehmen. Anstelle einer Projektbeschreibung ist diesem Vertrag der Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung als **Anlage 1** beigefügt.
- (2) Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 sAlte Straße . Höhenweg%. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des S-Bahnhaltepunktes sGroß-Karben%. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits vollständig einer Wohnbebauung zugeführt worden. Das Gebiet ist erschlossen und entwickelt.
- (3) Der Geltungsbereich (Größe des Plangebietes) beträgt ca. 1,9 ha. Rund 1,39 ha. dieser Fläche sind bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 66 sAlte Straße . Höhenweg% überplant. Die übrigen 0,51 ha werden nun im Zuge der Planänderung ergänzt. Die Ergänzungsfläche betrifft das Grundstück des Vorhabenträgers sowie Flächen, südlich an den Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplans Nr. 66 angrenzend, die derzeit und zukünftig als private Gartenflächen genutzt werden sollen. Die Fläche des Bestandsplans ist im geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (Reg.-FNP 2010) als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen. Die Erweiterungsflächen sind als Grünfläche ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist somit und aufgrund ihrer geringen Größe, nicht notwendig. Die geplante Nutzung ist auf der Grundlage der bestehenden Flächenausweisung zu realisieren.
- (4) Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren angestoßen. Aufgrund der Erweiterung des Plangebiets um die Grünflächen im Süden wird eine Fortführung im Normalverfahren notwendig. Der erstmalige Änderungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.03.2017 gefasst (**Anlage 2**). Der Beschluss der Fortführung mit veränderter Gebietsabgrenzung ist zeitnah zu fassen.
- (5) Dieser städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Durchführung des Verfahrens, fördert und sichert die mit dem Verfahren verfolgten Ziele.
- (6) Der Plangeltungsbereich ist mit dem Entwurf des Bebauungsplans (**Anlage 1**) definiert.
- (7) Abgesehen von den im Folgenden aufgezählten Liegenschaften und deren Eigentümern werden die Eigentümer und Liegenschaften des Bestandsbebauungsplans nicht im Einzelnen aufgeführt. Die

Planänderung wird für diese Eigentümer keine zusätzlichen einschränkenden Wirkungen entfalten. Stattdessen wird flächendeckend die Ausnutzbarkeit der Grundstücke dadurch erhöht, dass die Geschossigkeit im Gesamtgebiet durchgehend auf 2 Vollgeschosse erhöht wird und eine Geschossflächenzahl von 0,8 durchgehend festgesetzt wird. Die Baufenster und sonstigen Bauflächen bleiben darüber hinaus unverändert.

- (8) Im Einzelnen sind folgende Flurstücke und deren Eigentümer erstmals durch die Einbeziehung in das Plangebiet betroffen:

Lfd. Nr.	Flur	Nr.	Größe (m ²)	Eigentümer(in)
1.	7	63/2 (anteilig)	773	Behnkost, Margarethe
2.	7	63/4	840	Gareis, Hans-Peter; Gareis, Gisela
3.	7	64/2	233	Kissel, Stefan; Hotzel, Stefanie
4.	7	64/3	319	Kern, Rudolf; Kern, Helene
5.	7	65/2 (anteilig)	1.461	
6.	7	66/2	600	Kiefl, Jessica; Kiefl, Ralf; Kiefl, Sascha
7.	7	66/3	877	
Summe			5.103	

§ 1

Vorhaben / Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Das städtebauliche Vorhaben des Vorhabenträgers begrenzt sich auf die Aufstockung sowie einen Anbau an die bestehende Liegenschaft auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 66/3. Die Realisierung der Planung soll auf der Grundlage der Einbeziehung dieser Liegenschaft in das Gebiet des Bebauungsplanung sowie der Basis der im Entwurf zum Bebauungsplan festgelegten Art und Maß der Nutzung realisiert werden (**vgl. Anlage 1**).
- (2) Die im südlichen Bereich des Plangebiets einbezogenen Gartenflächen sollen im Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesen werden. Die derzeit errichteten Bauwerke in den Gartenflächen sollen über entsprechende Regelungen im Planwerk gesichert werden.
- (3) Im übrigen Geltungsbereich soll das Maß der Nutzung einheitlich auf 2 Vollgeschosse festgesetzt werden. Darüber hinaus soll die bestehende Planung in ihren Grundzügen unverändert bleiben.

§ 2

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung/Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die **Änderung des Bebauungsplanes** einschl. aller zugehörigen Fachplanungen, Beiträge und notwendigen Gutachten für das bezeichnete Plangebiet erstellen zu lassen. Die Beauftragung der Gutachter erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Karben.
- (2) Die Eigentümer, die durch die Einbeziehung ihrer Gartenflächen von der Planänderung betroffen sind, werden an den zusätzlichen und bereits bekannten Kosten des Verfahrens wie folgt beteiligt:

Lfd. Nr.	Flur	Nr.	Größe (m ²)	Anteil an der Gesamtfläche (%)	Kostenanteil (brutto)
1.	7	63/2 (anteilig)	773	18	1.378,51 "
2.	7	63/4	840	20	1.531,68 "
3.	7	64/2	233	6	459,50 "
4.	7	64/3	319	8	612,67 "
5.	7	65/2 (anteilig)	1.461	35	2.680,45 "
6.	7	66/2	600	14	1.072,18 "
Summe			4.226	100 (gerundet)	7.735,00 " (gerundet)

- (3) Die in den Vorbemerkungen unter (8) benannten Eigentümer werden durch den Vorhabenträger über die Maßnahme informiert. Die Einforderung der Kostenbeteiligung erfolgt über die Stadt Karben. Gleichzeitig wird durch die Stadt Karben das Einverständnis zur Maßnahme eingefordert. Sollten einzelne Beteiligte Ihr Einverständnis nicht erteilen, kann das Planverfahren nicht wie vorgesehen abgeschlossen werden. Die betreffenden Teilflächen sind aus dem Plangebiet zu entnehmen.

Die Koordination der Interessen der in den Vorbemerkungen unter (8) aufgeführten Eigentümer übernimmt der Vorhabenträger oder ein durch Ihn benannter und mit der Stadt Karben abgestimmter Dritter. Für die Stadt Karben ist der Vorhabenträger oder der benannte Dritter neben dem beauftragten Planungsbüro einziger Ansprechpartner im Verfahren.

- (4) Die Stadt erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung der Planung durch das mit der Bauleitplanung für das Projekt beauftragte Planungsbüro

Büro Dr. Thomas
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

erfolgt.

- (5) Erforderliche Fachplanungen werden wie folgt besetzt:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme:	
---	--

- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unabhängig von den unter § 2 Punkt 2 genannten und von den übrigen Eigentümern eingeforderten Kosten, gegenüber der Stadt zur vollständigen Übernahme der Kosten für die Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der notwendigen Fachbeiträge und -gutachten, bis das Planverfahren mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Karben abgeschlossen und der Bebauungsplan genehmigt worden ist bzw. das Planverfahren abgebrochen wird.

Aufgrund der Bauleitplanung notwendige Kosten wie z.B. Vermessungskosten oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt ebenfalls der Vorhabenträger.

- (7) Die vorgenannten Kosten sind von den Eigentümern auch dann zu tragen, wenn das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (8) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt als Planungsträgerin bleibt in jeder Phase des Planungsverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens

unberührt.

§ 3 Rechtsgrundlagen

- (1) Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, PlanZVO sowie entsprechender landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten. Zu beachten sind weiterhin die landes- und regionalplanerischen Programme und Vorgaben und der Regionale Flächennutzungsplan (Reg.-FNP).
- (2) Soweit dieser Vertrag nichts anderes und genaueres bestimmt, gelten neben den gesetzlichen Grundlagen ergänzend die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in aktueller Fassung, die Bestimmungen des Werkvertragsrechtes nach §§ 631 ff. BGB sowie die Allgemeinen und kommunalrechtlichen Vertragsbedingungen der Stadt. Das hessische Vergabe- und Tarifreuegesetz sowie die allgemein geltenden Vergabeordnungen werden als Grundlage des Handelns von den Vertragsparteien akzeptiert.
- (3) Für die Haftungs- und Schuldverhältnisse des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt gelten die §§ 420 ff. BGB.

§ 4 Grundsätze der Zusammenarbeit

- (1) Der Vorhabenträger, der ihn ggf. vertretende Dritte bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Karben vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Die Stadt gewährt den Bearbeitern in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt Karben verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind zwingend und bindend in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während des Planverfahrens aus städtebaulicher Sicht notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien einvernehmliche Lösungen an. Alle durch Planänderung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 5 Pflichten/ Leistungen des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger lässt den im § 1 bezeichneten Bebauungsplan einschl. zugehöriger Fachplanungen und .beiträge mit allen im jeweiligen Leistungskatalog der HOAI aufgeführten Grundleistungen von dem gem. § 2 dieses Vertrages beauftragten bzw. noch abzustimmenden Planungsbüros erarbeiten.
- (2) Die städtebauliche Planung und die Fachbeiträge sind mit den zuständigen Fachämtern der Stadt abzustimmen.
- (3) Zur Beschleunigung des Planverfahrens überträgt die Stadt dem Vorhabenträger gem. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a . 4a BauGB.
- (4) Eine Beauftragung weiterer Dritter bzw. freier Mitarbeiter ist der Stadt mitzuteilen und mit ihr abzustimmen.

- (5) Der Vorhabenträger übernimmt die Vergütung der Planungsleistungen der beauftragten Planungsbüros.

- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verwaltungskosten, die der Stadt Karben im Rahmen der Aufstellung und Durchführung des Verfahrens in Höhe von 2.000 " und unabhängig vom Ausgang des Verfahrens, zu tragen. Die Verwaltungskosten sind nach Beschluss der Einleitung des Änderungsverfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Rechtskraft dieser vertraglichen Vereinbarung unaufgefordert binnen 10 Werktagen durch den Vorhabenträger an die Stadtkasse zu zahlen.

§ 6 Pflichten/ Leistungen der Stadt Karben

- (1) Die zu erbringenden Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt bzw. ihren Fachämtern inhaltlich abgenommen.

- (2) Die Stadt Karben fasst in eigener und alleiniger Verantwortung und unter Beachtung aller erforderlichen Abwägungsschritte und Wahrung der kommunalen Planungshoheit (vgl. § 2 Abs.6 dieses Vertrages) die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Die kommunale Selbstverwaltung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadt Karben wird nicht begründet.

- (3) Die Stadt führt das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verantwortlich durch. Sämtliche hierfür erforderlichen Vorarbeiten (Entwürfe, Planfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlagen einschl. Abwägungsvorschläge) werden entsprechend der o.g. Übertragung der Verfahrensvorbereitung und . durchführung nach § 4 b BauGB durch den Vorhabenträger bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro erbracht.

- (4) Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich und vorhanden - können bei der Stadt eingesehen bzw. auszugsweise von ihr bereitgestellt werden.

§ 7 Kommunalabgaben und Erschließung

- (1) Die äußere Erschließung des Grundstücks ist über das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Wasser) prinzipiell möglich, die zu Verfügung stehenden Kapazitäten sind im Kontext des Verfahrens zu überprüfen.

- (2) Bei Bedarf erklärt sich der Vorhabenträger zum Abschluss folgender Vereinbarungen bereit:
 1. ein Erschließungsvertrag mit der Stadt noch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan die nach dem Entwurf des Bebauungsplans notwendig werden, sowie ggf. ein straßenbaulicher Vertrag zur Wiederherstellung der Straßenverkehrsfläche, eventuell erforderliche Tieferlegung der Bordsteine und des Bürgersteiges.
 2. ggf. weitere vertragliche Vereinbarungen i.S. des § 11 BauGB - z.B. zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele oder zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
 3. Erschließungsverträge, Ablöseverträge und städtebauliche Verträge, welche die Wasserversorgung und die Abwasserversorgung des mutmaßlichen Bebauungsgebiets

betreffen, sind ggf. gesondert mit der Stadt - Stadtwerke Karben . abzuschließen.

§ 8 Entschädigungen

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, verzichtet der Vorhabenträger ausdrücklich und unwiderruflich auf die Erhebung von Entschädigungsansprüchen gegen die Stadt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem eventuellen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10 Übergabe von Planunterlagen

- (1) Im Lauf des Planverfahrens sind die Planfassungen für die jeweiligen Verfahrensschritte (Öffentliche Auslegung, ggf. erneute Öffentliche Auslegung, genehmigungsfähige Planfassung) der Stadt zwanzigfach in farbiger Ausfertigung und einfach in digitaler Fassung zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen sind in der Regel 30 Kalendertage vor dem Sitzungstermin in abgestimmter Form bei der Stadtverwaltung einzureichen. Abweichende Termine sind im Einzelfall mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

§ 11 Kündigung/ Rücktritt

- (1) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung durch die beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Büro zu beauftragen.
- (2) Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von drei Jahren seit Abschluss dieses Vertrags noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte obwohl alle notwendigen Unterlagen zum Satzungsbeschluss in ausreichender Bearbeitungstiefe und . qualität fristgerecht vorgelegt wurden.
- (3) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele entsprechend § 4 (1) dieses Vertrags aus planungsrechtlichen Gründen erheblich eingeschränkt ist.
- (4) Der Rücktritt gemäß Abs. 1 bis 3. bedarf der Schriftform. Die Rücktrittserklärung muss im Falle des Nichtinkrafttretens des Bebauungsplans spätestens zum Ende des 29. Kalendermonats nach Abschluss dieses Vertrages bis bei der Stadt eingegangen sein. Danach erlischt das Rücktrittsrecht.

- (5) Für den Fall des Rücktritts und bei Nichtfortführung oder Nichtabschluss des Bauleitplanverfahrens werden jegliche Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt Karben ausgeschlossen.
- (6) Die Stadt Karben ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Vorhabenträgerin nicht mindestens 30 Kalendertage vor dem jeweiligen Sitzungstermin der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung den abgestimmten Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung und mit den für den Verfahrensschritt erforderlichen Unterlagen Ausführung vorlegt.
- (7) Die Stadt Karben ist ferner berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen der Eigentümer das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

**§ 12
Sonstiges**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Die Stadt und der Vorhabenträger erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrags keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.
- (3) 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.
- (4) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (5) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

für die Stadt Karben

Karben, den

.....
Bürgermeister

ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō ō
Stadtrat

für den Vorhabenträger

Karben, den

.....