

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

Familie Hufnagel
Untergasse 46a
61184 Karben

- nachfolgend 'Eigentümer' oder 'Vorhabenträger' genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

Die Eigentümer planen, im Ortsteil Okarben auf eigenen Grundstücken eine zusätzliche Bebauung zur Wohnnutzung vorzunehmen. Die Projektbeschreibung ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt. Gleichzeitig liefert der bereits vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (Stand 29.01.2019) verbindliche Grundlagen zum Art und zum Maß der zukünftigen baulichen Nutzung (**Anlage 2**).

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Karbener Stadtteil Okarben, von der Untergasse zurückliegend in Richtung Nidda. Derzeit wird die Fläche als Gartenfläche genutzt. Sie ist noch nicht erschlossen. Die Erschließung soll über die Parzelle des Haingraben erschlossen, die ebenfalls Teil des Bebauungsplangebiets ist. Die Herstellung der Erschließung liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Rahmenbedingungen der Erschließung ist über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Karben vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu regeln.

- (1) Der Geltungsbereich (Größe des Plangebietes) beträgt ca. 2.900 m². Im derzeit geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (Reg.-FNP 2010) ist die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche (Bestand) ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht notwendig. Die geplante Nutzung ist auf der Grundlage der bestehenden Flächenausweisung zu realisieren.
- (2) Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Grundlage hierfür ist der von der Stadtverordnetenversammlung am 23.08.2018 gefasste Aufstellungsbeschluss (**Anlage 3**). Dieser städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Durchführung des Verfahrens, fördert und sichert die mit dem Verfahren verfolgten Ziele.
- (3) Der Plangeltungsbereich entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs (**Anlage 2**) dargestellt.

- (4) Im Einzelnen sind folgende Flurstücke in der Gemarkung Okarben und dessen Eigentümer betroffen:

Flur	Flurstück-Nr.	Fläche (m ²)	Eigentümer
1	487/3	551	Stadt Karben
1	66/4	2.435	Erbengemeinschaft/Rechtsgemeinschaft: Hufnagel, Gerhard; Hufnagel, Siegbert, Weininger, Elvira, Hufnagel-Schmidt, Ute
Summe		2.986 m²	

- (5) Die Erbengemeinschaft hat sich darauf geeinigt, dass Herr Dirk Hufnagel die Interessen der Erbengemeinschaft vertritt und diese Vereinbarung vertretend unterzeichnet. Eine entsprechende Vereinbarung der Erbengemeinschaft ist als **Anlage 4** zu diesem Vertrag beigefügt. Ansprüche der Stadt Karben, die sich aus der Durchführung dieses Vertrags ergeben, werden gegenüber dem Vertreter der Erbengemeinschaft geltend gemacht.

§ 1

Vorhaben / Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Das städtebauliche Vorhaben entspricht der beigefügten Projektbeschreibung (**Anlage 1**).

§ 2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung/Kostenübernahme

- (2) Die Eigentümer verpflichten sich, auf ihre Kosten die **Aufstellung 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. Dies gilt bis zum Abschluss des Planverfahrens mit dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben und eventuell erforderlicher Genehmigung sowie auch in dem Fall das das Planverfahren abgebrochen wird.
- (3) Die Stadt erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung der Planung durch das mit der Bauleitplanung für das Projekt beauftragte Planungsbüro

BLFP Frielinghaus Architekten Planungsgesellschaft mbH
Strassheimer Straße 7
61169 Friedberg

erfolgt.

- (4) Aufgrund der Bauleitplanung notwendige Kosten wie z.B. Vermessungskosten oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt ebenfalls der Vorhabenträger. Diese Kosten sind von den Eigentümern auch dann zu tragen, wenn das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (5) 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.
- (6) Die Eigentümer erklären, dass . sofern ein wasserrechtliches Verfahren als Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren notwendig wird . er dieses in eigener Verantwortung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, insbesondere der Unteren Wasserbehörde durchführen wird.

§ 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 Tariftreuegesetz sowie die allgemein geltenden Vergabeordnungen werden als Grundlage des Handelns von den Vertragsparteien akzeptiert.
- (3) Für die Haftungs- und Schuldverhältnisse des Eigentümers gegenüber der Stadt gelten die §§ 420 ff. BGB.

§ 4 Grundsätze der Zusammenarbeit

- (1) Der Vorhabenträger 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 Eigentümer.

§ 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 2.500 " und unabhängig vom Ausgang des Verfahrens, zu tragen. Die Verwaltungskosten sind nach Beschluss der Einleitung des Planverfahrens 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 der Eigentümer 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 die Eigentümer 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) denkbar, die zu Verfügung stehenden Kapazitäten sind im Kontext des Verfahrens zu überprüfen, die Machbarkeit über eine Erschließungsplanung zu prüfen. Das Gebiet soll prinzipiell an die bestehende Entsorgung angeschlossen werden.
- (2) Bei Bedarf erklärt sich die Eigentümerin zum Abschluss folgender Vereinbarungen bereit:
1. ein Erschließungsvertrag mit der Stadt noch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie ggf. ein straßenbaulicher Vertrag zur erstmaligen Herstellung einer gepflasterten Straßenverkehrsfläche, eventuell erforderliche Tieferlegung der Bordsteine und des Bürgersteiges.
 2. Erschließungsverträge, Ablöseverträge und städtebauliche Verträge, welche die Wasserversorgung und die Abwasserversorgung des mutmaßlichen Bebauungsgebiets betreffen, sind ggf. gesondert mit der Stadt - Stadtwerke Karben . abzuschließen.
 3. 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
 4. Vertragliche Vereinbarung über die anteilige Abschöpfung des Planungsgewinns.

§ 8 Entschädigungen

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, verzichten die Eigentümer 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. Die Eigentümer haften 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 die Eigentümer ihren Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommen. Beruht die Abmahnung der Eigentümer durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung durch die beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur berechtigt, wenn den Eigentümern 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) Die Eigentümer sind 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 der Eigentümer 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 die Eigentümer 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 die Eigentümer erhalten je eine Ausfertigung.

für die Stadt Karben

Karben, den

.....
Bürgermeister

ö
Stadtrat

für die Eigentümer

Karben, den

.....