

Drucks.Nr.: 98 (304)

Datum: 27. Juli 2017

Vorlegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Herr Jörz

## Vorlage für die Gemeindevertretung

---

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.**

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich  
„Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst**

**Bebauungsplan „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst**

**- Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag vom 19.07.2017 zwischen der  
Gemeinde Höchst im Odenwald und der Seniorenzentrum Höchst GmbH zum  
Bebauungsplan „Am hohen Steg“**

### Erläuterungen

Der städtebauliche Vertrag mit der Bauwilligen ist als Anlage beigefügt.

Jörz, Dipl.-Ing.  
Gemeindebauamt

*Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die  
Vorlage im zuständigen Ausschuss beraten werden.*

h

## **Beschlussvorschlag**

Dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Am hohen Steg“ mit Stand vom 19.07.2017 wird zugestimmt.

### **Vermerke:**

Höchst i. Odw., den \_\_\_\_\_

- ( ) Der Beschlussvorschlag wird genehmigt
  
- ( ) Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:
  
  
  
  
  
- ( ) Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt
  
  
- ( ) Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schritfführer

# **Städtebaulicher Vertrag**

zum

**Bebauungsplan „Am hohen Steg“  
im Ortsteil Höchst**

zwischen der

**Gemeinde Höchst i. Odw.**

und der

**Seniorenzentrum Höchst GmbH**

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40028-P  
Stand: 19.07.2017

Zwischen

der **Gemeinde Höchst im Odenwald,**

vertreten durch den  
Gemeindevorstand,

dieser vertreten durch den

Bürgermeister Herrn Horst Bitsch  
und den  
1. Beigeordneten Herrn Karl-Heinz Amos,

beide dienstansässig in

64739 Höchst i. Odw.  
Montmelianer Platz 4,

nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt,

und der

**Seniorenzentrum Höchst GmbH,**

vertreten durch die Geschäftsführer

Herrn Herbert Weiß,  
Herrn Bernd Werner,

alle geschäftsansässig in

95448 Bayreuth  
Nürnberger Straße 11,

nachfolgend „**Bauwillige**“ genannt,

wird folgender

## **Städtebaulicher Vertrag**

**zum**

## **Bebauungsplan „Am hohen Steg“**

geschlossen.

## Präambel

Die Bauwillige beabsichtigt, die Grundstücke Gemarkung Höchst-Odw., Flur 8 Nr. 5 tlw. und Nr. 7 tlw. insofern baureif zu machen, als an der Straße „Am See“ der Neubau eines Pflegeheims sowie der Neubau von vier Gebäuden für Wohnen mit Service („betreutes Wohnen“ auf Wunsch und bei Bedarf) bzw. Tagespflege errichtet werden kann. Gleichzeitig soll der Siedlungsrand der Kerngemeinde zur Mümlingau mit der öffentlichen Grünanlage arrondiert werden.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass das Vorhaben nach dem bisher für dieses Grundstück geltenden Baurecht nicht verwirklicht werden kann, da die Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Das Baurecht für das Vorhaben kann deshalb nur über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ erreicht werden.

Der Bebauungsplan „Am hohen Steg“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses wird Anlage 2 dieses Vertrages.

## § 1

Die Bauwillige erstellt auf eigene Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich notwendiger Fachgutachten.

Die Bauwillige trägt ebenfalls die Kosten dieses Vertrages sowie der Planaufstellungsverfahren.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch diese Vereinbarung nicht begründet werden kann.

## § 2

Diese Arbeiten, also insbesondere die Plan- und Vertragsbearbeitung, die Abstimmung mit den Behörden und den betroffenen Bürgern, die Ausarbeitung von Beschlussvorschlägen zur Behandlung von Anregungen sowie die Zusammenstellung der Verfahrensakten u.Ä., gibt die Bauwillige bei dem Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer in Groß-Zimmern in Auftrag, das diese Arbeiten in Abstimmung mit der Bauwilligen und der Verwaltung durchführt.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass sie diese Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Bauleitplanverfahrens zu tragen hat. Ansprüche an die Gemeinde – gleich aus welchem Rechtsgrund – können auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

### § 3

Die Bauwillige verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung für das Pflegeheim zu beantragen. Sie verpflichtet sich ferner, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 4 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.

Die Bauwillige verpflichtet sich weiter, spätestens 5 Jahre nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes die übrigen Wohngebäude zu erstellen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Bauwillige innerhalb der im Grundstückskaufvertrag genannten Fristen das jeweilige Grundstück annimmt.

Die Bauwillige verpflichtet sich, die Fassade des Pflegeheimes bzw. der Wohnhäuser nach dem Architektenentwurf des Architekturbüros Chrupala + Endres, Nürnberg vom 01.12.2016 zu gestalten, der diesem Vertrag als Anlage 3 beigelegt ist. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig mit Zustimmung der Gemeinde.

### § 4

Die Bauwillige wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen.

Hierzu zählen insbesondere auch:

#### 1. Vereinfachte Umlegung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ soll eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. des Baugesetzbuches erfolgen. Hierzu beauftragt die Bauwillige einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Alle anfallenden Kosten trägt die Bauwillige.

Die diesbezügliche Kostenschätzung der ÖbVI Heinen+Fischer vom 19.05.2017 ist der Bauwilligen bekannt.

#### 2. Anpflanzen von Bäumen

Die Bauwillige verpflichtet sich, die Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der Baugebietsfläche durchzuführen.

Hierzu sind mindestens 9 standortheimische Laubbäume nach Vorschlagsliste 1 des Bebauungsplanes fachgerecht anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Die Bauwillige übernimmt alle anfallenden Kosten sowie die dauerhafte Pflege, die zur Umsetzung der v.g. Verpflichtungen anfallen.

Die Bauwillige haftet für die Durchführung bzw. Unterhaltung der Maßnahmen auch gegenüber anderen Behörden.

### 3. Anschluss an die Straßen „Am See“ und Mümlingstraße

Die Bauwillige verpflichtet sich, die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Am See“ (Flur 8 Flurstück Nr. 6/1 bzw. Nr. 259/8) und der Mümlingstraße (Flur 8 Flurstück Nr. 9) an die Anforderungen des Vorhabens anzupassen. Vorhandene, nicht mehr zu benutzende Bordsteine sind zu beseitigen. Die angrenzenden Verkehrsflächen (inkl. Belag und grenzseitiger Bordsteinanlage) sind fachgerecht für den Neubau des Gehweges und der Zugänge zur Grünanlage anzupassen.

Die Bauwillige haftet vom Beginn der Bauarbeiten an für die durch die Bauarbeiten entstehenden Schäden an den öffentlichen Flächen. Die Bauwillige stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen für diese Maßnahmen im öffentlichen Raum frei. Hierzu ist der Zustand der vorgenannten öffentlichen Verkehrsflächen vor Beginn der Baumaßnahme gemeinsam mit der Gemeinde zu dokumentieren, ebenso nach Abschluss der Baumaßnahme.

Beim Umbau sind auch die Anforderungen der Leitungsträger (e-netz GmbH & Co. KG, Deutsche Telekom AG etc.) zu beachten.

### 4. Rodungszeiten

Die Bauwillige wird auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten vom 01.10. bis Ende Februar eines Jahres hingewiesen.

Sollte die vorgenannte zeitliche Vorgabe der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen.

Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten durch fachlich geeignetes Personal (z. B. durch einen Biologen) auf vorhandene Bodennester und die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden.

Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Im Nachweisfall ist die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungtiere zu verschieben.

### 5. Abstimmung mit Deutscher Telekom Technik GmbH

Die Bauwillige verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH – falls erforderlich – kostenfrei Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf ihren Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen und diese Flächen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

## 6. Wasserrechtliche Genehmigungen

Die Bauwillige hat die für den Bau von Hochbauten im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet notwendige wasserrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmungen vor Vertragsschluss einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

### § 5

Der Bauwilligen ist bekannt, dass der Bebauungsplan auch die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft vorsehen muss. Um eine vollständige Kompensation der innerhalb der Flurstücke Gemarkung Höchst-Odw. Flur 8, Nr. 5 und 7 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen, verpflichtet sich die Bauwillige, ausgleichende Maßnahmen durchzuführen.

Hierfür sind/ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ innerhalb des Geltungsbereiches die nach der Umsetzung des Bauvorhabens auf den Flurstücken Nr. 5 und 7 verbliebenen versiegelten Flächen vollständig fachgerecht zu entsiegeln und als Teil der Parkanlage fachgerecht mit Rasen einzusäen. Diese Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde stimmt zu, dass die Ansaat von Rasen durch die Bauwillige auf ihren Grundstücken erfolgt. Außerdem verpflichtet sich die Bauwillige, diese Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die als *zu erhalten* festgesetzten Gehölzbestände im unmittelbaren Umfeld der Baufelder sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen.

Die Bauwillige haftet für die Durchführung der Maßnahmen auch gegenüber anderen Behörden.

Aus der zum Bebauungsplan erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Guthaben an Ökopunkten von 53.445 Wertpunkten.

Die Vertragsschließenden kommen überein, das Guthaben anteilig nach den zukünftigen Flächenanteilen aufzuteilen. Die Punktsumme wird so zu 33,5 % der Baugebietsfläche der Bauwilligen und zu 66,5 % der Gemeinde für die öffentliche Grünfläche zugeordnet. Damit stehen der Bauwilligen eine Punktsumme von 17.904 Wertpunkten und der Gemeinde 35.541 Wertpunkte zu.

Für die Bewertung der Wertpunkte wird ein Wert von 0,35 €/ pro Punkt netto vereinbart.

Die Gemeinde erwirbt auf dieser Basis die Wertpunkte der Bauwilligen.

Der sich hieraus ergebende Betrag von 6.266,40 € zuzüglich Mehrwertsteuer von 1.190,62 € ist bis vier Wochen nach Annahme des Grundstücks für das Pflegeheim nach Anforderung durch die Bauwillige fällig.

## § 6

Die Gemeinde überträgt die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen auf die Bauwillige.

Die Bauwillige verpflichtet sich zur Durchführung der in der „Erfassung der standortgebundenen Fauna und Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“ des Büros für Umweltplanung, Rimbach, vom Januar 2017 (Anlage des Umweltberichtes des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“) genannten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Soweit die vorgesehenen Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen und festsetzungsfähig im Rahmen einer Bauleitplanung sind, ist dies im Rahmen des Bebauungsplanes geschehen.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von 2 potenziellen Quartierbäumen (Höhlen- und Spaltenbäume im Baugebietsteil WA-2 des Plangebietes, siehe S. 8 der Artenschutzprüfung) sind entsprechende Hilfsgeräte zu installieren; für jeden abgängigen Baum dieser Klassifizierung sind zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN und Fledermaushöhle 3FN der Firma Schwegler oder gleichwertig vorzusehen; die Installation soll an Gehölzen in der festgesetzten Fläche für Maßnahmen – Naturnaher Gewässerrandstreifen erfolgen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Gehölzrodung voranzustellen; sie muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (z. B. durch einen Biologen) erfolgen.

Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von 2 Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter im Baugebietsteil WA-2 des Plangebietes, siehe S. 8 der Artenschutzprüfung) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Für jeden abgängigen Höhlenbaum sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle 2M der Firma Schwegler oder gleichwertig aufzuhängen; die Installation soll an Gehölzen in der festgesetzten Fläche für Maßnahmen – Naturnaher Gewässerrandstreifen erfolgen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Gehölzrodung voranzustellen; sie muss unter Anleitung einer qualifizierten Person (z. B. durch einen Biologen) erfolgen.

Die UNB des Odenwaldkreises sowie die Gemeinde erhalten einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation der vorgenannten Maßnahmen.

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Das Vertragsgebiet dieses Vertrages ergibt sich aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag.

## § 7

Die Bauwillige verpflichtet sich zur Neuanlage eines ca. 1,75 m breiten Gehweges inklusive Randeinfassungen und Pflasterrinne (soweit diese nicht bereits in der Straße vorhanden ist) innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“. Die Entwässerung des Gehweges erfolgt auf die Straße bzw. deren Entwässerungspunkte.

Die Gemeinde überträgt nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Errichtung des notwendigen öffentlichen Gehweges auf den gemeindlichen Flurstücken Flur 8 Nr. 259/8, 6/1 sowie Nr. 9 entlang der Straßen „Am See“ (Ostseite) und der Mümlingstraße (Nordseite) auf die Bauwillige.

Die Bauwillige verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlage gem. §§ 8 und 9 dieses Vertrages.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in § 12 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## § 8

Die Bauwillige verpflichtet sich, die öffentliche Gehwegfläche in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus dem von der Gemeinde genehmigten Ausbaustandard ergibt.

Die Erschließungsanlage soll zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt sein. Die Vertragsschließenden sind sich einig, dass die Erschließungsanlage in Teilflächen bei Fertigstellung des jeweiligen Bauwerks und Teilgrundstücks herzustellen ist.

Erfüllt die Bauwillige ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Bauwillige bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Bauwilligen ausführen zu lassen.

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die erstmalige Herstellung des öffentlichen Gehweges nach Maßgabe des Ausbaustandards gemäß Anlage 4.

## § 9

Mit der Bauleitung der Erschließungsanlage beauftragt die Bauwillige ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

Die Bauwillige hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Stromleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage sowie für die Wasserversorgung entsprechend. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

## § 10

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Bauwillige im Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

Die Bauwillige haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Bauwillige stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## § 11

Die Bauwillige übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde.

Die Bauwillige zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung des Gehweges schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und der Bauwilligen gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Bauwillige zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten der

Bauwilligen beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Bauwillige beim Abnahmetermin nicht erscheint.

## § 12

Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage der jeweiligen Teilfläche übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn die Bauwillige vorher

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne übergeben hat,
- b) die Schlussvermessung (je Teilfläche) durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

Die Gemeinde bestätigt innerhalb von 14 Tagen nach Abnahme die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

## § 13

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Bauwillige ergebenden Verpflichtungen übergibt die Bauwillige bei Baubeginn eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherers an die Gemeinde in Höhe von 30.000,00 €. Die Rückgabe der Bürgschaft erfolgt nach Abnahme des jeweiligen Erschließungsabschnittes, es sei denn, der Baubeginn des nächstfolgenden Bauabschnitts ist innerhalb von einem Monat nach Abschluss des vorgehenden Bauabschnitts abzusehen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Bauwilligen ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen.

Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Sicherheitsleistung freigegeben. Ersatzweise wird die Gewährleistungsbürgschaft des Errichters (Nachunternehmers) an die Gemeinde übergeben, entsprechende Abtretung erfolgt durch die Bauwillige.

## § 14

Die Bauwillige hat zum erstmaligen Anschluss der neu entstehenden Baugrundstücke an die jeweiligen gemeindlichen Netze auch einen Abwasserbeitrag und einen Wasserbeitrag zu leisten.

Nach § 17 der Entwässerungssatzung der Gemeinde vom 15.09.1998 und § 17 der Wasserversorgungssatzung vom 15.12.1992 kann der Schaffensbeitrag vor Entstehen der Beitragspflicht im Ganzen abgelöst werden.

Hiervon machen die Vertragschließenden anlässlich der Schaffung der Entwässerungseinrichtung und der Wasserversorgungseinrichtung Gebrauch. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass zurzeit des Vertragsschlusses die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

Gegenstand des Ablösungsvertrages sind die Grundstücke Gemarkung Höchst-Odw., Flur 8 Nr. 5 tlw. und Nr. 7 tlw. Sie befinden sich im Bebauungsplangebiet „Am hohen Steg“ (siehe § 1).

Nach § 17 der Entwässerungssatzung und § 17 der Wasserversorgungssatzung sind der Ermittlung des Ablösungsbetrages die Vorschriften der Satzung zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des nach der Satzung anzuwendenden Verteilungsmaßstabs und des jeweils festgesetzten Beitragssatzes je m<sup>2</sup> Veranlagungsfläche errechnen sich die Ablösungsbeträge wie folgt:

### Beitragspflichtige Grundstücksfläche

(überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche)  
nach Bebauungsplanentwurf (siehe § 1)

Flurstück Nr. 5	3.000 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 7	3.604 m <sup>2</sup>

### Beitragspflichtige Geschossfläche

Nach § 11 Abs. 1 der Entwässerungssatzung ist die Geschossfläche in beplanten Gebieten wie folgt zu berechnen:  
beitragspflichtige Grundstücksfläche x Geschossflächenzahl (GFZ)

Flurstück Nr. 5:	$3.000 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.400 \text{ m}^2$
Flurstück Nr. 7:	$3.604 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.883 \text{ m}^2$

### Abwasserbeitrag Flurstück Nr. 5

$3.000 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ DM/m}^2 =$	6.000,00 DM
$2.400 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ DM/m}^2 =$	<u>4.800,00 DM</u>
	10.800,00 DM

entspricht 5.521,95 € Ablösungsbetrag

#### Abwasserbeitrag Flurstück Nr. 7

$$3.604 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ DM/m}^2 = 7.208,00 \text{ DM}$$

$$2.883 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ DM/m}^2 = \underline{5.766,00 \text{ DM}}$$

$$12.974,00 \text{ DM}$$

entspricht 6.633,50 € Ablösungsbetrag

#### Wasserbeitrag Flurstück Nr. 5

$$3.000 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ DM/m}^2 = 4.500,00 \text{ DM}$$

$$2.400 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ DM/m}^2 = \underline{3.600,00 \text{ DM}}$$

$$8.100,00 \text{ DM}$$

entspricht 4.141,46 € Ablösungsbetrag

#### Wasserbeitrag Flurstück Nr. 7

$$3.604 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ DM/m}^2 = 5.406,00 \text{ DM}$$

$$2.883 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ DM/m}^2 = \underline{4.324,50 \text{ DM}}$$

$$9.730,50 \text{ DM}$$

entspricht 4.975,13 € Ablösungsbetrag

Die Ablösungsbeträge sind bis vier Wochen nach Annahme des Grundstückskaufvertrages nach Anforderung durch die Gemeinde fällig. Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 218 Abs. 1 i.V.m. § 240 AO verwirkt.

Die Bauwillige unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des v.g. Ablösungsbetrages der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

Die Ablöswirkung tritt mit der Zahlung der in diesem Vertrag vereinbarten Ablösungsbeträge ein. Mit der Zahlung der Ablösungsbeträge sind sämtliche Forderungen der Gemeinde anlässlich des erstmaligen Anschlusses an die Entwässerungseinrichtung und an die Wasserversorgungseinrichtung abgegolten. Wechselseitige Nach- bzw. Rückforderungsansprüche sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Von diesem Ablösungsvertrag nicht umfasst sind die Kosten der Hausanschlussleitungen. Der Bauwilligen ist bekannt, dass für neue Hausanschlussleitungen die dafür entstehenden Kosten nach der Satzung der Gemeinde von ihr zu tragen sind.

Weitere Erschließungskosten bzw. -beiträge fallen für die Bauwillige nicht an.

### § 15

Der Bauwilligen ist bekannt, dass das Plangebiet fast komplett im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Mümling liegt, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird. Neben dem 100-jährlichen Hoch-

wasser, das als Grundlage für die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes dient, wurde im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes Mümling auch ein Extremhochwasser berechnet (HQ500). Danach kann dieses Extremhochwasser bis weit in die vorhandene Bebauung an der Straße „Am See“ reichen.

Die Bauwillige verpflichtet sich deshalb im Rahmen der Eigenvorsorge, das Bauvorhaben so zu gestalten, dass selbst Extremhochwasser keine relevanten Schäden verursachen können, bzw. entsprechende bautechnische Maßnahmen zu treffen, die diesbezügliche Schäden vermeiden.

## § 16

Die Gemeinde gestattet der Bauwilligen, ihre Flurstücke Flur 8 Nr. 5 sowie Nr. 344 (Gewässerparzelle) im Vertragsgebiet kostenfrei für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Herstellung eines Regenwasserkanals bzw. wasserbautechnische Maßnahmen zu nutzen.

Dabei sind vorhandene Gehölze zu schonen und die Oberfläche ist unmittelbar nach Abschluss der Verlegearbeiten wieder als Rasenfläche anzulegen. Während der Bauarbeiten übernimmt die Bauwillige in diesem Bereich die Verkehrssicherungspflicht und die Haftung.

Die Gemeinde gestattet der Bauwilligen, auf ihrem Flurstück Flur 8 Nr. 5 im Vertragsgebiet kostenfrei ein Bauschild üblicher Größe aufzustellen.

## § 17

Die Bauwillige führt vor Errichtung der Bauvorhaben die fachgerechte Entsorgung der festgestellten Bodenbelastungen aus, soweit sie gemäß Begutachtung erforderlich sind.

Die Bauwillige haftet für die Entsorgung der festgestellten Bodenverunreinigungen auch gegenüber anderen Behörden.

Die Bauwillige entfernt in Abstimmung mit der Gemeinde Höchst i. Odw. auf eigene Kosten vor Errichtung der Bauvorhaben die in den neuen Baugebieten sowie in den öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet vorhandenen und von der Gemeinde nicht mehr benötigten Kanalleitungen, soweit sie nicht als Hausanschlüsse genutzt werden können.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Grundstückskaufvertrages.

## § 18

Die Bauwillige verpflichtet sich, mit Abschluss dieser Vereinbarung die Kosten für die notwendigen amtlichen Bekanntmachungen und ggf. der Bereitstellung entsprechender Räumlichkeiten für Bürgerversammlungen etc. in Höhe von 250,00 €

sowie einen Betrag in Höhe von 1.000,00 € für den anfallenden Verwaltungsaufwand der Verfahrensbegleitung an die Gemeinde Höchst im Odenwald zu überweisen.

Die Haftung der Gemeinde gegenüber der Bauwilligen für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren oder der Durchführung dieser Vereinbarung eintretenden Schäden ist auf Vorsatz beschränkt.

## § 19

Die Bauwillige verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen gegebenenfalls einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die Bauwillige haftet der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Bauwillige ihrer Pflicht zur Weitergabe der sie aus diesem Vertrag treffenden Pflichten und Bindungen nicht nachkommt.

## § 20

Diesem Vertrag liegen der Entwurf des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ in der Fassung vom Mai 2017 sowie die Begründung (mit Anlagen) mit Datum vom Juni 2017 zugrunde.

Die Pflichten der Bauwilligen aus diesem Vertrag, mit Ausnahme der Pflichten gemäß § 1, erlöschen in folgenden Fällen:

- Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung,
- Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof.

Voraussetzung für das Erlöschen ist in beiden Fällen, dass noch keine Eingriffe zur Umsetzung des Bebauungsplanes im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt worden sind.

In allen anderen Fällen der vollumfänglichen oder teilweisen Aufgabe des Bebauungsplanes oder dessen Umsetzung werden sich die Vertragspartner darüber verständigen, ob und inwieweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiterhin zu erfüllen oder aber verzichtbar geworden sind. Hierbei ist der Schutzzweck des Bundesnaturschutzgesetzes vorrangig zu berücksichtigen. Solange keine Verständigung im Sinne des Satzes 1 vorliegt, gelten die Verpflichtungen nach Maßgabe dieses Vertrages ungeschmälert.

## § 21

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Bauwillige erhalten je eine Ausfertigung.

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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 22

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ und der Annahme des Grundstücks oder einer Teilfläche des Grundstücks gemäß Grundstückskaufvertrag.

Höchst im Odenwald, den .....

.....  
Bitsch  
- Bürgermeister -

.....  
Amos  
- 1. Beigeordneter -

Dienstsiegel

.....  
Weiß

.....  
Werner

### Anlagen:

1. Vertragsgebiet
2. Bebauungsplan „Am hohen Steg“
3. Hochbauentwurf Chrupala + Endres, 01.12.2016
4. Skizze Gehweg

