

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan

„Kupferhaus“

der Stadt Dierdorf

Die Stadt Dierdorf

(nachfolgend Gemeinde genannt)

vertreten durch Herrn Stadtbürgermeister Thomas Vis

und

Nezlow´s Immobilienhandel GbR, Hanallee 6, 56269 Dierdorf

vertreten durch Herrn Dennis Nezlow

(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages ist der Bebauungsplan „Kupferhaus“ in der Entwurfsfassung der Schlussfassung gemäß § 10 BauGB vom 27.04.2022.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke gemäß der Geltungsbereichsabgrenzung im Bebauungsplan.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt alle anfallenden Kosten für den Bebauungsplan. Der Bauleitplan wird von der Gemeinde im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit verfahrensmäßig abgewickelt.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens und der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß den rahmengebenden Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans sowie der bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Vorhabens nebst Hinweisen und ggf. ausgesprochenen Auflagen auf eigene Kosten.

§ 2 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Erforderliche bauliche und sonstige Maßnahmen zur äußeren Erschließung des Vorhabens gehen zu Lasten und auf Kosten des Vorhabenträgers - sofern diese erforderlich sind.
- (2) Die Errichtung des Schallschutzschirms auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche gemäß Textfestsetzung Nr. 8.1 ist zeitgleich mit der Errichtung des ersten Gebäudes im Ordnungsbereich 2 für die betroffene Bauzeile südlich der inneren Erschließungsstraße vorzunehmen. Die Wirksamkeit des Schallschutzschirms ist vor Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes sicherzustellen.
- (3) Die Errichtung des Schallschutzschirms muss unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen. Der Schallschutzschirm ist durch die Pflanzung von geeigneten Rank-

/Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Die Begrünung ist durch Pflegemaßnahmen (Schnitt und Bewässerung) durch den Vorhabenträger dauerhaft (mind. 30 Jahre) sicherzustellen.

§ 3 Kompensationsmaßnahmen

- (1) Die Umsetzung und Ausführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der bereits gegebenen Eingriffe und zukünftigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die über den Bebauungsplan zugelassen werden, ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans (verbindliche Festsetzungen und fachliche Empfehlungen/Hinweise) vorzunehmen. Dies gilt insbesondere für die externen Kompensationsmaßnahmen in den sonstigen Geltungsbereichen des Bebauungsplans.
- (2) Für die Umsetzung und Pflege der externen Kompensationsmaßnahmen in den sonstigen Geltungsbereichen des Bebauungsplans wird ein Ablösebetrag vereinbart, der dem Forstamt Dierdorf zu zahlen ist. Die Zahlung wird spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans fällig.
- (3) Als Ablösesumme wird folgender Betrag vereinbart: 19.500 € netto zzgl. 19 % Umsatzsteuer. Dies entspricht einem Bruttobetrag i.H.v. 23.205,00 €. Das Forstamt Dierdorf verwendet den Geldbetrag zweckgebunden für die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen.
- (4) Ergänzend zu den Festsetzungen sowie Hinweisen/fachlichen Empfehlungen im Bebauungsplan und seiner Begründung wird bestimmt:
 - Werden im Rahmen der Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2 im Plangebiet Streuobstbäume gepflanzt sind diese in den ersten 5 Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen.
 - Nach den ersten fünf Jahren kann der Baum in einen zweijährigen Pflegeurnus überführt werden.
 - Abgängige Bäume, Sträucher, Heckenpflanzungen sind zeitnah durch gleichartige zu ersetzen.
 - Fertigstellungspflege Hecke:
 - bei Verlusten größer 10 % der Gesamtstückzahl sind Nachpflanzungen vorzunehmen; bei kleineren Ausfällen keine Nachpflanzung, da sich Lücken von allein ausfüllen
 - Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist im Bereich der Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen grundsätzlich unzulässig.

§ 4 Frist zur Umsetzung der Planung

- (1) **Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen:** Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach a) Erteilen der jeweiligen Baugenehmigung für ein Bauvorhaben und b) dem Baubeginn des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Dies unter Einhaltung der in den Planunterlagen gegebenen Festsetzungen und Hinweisen sowie der ergänzenden Vorgaben in § 3 des Vertrags. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Neuwied zulässig.
- (2) Über die genaue zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen auf den externen Kompensationsmaßnahmen in den sonstigen Geltungsbereichen des Bebauungsplans entscheidet die Stadt Dierdorf in Abstimmung mit dem Forstamt Dierdorf. Die Maßnahmen sollen in Abhängigkeit des jeweiligen Baufortschrittes sukzessive umgesetzt werden. Eine vollständige Umsetzung in Gänze ist zulässig. Spätestens nach der Bebauung von mind. 80 % der Grundstücke sind die vollständigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres herzustellen.

§ 5 Vertragsbestandteile:

- a) der Bebauungsplan „Kupferhaus“ (Entwurfsfassung zur Schlussfassung gemäß § 10 BauGB, Anlage 1)
- b) die Begründung zum Bebauungsplan „Kupferhaus“ (Entwurfsfassung zur Schlussfassung gemäß § 10 BauGB, Anlage 2)

§ 6 Rechtsnachfolge

Bei einem Wechsel des Vorhabenträgers - aus welchen Gründen auch immer - sind die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag durch den Nachfolger zu übernehmen. Der Vorhabenträger ist zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Stadt Dierdorf berechtigt. Die Stadt Dierdorf ist nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen. Soweit die Stadt Dierdorf zu einer Zustimmung grundsätzlich bereit ist, wird diese nur erteilt, wenn der vorgeschlagene Vertragspartner zur Übernahme aller Verpflichtungen bereit ist. Die Stadt Dierdorf ist berechtigt, von einem etwaigen Übernehmer sowohl einen Bonitätsnachweis als auch weitere Sicherheitsleistungen über den bisher vereinbarten Rahmen hinaus zu verlangen.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (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.
- (3) Genehmigungsrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren werden durch die Regelungen dieses Vertrages nicht berührt.
- (4) Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) aufgehoben wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Falle - soweit zumutbar - anzupassen. Aufwendungen des Vorhabenträgers werden auch bei Aufhebung der Satzung nicht erstattet.

§ 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Unterschrift beider Parteien wirksam.

Dierdorf, 27.04.2022

Stadt Dierdorf



Thomas Vis
Stadtbürgermeister

Dierdorf, 27.04.2022

Vorhabenträger

Dennis Nezlow
Nezlow's Immobilienhandel GbR