
Städtebaulicher Vertrag gemäß §11 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan
„MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ und
zur 24. Teiländerung des Flächennutzungsplanes
2010

Stadt Landau in der Pfalz

und

KOPF GmbH

Inhalt

I.	Allgemeiner Teil und Vorhabenbeschreibung.....	1
1	Vorbemerkung.....	1
2	Bestandteile des Vertrages	2
3	Vorhabenbeschreibung	3
4	Kosten des Verfahrens	3
5	Geförderter Wohnungsbau	4
6	PLANUNGSHOHEIT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS.....	7
II.	Erschließung.....	7
7	Übertragung der Erschließung	7
8	Bindung an den Bebauungsplan	8
9	Erschließungsanlagen	8
10	Ingenieurleistungen	8
11	Baubeginn	9
12	Baudurchführung	9
13	Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung	10
14	Abnahme	10
15	Haftung für Mängelfreiheit.....	11
16	Übernahme der Erschließungsanlage; Widmung.....	12
17	Eigentumsübertragung	12
18	Ausführungs- und Bestandsunterlagen	13
19	Kostenbeteiligung der Stadt.....	13
III.	Schlussvorschriften	13
20	Datenschutz.....	13
21	Rechtsnachfolge und Gesamtrechtsnachfolge	14
22	Kündigung.....	14
23	Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit	15
24	Wirksamwerden	15
25	Anlagen	16

I. Allgemeiner Teil und Vorhabenbeschreibung

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung“
und zur 24. Teiländerung Flächennutzungsplan 2010

zwischen:

Stadt Landau in der Pfalz, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz,
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Thomas Hirsch

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

KOPF GmbH, Kapbachstraße 6, 76829 Landau in der Pfalz,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Oliver Kopf

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

Der Vorhabenträger und die Stadt werden gemeinsam auch als Parteien bezeichnet.

1 Vorbemerkung

1.1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die folgenden Grundstücke des Vorhabenträgers:

Gemarkung Mörzheim, Flurstück 178/2, Kapbachstraße 4

Gemarkung Mörzheim, Flurstück 174, Kapbachstraße 6

Gemarkung Mörzheim, Flurstück 172/4, Kapbachstraße 8

Gemarkung Mörzheim, Flurstück 3577, Kapbachstraße 10

Gemarkung Mörzheim, Flurstück 3578, Kapbachstraße 10

Gemarkung Mörzheim, Flurstück 3579, Kapbachstraße 10

sowie teilweise die Grundstücke in städtischem Eigentum:

Gemarkung Mörzheim, Flurstücke 320/15, 3575, 3576 und 3586.

- 1.2 Das Vertragsgebiet ist in Anlage 1 dargestellt.
- 1.3 Die Grundstücke des Vorhabenträgers sind derzeit mit Wohn-, Büro- und Betriebshallen sowie Stellplätzen bebaut.
- 1.4 Bei den Flurstücken, welche sich im Besitz der Stadt befinden, handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes.
- 1.5 Der bestehende Betrieb des Vorhabenträgers, welcher sich über die Grundstücke Kapbachstraße 6, 8 und 10 verteilt, soll durch Neubauten von Bürogebäuden erweitert werden.
- 1.6 Aktuell ist die Planung nicht genehmigungsfähig, da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 35 Bau GB nicht gegeben sind. Ebenso ist eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich, da die Fläche nicht ausreichend erschlossen ist.
Aus diesem Grund ist das Vorhaben planungsrechtlich über einen Bebauungsplan zu sichern.
- 1.7 Die Fläche wird im Bebauungsplan als gemischte Baufläche festgesetzt. Somit ist zukünftig auch eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich.
- 1.8 Da die Darstellungen im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 nicht im gesamten Geltungsbereich mit den Darstellungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB geändert. Hierbei handelt es sich um die „24. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010“, welche ebenfalls Bestandteil dieses Vertrages ist.
- 1.9 Zur verkehrlichen Erschließung ist die erstmalige Herstellung einer Erschließungsstraße notwendig. Betroffen ist davon ein Teil der Kapbachstraße, sowie die Bereiche des Wirtschaftsweges östlich der Kapbachstraße („Mittelpfad“) und des Wirtschaftsweges „Vor der Au/ Augartenweg“.
- 1.10 Zur Sicherung der Umsetzung der Planung und der weiteren Zielvorstellungen der Stadt wird dieser städtebauliche Vertrag geschlossen.

2 Bestandteile des Vertrages

Die nachfolgend genannten Anlagen werden vollumfänglich Bestandteil dieses Vertrags, im Falle von Widersprüchen geht der Vertragstext vor.

Anlage	1	Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage	2	Entwurf zum Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung inkl. Umweltbericht (Stand 04.11.2020)
Anlage	3	Maßgaben zur Erstellung des Bebauungsplans

3 Vorhabenbeschreibung

- 3.1 Auf dem Grundstück Kapbachstraße 8 wird die bestehende Halle abgerissen und durch den Neubau eines Bürogebäudes ersetzt.
- 3.2 Auf dem Grundstück Kapbachstraße 10 ist zukünftig ebenfalls ein Erweiterungsbau zur Bestandssicherung des Betriebes angedacht.
- 3.3 Das neu entstehende Gebäude auf dem Grundstück Kapbachstraße 8 sowie die zusätzlich mögliche Erweiterung auf dem Grundstück Kapbachstraße 10 werden nach dem Vorbild des bestehenden Gebäudes in der Kapbachstraße 6 errichtet. Dessen Bauweise ermöglicht bei einer eventuellen Betriebsverlagerung oder -aufgabe den Umbau in ein Wohngebäude, ohne einen Abbruch und Neubau vornehmen zu müssen.

4 Kosten des Verfahrens

- 4.1 Die Kosten für das Bauleitplanverfahren (den Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung“, sowie die 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010) trägt der Vorhabenträger mit Ausnahme der nicht erstattungsfähigen Kosten. Die Kosten für den Bebauungs- sowie den Flächennutzungsplan umfassen dabei u.a. die Kosten externer Planungsbüros sowie gutachterliche Untersuchungen und Stellungnahmen, Vervielfältigungen und Bekanntmachungen, unabhängig davon, wer diese beauftragt hat.
- 4.2 Die Kosten sind innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Rechnung beim Vorhabenträger fällig und an die Stadt zu entrichten.
- 4.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne auf seine Kosten erstellten gutachterliche Untersuchungen und Entwürfe der Bauleitpläne der Stadt unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Entwürfe des Bebauungsplanes sind der Stadt vor Offenlagebeschluss und zur Satzungsfassung

als XPlanGML-konforme Datei zur Verfügung zu stellen. Mit Übergabe der Unterlagen gehen sämtliche Nutzungs-, Verwertungs- und Urheberrechte daran auf die Stadt über. Der Vorhabenträger stellt die Stadt unwiderruflich und auf erstes Anfordern von möglichen Ansprüchen der Verfasser frei. Die in Anlage 3 aufgeführten Maßgaben sind zur Erstellung des Bebauungsplans einzuhalten.

5 Geförderter Wohnungsbau

- 5.1 Sollte zukünftig innerhalb des Planbereiches II („qualifizierter Bebauungsplan“) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ neuer Wohnraum entstehen, findet dort die Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau in der Fassung vom 22.01.2020 Anwendung. Wenn innerhalb dieses Bereiches mehr als vier Wohneinheiten mit insgesamt mindestens 400 m² Wohnfläche neu entstehen -auch in mehreren Bauabschnitten-, hat der Vorhabenträger hierbei die nachfolgenden Verpflichtungen (Punkt 5.2 ff) einzuhalten.
- 5.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 33,3 % der auf dem jeweiligen Baugrundstück verwirklichten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WflVO) zeitlich befristet als geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sofern keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen und in diesem Vertrag festgehalten wurden, gelten die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
- 5.3 Die nach Ziffer 5.2 als geförderten Wohnraum errichteten Wohnungen sind zu mind. 50 % Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt.
- 5.4 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach Nr. 5.2 als geförderten Wohnraum errichteten Wohnungen nur an Personen zu vermieten, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können. Ein Nachweis in Form eines gültigen Wohnberechtigungsscheins muss vom Vorhabenträger zum Mietbeginn jeder Vermietung innerhalb des Förderzeitraums der Stadt unaufgefordert unverzüglich in Kopie vorgelegt werden. Die Stadt darf die Mieter der Wohnungen über die Verpflichtungen des Vorhabenträgers nach Nr. 5 unterrichten. Ein Mieter kann Verpflichtungen des Vorhabenträgers zum geförderten

Wohnungsbau (insbesondere Miethöhe) unmittelbar gegen diesen geltend machen (echter Vertrag zugunsten Dritter).

- 5.5 Die Mietpreis- und Belegungsbindung für Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) beträgt mindestens 25 Jahre, bei abweichendem Förderprogramm 20 Jahre, für Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt mindestens 15 Jahre nach Bezugsfertigstellung. Nach Ablauf der Mietbindungsperiode kann der Vorhabenträger die Wohnungen zu den üblichen Marktbedingungen und unter Beachtung des BGB anbieten. Die übrigen Wohnungen unterliegen dieser Bindung nicht.
- 5.6 Zur Absicherung der Vereinbarungen aus den Ziffern 5.2 -5.5 verpflichtet sich der Vorhabenträger vor Inkrafttreten des Bebauungsplans auf seine Kosten zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten des betroffenen Baugrundstücks und zu Gunsten der Stadt Landau mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, mind. 33,3 % der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) als geförderten Wohnraum zu schaffen. Davon sind mindestens 50 % für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) für einen Zeitraum von mindestens 20/ 25 Jahre, sowie die verbleibende der unter Satz 1 genannten Wohnfläche für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahre, jeweils ab Bezugsfertigstellung zu erhalten (Mietpreis- und Belegungsbindung). Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, mindestens 50 % dieser Wohnungen Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt. Die Wohnungen sind Haushalten zur Verfügung zu stellen, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können.“

Sollte die Grunddienstbarkeit nicht eintragungsfähig sein, verpflichten sich die Vorhabenträger, eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt einzutragen.

„Ich bewillige und beantrage zu Lasten meiner Flurstücke Nr. ... der Gemarkung zu Gunsten der Stadt die Eintragung einer befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Es ist zu unterlassen, die Wohnungen die auf den dienenden Grundstücken errichtet, bzw. geschaffen werden, für die Dauer von mindestens 20/ 25 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG), sowie für die Dauer von mindestens 15 Jahren für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigen ab Bezugsfertigkeit an andere Personen zu überlassen, als solche, die einen entsprechenden gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können, oder an solche - sollten die Wohnungen länger als 3 Monate nicht vermietet werden - die von der Stadt bestimmt werden. Es ist ferner zu unterlassen, die Wohnungen zu anderen, insbesondere höheren Mietzinsen, als den in vorstehend Nr. 5.2 und Nr. 5.3 genannten Mietbedingungen zu überlassen.“

Die betroffenen Wohnungen sind in einem der Bewilligung beizufügenden Plan zu kennzeichnen.

- 5.7 Mit der Bezugsfertigkeit sämtlicher der auf dem in der Vorbemerkung genannten Grundbesitz zu errichtenden Wohnungen ist das vorstehende Belegungsrecht auf die konkret betroffenen Wohneinheiten zu beschränken. Die Auswahl der konkret betroffenen Wohneinheiten erfolgt nach Benennung des Vorhabenträgers.
- 5.8 Die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit ist in Abteilung II an erster Stelle einzutragen.
- 5.9 Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen unverzüglich an. Die Stadt verpflichtet sich, die Bezugsfertigkeit zur Berechnung der Frist in öffentlicher Form zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit die Löschungsbewilligung abzugeben. Vorab hat die Stadt die Bezugsfertigkeit der Wohnungen vor Ort in Augenschein zu nehmen und die ordnungsgemäße Ausführung auch aus förderrechtlicher Sicht zu bestätigen. Die Stadt verpflichtet sich, Flächen, die von der vorstehend genannten Dienstbarkeit nicht betroffen sind, also außerhalb des o. g. Bau- raumes liegen, unverzüglich freizugeben.

- 5.10 Nach Ablauf der Bindungsfrist gem. 5.5 verpflichtet sich die Stadt Landau die Löschungsbewilligung der Dienstbarkeiten gem. 5.6 zu erteilen.

6 PLANUNGSHOHEIT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

- 6.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an dem unvoreingenommenen und späteren Vorbringen offenen Abwägung hindern könnte und auch keine Zusage für die Durchführung und den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gibt.
- 6.2 Dem Vorhabenträger ist der Entwurf des Bebauungsplans, Stand: (04.11.2020), bekannt. Er ist mit den geplanten Festsetzungen einverstanden und erkennt sie an. Wird der Entwurf als Satzung beschlossen, werden sie gegen den Bebauungsplan keine Rechtsmittel erheben.
- 6.3 Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans getätigt hat oder tätigen wird, wird – soweit gesetzlich zulässig – ebenso ausgeschlossen, wie Ansprüche der Bauherren, wenn die Bauvorhaben wegen Rechtsmitteln Dritter gegen den Bebauungsplan oder eine oder mehrere Baugenehmigungen nicht errichtet werden.
- 6.4 Kommt der Vorhabenträger einer Verpflichtung aus diesem Vertrag nicht nach und machen Dritte deswegen Ansprüche gegen die Stadt geltend, stellt der Vorhabenträger die Stadt unwiderruflich und auf erstes Anfordern von derartigen Ansprüchen frei und erstattet der Stadt die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen.

II. Erschließung

7 Übertragung der Erschließung

- 7.1 Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB den Ausbau der Erschließungsanlagen im Baugebiet "MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim" (Vertragsgebiet) nach Maßgabe dieses Vertrages auf den Vorhabenträger. Die Umgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan. Der Vorhabenträger ver-

pflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

- 7.2 Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach Nr. 9 bei Vorliegen der in Nr. 17 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen gemäß Nr. 17 in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

8 Bindung an den Bebauungsplan

Verbindlich für die Herstellung der nachfolgend näher beschriebenen Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“.

9 Erschließungsanlagen

- 9.1 Die Erschließung erstreckt sich auf die im Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzten Verkehrsanlagen, welche innerhalb des Vertragsgebietes gelegen sind, sowie auf Maßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes, soweit diese Maßnahmen zur Anbindung der Erschließungsanlage an öffentlichen Anlagen (Gas, Wasser, Strom u.a.) erforderlich sind.
- 9.2 Die Erschließung umfasst die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße mitsamt -soweit erforderlich- Straßenbeleuchtung, Straßenbeschilderung und Verkehrszeichen.

10 Ingenieurleistungen

Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung, Objektbetreuung und -vermessung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Rechnung gemäß HOAI ein Ingenieurbüro.

Die Planung ist mit der Stadt Landau i. d. Pfalz einvernehmlich abzustimmen und vor der Ausschreibung von dieser zu genehmigen.

11 Baubeginn

- 11.1 Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen und der Stadt vorzulegen
- 11.2 Der Baubeginn bedarf unabhängig von Abs. 1 der Zustimmung der Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt spätestens 14 Tage zuvor schriftlich anzuzeigen.
- 11.3 Der Vorhabenträger muss einen Terminplan über die gesamte Ablaufzeit vorlegen der beinhaltet:
- Entwurfsplanung
 - Genehmigungsplanung
 - Ausführungsplanung
 - Ausschreibung und Vergabe
 - Baubeginn
 - Bauende

12 Baudurchführung

- 12.1 Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung, Leitungen der Telekom, Strom- und Wasser- Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch endgültig fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- 12.2 Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen und den technischen und gestalterischen Anforderungen der Stadt entsprechen.
- 12.3 Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

Diese Kosten werden vom Vorhabenträger ganz erstattet, wenn und insoweit Mängel durch diese Überprüfung festgestellt werden.

- 12.4 Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen ist Sache der Stadt und geschieht auf Kosten des Vorhabenträgers. Soweit die Anbringung von Kennzeichen und Hinweisschildern Sache von Versorgungsträgern ist, geschieht dies auf deren Kosten.

13 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- 13.1 Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht für die Erschließungsanlagen, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt 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. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzanforderungen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- 13.2 Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Sachschäden: € 1.000.000 Personenschäden: € 2.000.000) nachzuweisen.
- 13.3 Bis zur Übernahme durch die Stadt hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

14 Abnahme

- 14.1 Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Teilabnahmen sind zulässig und möglich. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger

fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Gewährungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.

- 14.2 Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich (maximal 6 Monate vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet) durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
- 14.3 Die Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Stadt sowie der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, AöR, und der Vorhabenträger können jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertiggestellter Teile verlangen oder dieser zustimmen.

15 Haftung für Mängelfreiheit

- 15.1 Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit (§ 633 Abs. 2 BGB) hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem allgemeinen und nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- 15.2 Die Frist für die Haftung für Mängelfreiheit für die nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme/ Teilabnahme der einzelnen Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- 15.3 Der Vorhabenträger ist verpflichtet, für alle durchzuführenden Bauarbeiten Vertragsbürgschaften ab in Höhe von 5% der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Bis zur mängelfreien Abnahme ist ein zusätzlicher Einbehalt von 5 % der Rechnungssumme vorzunehmen. Die Vertragserfüllungsbürgschaften sind sofort nach Eingang an die Stadt als Sicherheit abzutreten. Die Stadt nimmt die Abtretung hiermit an.

- 15.4 Mit den Baufirmen können angemessene Vertragsstrafen zur Termineinhaltung vereinbart werden.
- 15.5 Der Vorhabenträger ist verpflichtet, für alle durchgeführten Bauarbeiten Bürgschaften für die Mängelbeseitigung in Höhe von 3 % der Baukosten von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Die Gewährleistungsansprüche und –bürgschaften des Vorhabenträgers werden nach Übernahme der Erschließungsanlagen an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt diese Abtretung hiermit an.

16 Übernahme der Erschließungsanlage; Widmung

- 16.1 Mit der Abnahme sämtlicher nach diesem Vertrag errichteter Erschließungsanlagen und der Einlegung sämtlicher Leitungen gehen Besitz und Nutzungen sämtlicher nach diesem Vertrag errichteter Erschließungsanlagen auf die Stadt bzw. den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, AöR, über. Die Stadt übernimmt unentgeltlich die Erschließungsanlage in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- 16.2 Die Stadt widmet die in Nr. 9 genannten Erschließungsanlagen nach Übernahme für den öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, AöR, die Erschließungsanlagen nach Nr. 9 entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Abwasserbeseitigung erklärt.
- 16.3 Soweit sich die Flächen der herzustellenden Erschließungsanlagen bereits im Eigentum der Stadt befinden, verpflichtet sich die Stadt hiermit, die Inanspruchnahme der ihr gehörenden Flächen zum Zwecke der vertragsgemäßen Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger bzw. von ihm beauftragte Dritte entschädigungslos zu dulden.

17 Eigentumsübertragung

Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen, mit Ausnahme privater Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse auf die Stadt über.

18 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Vorhabenträger hat der Stadt spätestens sechs Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen:

1. die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen,
2. die Ergebnisse der geforderten Verdichtungskontrollprüfungen, sowie
3. die Bestandspläne nach den von der Stadt festgelegten Standards

zu übergeben. Die Unterlagen, Pläne und Daten werden Eigentum der Stadt.

19 Kostenbeteiligung der Stadt

- 19.1 Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach Nr. 10 trägt ausschließlich der Vorhabenträger.
- 19.2 Die Stadt erhebt für Anlagen innerhalb des Vertragsgebietes keine Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB. Der EWL erhebt für die Grundstücke innerhalb des Vertragsgebietes keine Kanalanschlussbeiträge.
- 19.3 Das Recht der Stadt, Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.
- 19.4 Die Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

III. Schlussvorschriften

20 Datenschutz

- 20.1 Der Vorhabenträger nimmt mit der Vertragsunterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass dieser städtebauliche Vertrag in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses beraten und beschlossen wird.
- 20.2 Der Vorhabenträger stimmt der namentlichen Nennung des Unternehmens bzw. des eigenen Namens, der Betreiber, des Planungsbüros zur Erstellung der Bauleitplanung und des Architekturbüros in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass

diese unverändert in öffentlichen Sitzungen/ Veranstaltungen genannt/ gezeigt werden können. Der Vorhabenträger sichert zu, die entsprechenden Einwilligungen von den jeweiligen Vertragspartnern vor der Vertragsunterzeichnung eingeholt zu haben.

- 20.3 Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt dem Landestransparenzgesetz (LTranspG) unterliegt und den in § 2 des LTranspG genannten Personen und Vereinigungen Zugang zu amtlichen Informationen und zu Umweltinformationen gewährleisten muss. Sollten Informationen des Vorhabenträgers Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weist der Vorhabenträger die Stadt ausdrücklich darauf hin. Die bis zur Vertragsunterzeichnung erstellten Unterlagen enthalten derartige Informationen nicht.

21 Rechtsnachfolge und Gesamtrechtsnachfolge

- 21.1 Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen ganz oder teilweise bezogen auf das jeweilige Baugrundstück auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Vorhabenträger verpflichten sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- 21.2 Der Vorhabenträger haftet in Bezug auf das jeweilige Baugrundstück der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

22 Kündigung

- 22.1 Der Vorhabenträger und die Stadt können den Vertrag kündigen, wenn die Stadt bekannt gibt, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan endgültig nicht mehr weiterzuverfolgen.
- 22.2 Der Vorhabenträger bleibt im Falle der Kündigung verpflichtet, die bis zum Zeitpunkt der Kündigung entstandenen und nicht mehr rückholbaren Kosten zu tragen und sonstige entstandene Zahlungsansprüche zu erfüllen.

23 Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit

- 23.1 Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 23.2 Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- 23.3 Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 23.4 Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

24 Wirksamwerden

- 24.1 Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.
- 24.2 Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit:

der vorgenannte Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen und die aufschiebende Wirkung des Normenkontrollantrages gemäß § 47 Absatz 6 VwGO angeordnet ist, der vorgenannte Bebauungsplan Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist und die aufschiebende Wirkung des geltend gemachten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels angeordnet ist, die Stadt den vorgenannten Bebauungsplan anderweitig außer Kraft setzt.

25 Anlagen

Anlage 1	Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2	Entwurf Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung inkl. Umweltbericht (Stand 04.11.2020)
Anlage 3	Maßgaben zur Erstellung des Bebauungsplans

Unterzeichner

Ort:

Landau in der Pfalz

Datum:

Datum:

KOPF GmbH, vertreten durch den
Geschäftsführer Herrn Oliver Kopf

Stadt Landau in der Pfalz, vertreten
durch den Oberbürgermeister Herrn
Thomas Hirsch

Oliver Kopf
Geschäftsführer

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister