

Erster Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 20.07.2020/04.08.2020

zwischen

der **Gemeinde Bickenbach**, vertreten durch den Gemeindevorstand, Darmstädter Str. 7, 64404 Bickenbach,

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und

der **Firma Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG**, vertreten durch die Schlossallee Bickenbach Verwaltungs GmbH (Amtsgericht Darmstadt HRB 94778), diese vertreten durch ihre beiden gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäftsführer Hartmut Petersmann und Dr. Heinz Schmitz, Heidelberger Str. 42 A, 64625 Bensheim,

- nachstehend **Vorhabenträger** genannt. -

§ 1 Vorbemerkung

Unter Datum vom 20.07.2020/04.08.2020 haben die Vertragsparteien einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan der Gemeinde „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ geschlossen. Inzwischen hat sich herausgestellt, dass weitere vertragliche Regelungen notwendig sind. Dem trägt dieser Nachtrag Rechnung.

§ 2 Schalltechnische Maßnahmen

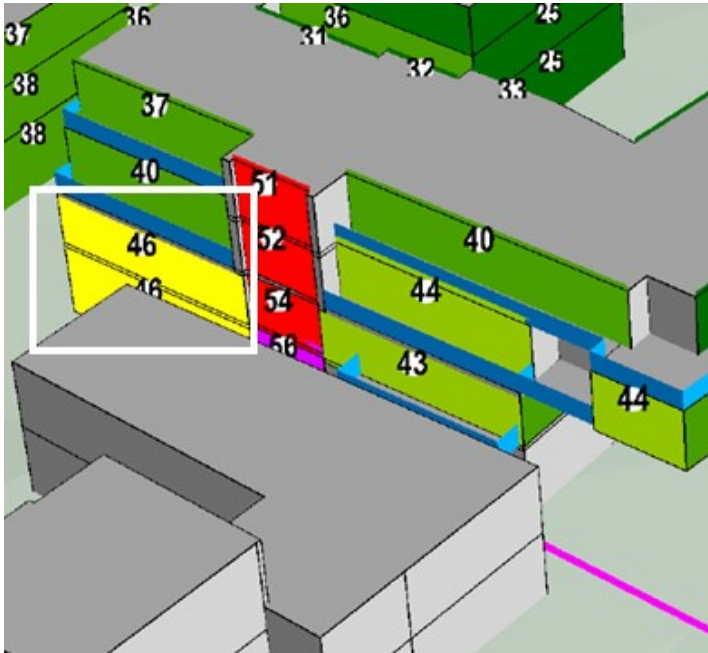
(1) Die in der Schalltechnischen Untersuchung von Krebs + Kiefer vom 15.01.2021 unter Ziffer 8.3 enthaltenen Vorschläge zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind vom Vorhabenträger umzusetzen.

(2) Im Einzelnen:

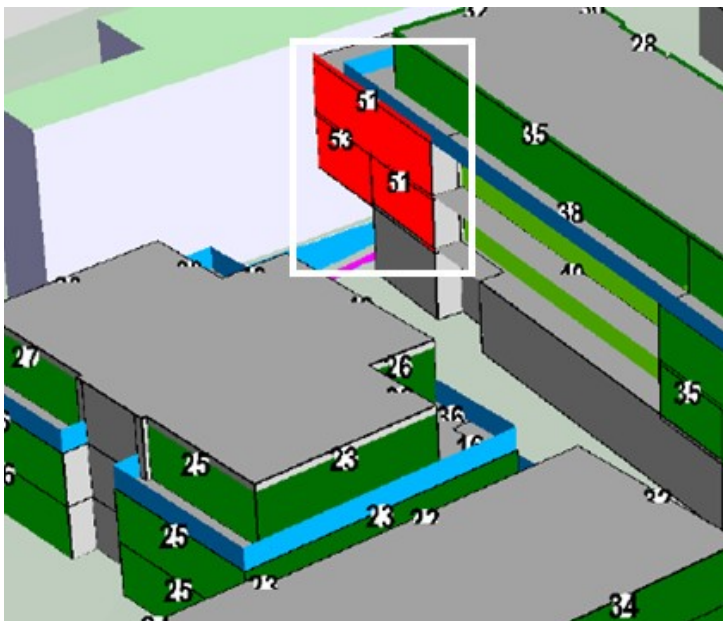
a) Die Nutzung der Außengastronomie darf nur bis maximal 22:00 Uhr erfolgen.

b) Zur Vermeidung der Immissionskonflikte durch die Pkw-Fahrzeugbewegungen im Bereich der Ein- und Ausfahrttore muss vor Bezug folgender Wohnungen eine Schalldämmung mittels kurzer Überdachungen der Rampen geschaffen werden:

- Es handelt sich zum einen um die beiden gelben Wohneinheiten im EG und 1. OG im Haus A) / TG-Ausfahrt gemäß Anlage 5.4.1 zum Schallschutzgutachten.



- Zum anderen handelt es sich um den roten Bereich an der TG-Einfahrt (1.OG und 2. OG im Haus A) gemäß Anlage 5.4.2 zum Schallschutzgutachten. Die übrigen roten Bereiche sind Treppenhäuser und somit nicht relevant.



c) Um Konflikte an den Erdgeschossen der Nordfassaden der Gebäude D und E (vgl. Lageplan, **Anlage 5**) zu vermeiden, sind dort keine in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume anzuordnen.

(3) Darüber hinaus darf eine Anlieferung des Nahversorgungsmarktes nur in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Die Anlieferung durch Lkw mit Kühlaggregat ist auf einen Lkw pro Tag zu beschränken.

(4) Die Öffnungszeiten des Einzelhandels sind wie folgt zu beschränken:

- a) Nahversorgungsmarkt: 07:00 Uhr bis 21:30 Uhr.
- b) Bäckerei: 06:00 Uhr bis 21:30 Uhr.

§ 3

Bauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans das Bauvorhaben fertigzustellen. Auf begründeten Antrag des Vorhabenträgers kann die Gemeinde die Fertigstellungsfrist bis maximal weitere fünf Jahre verlängern.

§ 4

Pflanzbeete und Stellplätze; Sicherheitsleistung

(1) Der Vorhabenträger hat im Bereich der gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Kurzzeitparker“ spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Räumung der Baustelleneinrichtung in diesem Bereich drei Pflanzbeete herzustellen, die geeignet sind, dort jeweils einen Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen ist die aktuelle FLL-Richtlinie anzuwenden.

(2) In jedes der drei Pflanzbeete ist ein Spitzahorn (*Acer platanoides*) der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen. Der sonstige Bewuchs (Bodendecker und ähnliches) hat sich an den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Pflanzbeeten zu orientieren.

(3) Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege inklusive Bewässerung sowie die Pflicht zur Vornahme entsprechender Nachpflanzungen obliegt dem Vorhabenträger für einen Zeitraum von drei Jahren ab Herstellung. Der Fertigstellungstermin ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Am Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat auf Verlangen einer Vertragspartei eine Abnahme des Bewuchses der Pflanzbeete zu erfolgen. Hierbei festgestellte Mängel hat der Vorhabenträger auf seine Kosten zu beseitigen. Nach erfolgter Abnahme geht die Unterhaltungspflicht der Pflanzbeete auf die Gemeinde über.

(4) Die Herstellung der Stellplätze im Bereich der gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Kurzzeitparker“ hat entsprechend dem Stand der Technik für Straßenbau und den aktuellen Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen zu erfolgen. Diese Stellplätze sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Pflanzbeeten und spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Räumung der Baustelleneinrichtung in diesem Bereich herzustellen.

(5) Für den Bereich der oben näher beschriebenen Stellplätze und Pflanzbeete ist der Gemeinde vom Vorhabenträger im Vorfeld ein entsprechender Ausführungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Die Gemeinde hat über die Genehmigung binnen eines Monats zu entscheiden.

(6) Zur Sicherung aller sich aus diesem Paragraphen für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er zu Baubeginn Sicherheit in Höhe von 30.000,00 EUR durch Übergabe einer schriftlichen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten selbst-schuldnerischen Bankbürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts.

§ 5

Nussbaum

(1) Im Bereich des Baugrundstücks zur Nachbarparzelle 85/8 ist ein alter Nussbaum vorhanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, während der Dauer der Bauarbeiten alle Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die notwendig sind, um vermeidbare Beschädigungen – wie etwa Baumverletzungen durch Baumaschinen, Bodenverdichtung und fehlende Wasserversorgung – oder einen Abgang des Nussbaumes zu vermeiden. Die Vorgaben der DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sind einzuhalten.

(2) Sollte es infolge der Baumaßnahmen zu einem Baumverlust oder einer erheblichen Beschädigung des Nussbaumes mit Einfluss auf dessen Vitalität und/oder Lebenserwartung kommen, ist der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb angemessener Frist einen Ersatznussbaum mit einem Stammumfang von 30 bis 35 cm und einer Höhe von fünf bis sieben Meter zu pflanzen. § 4 Abs. 3 gilt entsprechend. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger in diesem Fall verpflichtet, eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 € an die Gemeinde zu zahlen.

§ 6

Pflanzenbewässerung

Der Vorhabenträger hat dauerhaft für eine ausreichende, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Bewässerung der anzupflanzenden Gehölze und Bäume auf dem Baugrundstück zu sorgen.

§ 7

Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Nachtrag seinem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen und die Gemeinde der Rechtsnachfolge nicht zugestimmt hat.

(2) Die Zustimmung der Gemeinde hat binnen zwei Wochen nach Zugang einer Kopie des zwischen dem Vorhabenträger und seinem Rechtsnachfolger geschlossenen Vertrages sowie

Nachweisen über dessen wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonität) zu erfolgen. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung nur versagen, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers nicht nachgewiesen worden ist.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Nachtrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens oder Streitverfahrens herausstellt.

§ 9

Wirksamkeit des Nachtrages, Vertragsänderungen, Ausfertigungen

- (1) Der Nachtrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Nachtrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für den Fall, dass sich die Notwendigkeit zur Änderung aus Anforderungen von Behörden im Plangenehmigungsverfahren ergibt.
- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (4) Nebenabreden bestehen nicht.
- (5) Jede Vertragspartei hat eine Ausfertigung dieses Nachtrages erhalten.

Bickenbach, den

Bensheim, den