

# **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 98 B „Am obersten Heimbach“ Stadtteil Großenritte**

Zwischen

der Stadt Baunatal  
- vertreten durch den Magistrat –  
Marktplatz 14, 34225 Baunatal

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

Vorname, Name  
Straße  
PLZ, Ort

nachfolgend „Käufer“ genannt  
- auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

## **Präambel**

Dieser städtebauliche Vertrag dient der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Klimaschutzes und der rationellen Energienutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dieser Vertrag gilt nur in Verbindung mit dem notariellen Grundstückskaufvertrag über den Erwerb des Grundstückes Gemarkung Großenritte/Altenritte, Flur 00, Flurstück 000. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 B „Am obersten Heimbach“, Stadtteil Großenritte.

Unter gesonderter Berücksichtigung und Beachtung der privatrechtlichen Vereinbarung des Grundstückskaufvertrages, der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 B, des Förderprogramms zum klimaeffizienten und ökologischen Bauen und Wohnen „Am obersten Heimbach 2. Bauabschnitt“, der Hessischen Bauordnung (HBO), des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (Hess.NRG), der Gestaltungs- und Stellplatz- sowie der Wasserversorgungs- und Entwässerungssatzung der Stadt Baunatal in der derzeit gültigen Fassung und des Hessischen Datenschutzgesetzes (HDSG) werden ergänzend die nach folgenden Vereinbarungen getroffen.

## **§ 1**

### **Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- (1) Die Energieberatung als wichtiger Baustein des Gesamtprogramms ist in Anspruch zu nehmen. Als Energieberater sind nur die qualifizierten Nachweisberechtigten für den Wärmeschutz nach § 59 HBO 2002 zugelassen, die in der Energieberaterliste des Förderprogramms aufgeführt sind.
- (2) Bei Errichtung des Bauvorhabens ist mindestens eine Anlage aus den folgenden Abschnitten a) bis c) einzubauen und in den Bauvorlagen zu berücksichtigen:
  - a) Solarthermische Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung oder Brauchwasser-/ Heizungsunterstützung nach DIN EN 12975 oder Solar Keymark. Dazu zählen nicht Schwimmbadabsorbermatten.
  - b) Wärmepumpen nach DIN V 4701-10, die nach dem internationalen „Gütesiegel Wärmepumpe“ zertifiziert sind.
  - c) Automatisch beschickte Zentralheizungsanlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung zur Verbrennung von fester Biomasse für die thermische Nutzung, die nach DINplus / Blauer Engel zertifiziert sind.
- (3) Zur Qualitätssicherung muss ein hydraulischer Abgleich der wassergeführten Heizungsanlage vorgenommen werden. Hierbei sind die Anforderungen der EnEV in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung einzuhalten. Der hydraulische Abgleich ist über eine Fachunternehmererklärung nachzuweisen.
- (4) Zur Qualitätssicherung sollte ein Luftdichtheitstest der Gebäude nach DIN 13829 durchgeführt werden.
- (5) Zur Qualitätssicherung stellt der Käufer die Verbrauchsdaten des Energiebezuges der ersten drei vollständigen Heizperioden ab Bezug des Wohngebäudes der Stadt zur Verfügung.

## **§ 2**

### **Bauvorhaben**

- (1) Der Käufer hat mit der Stadt den Entwurf für die Bebauung des Grundstückes abgestimmt.

Dieser abgestimmte Entwurf ist Bestandteil dieses Vertrages und ist als Anlage 1 - 5 beigelegt.

Die anlässlich der Abstimmung getroffenen Festlegungen des diesem Vertrag zugrunde liegenden Entwurfes sind einzuhalten.
- (2) Jegliche Veränderungen des Entwurfes sind vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen. Der Käufer hat die geplanten Abweichungen dazu schriftlich und zeichnerisch der Stadt vorzulegen und deren schriftliche Zustimmung abzuwarten. Die Zuständigkeit des Landkreises Kassel – Bauaufsicht - als Genehmigungsbehörde bleibt davon unberührt.
- (3) Werden einseitige Veränderungen des im Rahmen der Abstimmung festgelegten Entwurfes ohne Zustimmung durch die Stadt vorgenommen und führen diese zu

einem Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 1 Abs. 2 und/oder den Festlegungen zum Entwurf, müssen sie zurückgebaut werden. Dies gilt unabhängig von der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit. Die Stadt setzt eine Frist von 2 Monaten, innerhalb derer die Rückbaumaßnahmen und die Anpassung des Baus an den Entwurf abgeschlossen werden müssen.

- (4) Kommt der Käufer seiner Pflicht nach Absatz 3 nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, so ist die Stadt berechtigt, vom Käufer eine Geldleistung in Höhe des Zweifachen der Kosten, die zur Herstellung des Zustands, der den Festlegungen des abgestimmten Entwurfs gemäß Abs. 1 entspricht, anfallen würden, maximal jedoch 15 Prozent des Gesamtgrundstückskaufpreises, zu verlangen. Basis dafür ist eine Kostenschätzung durch die Stadt. Stimmt der Käufer der Kostenschätzung nicht zu, kann er den Kostenvoranschlag einer Fachfirma auf eigene Kosten vorlegen.

Stimmt die Stadt dem Kostenvoranschlag zu, tritt er an Stelle der Kostenschätzung. Können die Vertragsparteien sich nicht einigen, so entscheidet über die Kosten verbindlich für beide ein Öffentlich bestellter Sachverständiger, der von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Bierstadter Str. 2, 65189 Wiesbaden, vorgeschlagen wird. Die Kosten für den Sachverständigen gehen zu Lasten des Käufers.

Soweit die Stadt gesetzte Nachfristen verlängert, gilt für den Fall, dass auch die verlängerten Fristen nicht eingehalten werden, die vereinbarte Vertragsstrafe entsprechend.

Auf ein Verschulden kommt es nicht an.

Die Zahlung wird fällig innerhalb eines Monats nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Festsetzung.

### **§ 3**

#### **Bauvorhaben auf der Grenze**

- (1) Bauvorhaben, die mit einer oder mehreren Seiten auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, bedürfen der Zustimmung des/der Nachbarn. Die Zustimmung ist für alle relevanten Fragen zu Gründung, Bauwerksanschlüssen, Höhenlage und Gestaltung erforderlich. Die Zustimmung ist den Bauvorlagen beizufügen. Die Anschlüsse der Nachbarbebauung sind - soweit bekannt - nachrichtlich darzustellen.
- (2) Änderungen der Bauvorlagen gegenüber den relevanten Fragen in Abs. 1 bedürfen ebenfalls der Zustimmung des/der Nachbarn. Im Falle der Verweigerung der Zustimmung wird von der Stadt geprüft und entschieden, ob nachbarrechtliche Bestimmungen im Sinne der HBO eingehalten sind. Im Falle der nachträglichen Entwurfsänderung gemäß § 2 Abs. 2 ist das nachbarschaftliche Einvernehmen erneut einzuholen.
- (3) Ist eine Zustimmung des Nachbarn gem. Abs. 1 und/oder 2 nicht erfolgt, ist eine Gründung vorzunehmen, die bei einer späteren Durchführung des Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück die Errichtung eines durchschnittlichen Kellergeschosses mit einer Sockelhöhe von 0,40 m ohne zusätzliche Baumaßnahme ermöglicht. Wird das Vorhaben mit Keller ausgeführt, sind auf dem Nachbargrundstück – nach Rücksprache mit der Stadt – fachgerecht

tragfähige Pfeiler in einem Achsabstand von mindestens 2,5 m zu gründen und zu errichten.

- (4) Die Höhenentwicklung bei Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen ist an die Höhenentwicklung des natürlichen Geländes - ohne Berücksichtigung von Geländeänderungen anlässlich der Bebauung - zu orientieren und in einem Längsschnitt nachzuweisen.
- (5) Der Käufer gestattet den Nachbarn, die notwendigen Dämmschichten mit Putz-Verbund-System oder alternativen Dämmschichten (an nicht angebauten Wandteilen der Grundstückswand des Nachbarn) auf dem eigenen Grundstück anbringen zu lassen, ohne dass eine Nachvermessung oder ein finanzieller Ausgleich erfolgt.

#### **§ 4**

##### **Regelungen zum Schutz der Umwelt**

- (1) Zum Schutz der Umwelt sieht der Käufer geeignete Artenschutzmaßnahmen wie Niststeine, Giebelöffnungen und Sonderbiotope (beispielsweise Stein- oder Sandhaufen, Trockenmauer o. ä.) vor.
- (2) Dies wird im qualifizierten Freiflächenplan gemäß Bauvorlagenverordnung aufgenommen.
- (3) Der Käufer verpflichtet sich, der Stadt den Nutzungsbeginn des Gebäudes schriftlich anzuzeigen. Die vereinbarten Natur- und Umweltschutzmaßnahmen im Freiflächenbereich sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn durchzuführen. Die Stadt überwacht die Einhaltung der Maßnahmen und setzt den Abnahmetermin fest.
- (4) Für den Fall, dass der Käufer den Regelungen des Absatz 1 und des Bebauungsplanes nicht nachkommt, ist die Stadt berechtigt, eine Kostenschätzung der nicht durchgeführten Maßnahmen vorzunehmen und eine Geldleistung in doppelter Höhe der notwendigen Material-, Pflanz- und Pflegekosten (Pflege berechnet auf 10 Jahre) zu verlangen. Hinsichtlich des Verfahrens gilt im Übrigen § 2 Absatz 4.

#### **§ 5**

##### **Entwässerung / Wasserversorgung**

- (1) Soweit eine Entwässerung der Verkehrsflächen auf Privatgrundstücken notwendig ist, wird dies vom Käufer unentgeltlich und auf Dauer geduldet.
- (2) Neben gesetzlichen Bestimmungen und satzungsrechtlichen Regelungen der Stadt gelten bei der Entwässerungsplanung die Festsetzungen gemäß Punkt 13 des Bebauungsplanes Nr. 98 B „Am obersten Heimbach“ (Sammlung des Niederschlagswassers, Abwasseranlagen und Einleitungen der Abwässer).
- (3) **Das Baugebiet „Am obersten Heimbach“, 2. Bauabschnitt, Bebauungsplan Nr. 98 B wird im Trennsystem entwässert.**

a) **Schmutzwasser:**

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle abgeleitet, die i. d. R. rund 2,8 m unter der

Straßenoberfläche im Endausbau liegen. Höhenangaben für den Schmutzwasserhausanschluss können dem Bestandsplan entnommen werden, der bei den Stadtwerke Baunatal angefordert werden kann. Ein Anschluss von Drainageleitungen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig, die Ableitung muss zusammen mit dem Niederschlagswasser erfolgen.

b) **Niederschlagswasser:**

Für alle Straßen außer dem Wismarer Weg ist ein Regenwasserkanal verlegt, der i. d. R. rund 2,1 m unter der Straßenoberfläche im Endausbau liegt. Höhenangaben für den Regenwasserkanal können dem Bestandsplan entnommen werden, der bei den Stadtwerke Baunatal angefordert werden kann.

Auf die Regelungen zur Errichtung einer Zisterne wird hingewiesen.

c) **Besondere Regelungen nur für Niederschlagsentwässerung des Wismarer Weges betreffend die Grundstücke mit den Haus-Nummern 2 – 10:**

Für die Ableitung des Regenwassers im Wismarer Weg ist ein oberflächennahes Mulden-/ Rinnensystem mit einer Tiefe von maximal 15 cm unter Straßenoberfläche im Endausbau vorgesehen. Ein separater Regenwasserkanal existiert in diesem Bereich nicht.

Eine Versickerung des Regenwassers in dem anstehenden Boden auf den Baugrundstücken ist lt. Bodengutachten nicht möglich.

Das auf den nicht extensiv begrünten Dachflächen (und auch der rückwärtigen Dachflächen!) anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Überläufe der Zisternen sind in die Entwässerungsmulden/-rinnen in den Straßenkanal einzuleiten.

Hierbei muss die Füllung der Zisternen so gesteuert werden, dass bei gefüllter Zisterne das Niederschlagswasser direkt in die Entwässerungsmulden/-rinnen bzw. Regenwasserkanal abgeführt wird (z. B. mit schwimmergesteuerter Regelung), oder es muss eine Pumpe zur Entleerung der Zisterne eingesetzt werden.

Das auf den sonstigen versiegelten privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder in den Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder oberflächennah in die Entwässerungsmulden/-rinnen bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Beim Endausbau der Straße „Wismarer Weg – Grundstücke mit den Haus-Nummern von 2 - 10“ wird die nach den o. g. Kriterien vorgefundene Grundstücksentwässerung (nur ein Anschluss, Sohle max. 15 cm unter der Straßenoberfläche im Endausbau) durch die Stadt an die endgültigen begrünten Mulden oder gepflasterten Rinnen angeschlossen.

Während der Bauzeit und bis zum Straßenendausbau ist das Niederschlagswasser in die neben der Baustraße angelegte Mulde zu leiten. Im Bereich von erforderlichen Zufahrten auf die Grundstücke ist die Mulde zu verrohren, um die Durchgängigkeit sicherzustellen. Zur Einleitung von Niederschlagswasser aus den Baugruben ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Filterfass) eine Reduktion der absetzbaren Stoffe auf maximal 0,3 ml/l erforderlich, um einer Verschlammung der Mulden entgegenzuwirken.

Die an Ihrem Bauvorhaben beteiligten Personen und Firmen sind von Ihnen schriftlich darauf hinzuweisen, dass der Abfluss durch die Mulde jederzeit gewährleistet sein muss. Erforderliche Unterhaltungsarbeiten sind umgehend durchzuführen.

- (4) Der Hausanschluss für das Trinkwasser wird zusammen mit den Anschlüssen anderer Versorgungsträger (Strom, Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, Gas) nachträglich hergestellt. Die Kosten werden dem Grundstückskäufer gesondert berechnet.

Wird Bauwasser benötigt, ist dies mit den Stadtwerken Baunatal abzustimmen.

## § 6

### Rechtsnachfolger

Der Käufer verpflichtet sich, alle Pflichten aus diesem Vertrag an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

Er haftet der Stadt gegenüber für alle ihr aus einer Unterlassung dieser Verpflichtung entstehenden Nachteile.

## § 7

### Unwirksamkeit / Vertragslücken

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn und soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien wirtschaftlich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder der späteren Aufnahme der Bestimmung diesen Punkt bedacht hätten.

## § 8

### Gerichtsstand

Gerichtsstand ist, soweit der Käufer Kaufmann ist, Kassel; im Übrigen gilt der gesetzliche Gerichtsstand.

Baunatal,

---

Vorname, Name

---

Schaub (Bürgermeister)

---

Vorname, Name

---

Engler-Kurz (Erste Stadträtin)