

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)"  
- im Folgenden "F 90" genannt -**

zwischen

**der Landeshauptstadt Mainz,**  
(Postanschrift: Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz)  
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Michael Ebling,  
- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

**der Fa. "BPD Immobilienentwicklung GmbH"**  
(Postanschrift: Lyoner Straße 15, 60528 Frankfurt)  
vertreten durch Stefan Messemer  
- nachfolgend "Investorin" genannt -

und

dem **Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -**  
(Postanschrift: Industriestraße 70, 55120 Mainz)  
vertreten durch den Vorstand Frau Jeanette Wetterling und Herrn Michael Paulus  
- nachfolgend "Wirtschaftsbetrieb" genannt

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

#### Teil I Allgemeines

- § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage
- § 2 Kostentragung
- § 3 Eigentumsübertragung
- § 4 Vermessungsleistungen
- § 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### Teil II Anforderungen an das Vorhaben, Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen

- § 6 Artenschutz
- § 7 Beleuchtung innerhalb der privaten Flächen
- § 8 Privater Kinderspielplatz
- § 9 Wärmeversorgung
- § 10 Entwässerung
- § 11 Einfriedung
- § 12 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zuwegung Ausgleichsfläche"

#### Teil III Erschließung

- § 13 PKW-Besucherstellplätze
- § 14 Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur und Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche
- § 15 Planstraße 1

#### Teil IV Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

- § 16 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)
- § 17 Soziale Wohnraumförderung

#### Teil V Landschaftspflegerischer Ausgleich

- § 18 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

- § 19 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften
- § 20 Vertragsstrafen

#### Teil VII Schlussbestimmungen

- § 21 Erstattung / Ersatz der Aufwendungen der Stadt durch die Investorin
- § 22 Rechtsnachfolge
- § 23 Haftungsausschluss
- § 24 Anpassung und Kündigung des Vertrages
- § 25 Sofortige Vollstreckung
- § 26 Schlussbestimmungen
- § 27 Wirksamkeit des Vertrages
- § 28 Bestandteile des Vertrages

## Präambel

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Mainz Rechnung zu tragen, soll am südlichen Ortsrand von Mainz-Finthen auf der Grundlage eines von der Investorin in Abstimmung mit der Stadt entwickelten und erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ein neues Wohngebiet realisiert werden.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Am Elmerberg (F 90)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "F 90" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Der Vertrag dient somit gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "F 90" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung einschließlich des landespflegerischen Ausgleichs, gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung.

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung beruht auf einem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz vom 3. Dezember 2014. Mit diesem Beschluss hat der Stadtrat beschlossen, dass für die Neuerschließung von Bauland oder die werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher oder anderweitig genutzter Bereiche nur noch Planungsrecht geschaffen wird, wenn alle begünstigten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sich verpflichten, über die gesetzlich oder per Satzung geregelten Beiträge hinaus, einen weiteren Beitrag zum Ausbau der mit dem Plangebiet zusammenhängenden Infrastruktur zu leisten. Weiterhin ist in allen Plangebieten mit Wohnungsbau ein Anteil von 10 % bis 25 % geförderter Mietwohnungsbau sicher zu stellen.

Die Investorin als im Grundbuch durch Auflassungsvormerkung eingetragene zukünftige Eigentümerin hat als Bevollmächtigte der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Unterzeichnung einer diesbezüglichen Verpflichtungserklärung einer Übernahme von Leistungen im Rahmen der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 3. Dezember 2014 zugestimmt.

Der vorliegende städtebauliche Vertrag wird notariell beurkundet, weil er Regelungen bezüglich der noch zu tätigen Grundstücksgeschäfte enthält.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "F 90" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## Teil I Allgemeines

### § 1 Vertragsgebiet Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet (**Anlage 1**) gehören:
- (a) Alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des "F 90" (Plangebiet).
  - (b) Flächen bzw. Teilflächen von Parzellen außerhalb des Geltungsbereiches des "F 90".
- Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:
- die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flurstück Nr. 321 (bestehende Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Flugplatzstraße (F 69)")
  - die Parzellen, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flurstück Nr. 21/7 und 20/8 (externe Fläche für die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Nisthilfen))
  - die Parzellen, Gemarkung Finthen, Flur 4, Flurstück Nr. 255/9, 255/12, 256/3 und 257/3 (externe Ausgleichsfläche)
  - die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 1, Flurstück Nr. 1276/1 (Anschluss der Planstraße 1 an die L 419 Flugplatzstraße)
  - die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 1, Flurstück Nr. 1275/4 (Anschluss der Planstraße 1 an die L 419 Flugplatzstraße)
  - die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flurstück Nr. 19/1 (Anschluss der Planstraße 1 an die L 419 Flugplatzstraße).
- (2) Vertragsgrundlage ist der Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)" nebst Anlagen, Stand: erneute Offenlage, (**Anlage 2 und Anlage 7**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat beschlossene Bebauungsplan (Satzung) sein.

### § 2 Kostentragung

- (1) Die Investorin trägt entsprechend den nachstehenden, einzelnen Regelungen dieses Vertrages alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung ihres Vorhabens einschließlich der gesamten Erschließungsanlage sowie der landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, mit der Erarbeitung des vorliegenden Vertrages und mit der Erfüllung der in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen stehen.
- (2) Für die Herrichtung und dauerhafte Pflege und Unterhaltung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen und der internen Nisthilfen auf den Ausgleichsflächen

sowie für die Herstellung des Schotterrasens und des Zaunes wird die Investorin der Stadt einen Gesamtablösebetrag in Höhe von 226.950 € zahlen.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- 5.650,- € für die Beschaffung und Installation sowie die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Nisthilfen in der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche „A1“ und auf dem Flurstück 321, Flur 18, Gemarkung Finthen (gemäß § 18 Abs. 2 (b))
- 86.400,- € für die Herrichtung und die dauerhafte Unterhaltung der internen Ausgleichsmaßnahmen auf den durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsflächen „A1“ und „A2“ (siehe § 18 Abs. 3)
- 123.100,- € für die Grundstücksbereitstellung (Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt), Herrichtung einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und die dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche in Finthen (siehe § 18 Abs. 4)
- 6.800,- € für die Herstellung des Schotterrasens innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ (gemäß § 12)
- 5.000,- € für die Herstellung der Einfriedung an der Grenze zu den Flurstücken 252/6 und 252/2, Flur 18 in Gemarkung Finthen (gemäß § 11 Abs. 7)

Der Betrag ist zweckgebunden unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.1023.000092.0 auf das Konto der Stadt Mainz IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31 – BIC: MALADE51MNZ innerhalb 1 Monats nach Beginn der Erschließungsarbeiten der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

- (3) Für die Beschaffung, Installation, dauerhafte Pflege und Unterhaltung des Turmfalkenkastens als artenschutzrechtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 321, Flur 18, Gemarkung Finthen (gem. § 6 Abs. 4) wird die Investorin der Stadt einen Gesamtablösebetrag in Höhe von 3.500,00 € zahlen.

Der Betrag ist zweckgebunden unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.1023.000093.8 auf das Konto der Stadt Mainz IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31 – BIC: MALADE51MNZ innerhalb 1 Monats nach Vertragsunterzeichnung der Stadt (Grün- und Umweltamt) zur Verfügung zu stellen.

- (4) Die Investorin trägt nach Maßgabe der in diesem Vertrag näher definierten Regelungen die Kosten der direkten Erschließung des Quartiers und seiner Anschlüsse an das öffentliche Verkehrs-, Ver- und Versorgungsnetz sowie die Kosten für die Pflege und Unterhaltung (Sanierung, Instandsetzung etc.) der privaten Erschließungsanlagen einschließlich des Kinderspielplatzes. Des Weiteren trägt die Investorin die Kosten für die Herstellung der Besucherstellplätze.

### § 3 Eigentumsübertragung

Durch das Bauvorhaben der Investorin bedingt sind Grundstücksgeschäfte zwischen den Vertragsparteien zu tätigen.

Die bereits im Eigentum der Stadt im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt.

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, folgende Grundstücke / noch zu vermessende Grundstücksteile an die Stadt zu übertragen:  
Gemarkung Finthen, Flur 18, aus Flurstücken Nr. 14/2, 16/5 und 252/7 mit insgesamt einer Größe von ca. 592 m<sup>2</sup> (Zuwegung Ausgleichsfläche).
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, folgende Grundstücke / noch zu vermessende Grundstücksteile (Ausgleichsflächen "A1" und "A2") an die Stadt zu übertragen:
  - (a) Gemarkung Finthen, Flur 18, aus den Flurstücken Nr. 16/5, 19/2, 20/5, 20/4, 21/4, 23/1 und Nr. 252/7 mit insgesamt einer Größe von ca. 2.761 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche A 1),
  - (b) Gemarkung Finthen, Flur 18, aus dem Flurstück Nr. 252/7 mit insgesamt einer Größe von ca. 1.306 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche A2).
- (3) Die Investorin verpflichtet sich, folgendes noch zu vermessende Grundstücksteil (im " F 90" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche) an die Stadt zu übertragen:  
Gemarkung Finthen, Flur 18, aus dem Flurstück Nr. 19/1 mit einer Größe von ca. 42 m<sup>2</sup>.
- (4) Die Eigentumsübertragung auf die Stadt gemäß Abs. 1 und Abs. 2 erfolgt unverzüglich nach der Abnahme der Flächen durch die Stadt (Grün- und Umweltamt) und den Wirtschaftsbetrieb.
- 5) Die Eigentumsübertragung auf die Stadt gemäß Abs. 3 erfolgt unverzüglich nach Abnahme der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 14 Abs. 3 durch die Stadt.
- (6) Die Eigentumsübertragung erfolgt für die Stadt kosten- und lastenfrei (ausgenommen das Geh- und Fahrrecht für das Grundstück "Am Elmerberg 24"). Die Investorin trägt alle mit der Grundstücksübertragung entstehenden Grunderwerbs-, Notar-, Gerichtskosten und die eventuell anfallenden Grunderwerbssteuern.
- (7) Alle von der Eigentumsübertragung tangierten Flächen und Parzellen sind in der **Anlage 3** (Eigentumsübertragung) dargestellt.

## **§ 4 Vermessungsleistungen**

Alle erforderlichen Vermessungsarbeiten / Vermessungsleistungen zur Bildung von Grundstücken im Vertragsgebiet werden von der Investorin auf ihre Kosten beauftragt und durchgeführt.

## **§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- (1) Die Investorin gestattet die Nutzung der privaten Planstraße 1 im Plangebiet zum Zwecke der Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen und Entwässerungseinrichtungen und verpflichtet sich diese durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und des Wirtschaftsbetriebes der Stadt Mainz zu sichern. Der Stadt und dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz entstehen dafür keine Kosten.
- (2) Für die in § 3 Abs. 1 genannte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ erhält der Wirtschaftsbetrieb das Recht zur Verlegung und Wartung der Entwässerungsleitungen.
- (3) Die Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß Absatz 1 hat bis Baubeginn zu erfolgen.

## **Teil II Anforderungen an das Vorhaben Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen**

### **§ 6 Artenschutz**

- (1) **Ökologische Umweltbaubegleitung**  
Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Artenschutzvorgaben durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Diese muss über Qualifikationen im Bereich Natur- und Artenschutz verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Die ökologische Umweltbaubegleitung ist bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden. Die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch die ökologische Umweltbaubegleitung regelmäßig zu dokumentieren und der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

**(2) Schutz- und Bauzaun**

Die Investorin verpflichtet sich, vor Beginn der ersten Erschließungs- und Baumaßnahmen und vor Beräumung des Baufeldes einen blickdichten, mind. 2 m hohen Bauzaun gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros BG Natur, vertreten durch den Dipl.-Biol. Tauchert (**Anlage 8**) aufzustellen, während der gesamten Bauzeit vorzuhalten, zu unterhalten und nach Abschluss zu entfernen. Der Bauzaun ist mit einem Reptilienzaun (mind. 30 cm hoch, stabile Folie) zu kombinieren.

Standort, Verlauf und Ausführung sowie der Zeitpunkt der Entfernung sind mit der ökologischen Baubegleitung und der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen.

**(3) Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Die Investorin verpflichtet sich, gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros BG Natur, vertreten durch den Dipl.-Biol. Tauchert (**Anlage 8**) und des Umweltberichtes (**Anlage 7**), folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- (a) Es sind zwei Haussperlingskoloniekästen an den bestehenden Gebäuden (Scheune) auf den Flurstücken 21/7 und / oder 20/8, Flur 8 in Gemarkung Finthen, fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- (b) Es sind sechs künstliche Doppel-Nistschalen mit Kotbrett für Mehlschwalben an den bestehenden Gebäuden (Scheune) auf den Flurstücken 21/7 und / oder 20/8, Flur 18 in Gemarkung Finthen, fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- (c) Standort, Höhe, Ausrichtung und Position der Nisthilfen gem. (a) und (b) sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung abzustimmen. Die Installation der o. a. Nisthilfen hat zwingend vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der Vogelbrutzeit noch im Winter zu erfolgen.
- (d) Die Installation und die Gewährleistung der dauerhaften Unterhaltung der Nisthilfen gemäß (a) und (b) sind gegenüber der Stadt (Grün- und Umweltamt) nachzuweisen.

**(4) Turmfalkenkasten**

Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin einen Turmfalkenkasten auf dem Flurstück 321, Flur 18 in Gemarkung Finthen in 6-8 m Höhe fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Die Installation des Turmfalkenkastens hat zwingend vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der Vogelbrutzeit noch im Winter zu erfolgen.

Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

**§ 7**

**Beleuchtung innerhalb der privaten Flächen**

Die Investorin verpflichtet sich, für die Beleuchtung der privaten Verkehrsfläche insektenverträgliche Leuchtmittel (warmweiß getönte LED Lampen; Lichttemperatur ca. 3000



K; Abstrahlung der Lampen gerichtet nur zum Boden; Abstrahlungswinkel kleiner als 70 Grad zur Vertikalen; Verwendung von geschlossenen „staubdichten“ Leuchtkörpern) zu verwenden. Beleuchtungsstärke und Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden) sind auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu beschränken. Die zum Einsatz kommenden Beleuchtungskörper sind zuvor mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen.

## § 8

### Privater Kinderspielplatz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, einen privaten Kinderspielplatz für ältere Kinder (ab 6 Jahren) an zentraler Stelle im Vertragsgebiet nach Abstimmung mit der Stadt (Amt für Jugend und Familie sowie Grün- und Umweltamt) auf ihre Kosten zu planen, herzustellen, zu möblieren, zu beleuchten sowie zu bepflanzen und diesen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Die Stadt erklärt sich damit einverstanden, dass die Investorin für die Möblierung des Kinderspielplatzes mit Kinderspielgeräten nicht mehr als 30.000,- EUR aufwenden muss.
- (3) Der Spielplatz ist spätestens 1 Jahr nach Erstbezug der ersten Wohneinheit eines der Wohnhäuser fertig zu stellen. Seitens der Investorin wird sichergestellt, dass der Spielplatz nach Fertigstellung trotz Baustellenverkehr sicher fußläufig aus dem Wohngebiet zu erreichen ist.

## § 9

### Wärmeversorgung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, auf Basis des Wärmeversorgungskonzeptes (**Anlage 4**) sämtliche in der von BPD liegenden Verfügungsgewalt neu zu errichtenden Gebäude zentral mit in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugter Wärme über ein Nahwärmenetz zu versorgen. Den zu errichtenden Gebäuden, die nicht in der Verfügungsgewalt von BPD liegen, ist der Anschluss an das Nahwärmenetz anzubieten. Die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen sind durch die Investorin herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Als Passiv- oder Energieplushäuser errichtete Gebäude sind von dieser Verpflichtung ausgenommen.
- (2) Alternativ hierzu verpflichtet sich, die Investorin alle in der von BPD liegenden Verfügungsgewalt neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des "F 90" als Passiv- oder Energieplushäuser zu errichten. Bei dieser Variante wird von der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes abgesehen.
- (3) Spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten hat die Investorin der Stadt mitzuteilen, ob sie die Variante gemäß Absatz 1 oder die Variante gemäß Absatz 2 realisieren wird.

## § 10 Entwässerung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Projektes die Vorgaben des mit der Stadt abgestimmten und erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzept (**Anlage 5**) einzuhalten, dieses nach Maßgabe des Absatzes 3 fortzuschreiben und auf ihre Kosten umzusetzen. Abweichend von Anlage 5 verpflichtet sich die Investorin, den Stauraumkanal vor den Übergabeschacht an der Planstraße 1 zu verlegen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich zur Herstellung eines Schlammfanges auf ihre Kosten, der den Versickerungsmulden vorgeschaltet ist. Der Schlammfang ist im Bereich der Planstraße 1 mit einem Durchmesser DN 1500 und einer Tiefe ab Zulauf von 1,0 m herzurichten. Die genaue Lage und Herstellung des Schlammfanges ist mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz abzustimmen.
- (3) Nach Rechtskraft des "F 90" ist ein mit der Unteren Wasserbehörde, der Oberen Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz abgestimmter, durch einen Fachplaner erstellter Entwässerungsantrag einzureichen. Dieser gliedert sich in drei Teile:
  - Versickerung auf der mit Planeintrag "A 1" festgesetzten Ausgleichsfläche im Südwesten (zuständig: Obere Wasserbehörde)
  - Einleitung von Niederschlagswasser in den Aubach (zuständig: Obere Wasserbehörde)
  - Versickerung von Dachflächenwasser auf Einzelgrundstücken (zuständig: Untere Wasserbehörde der Stadt Mainz).

Ziel ist der Nachweis des Muldenvolumens im Südwesten, des Retentionsvolumens im Stauraumkanal, des Drosselbauwerkes, der max. Einleitmenge in den Aubach sowie der Nachweis geeigneter Versickerungsflächen bzw. Versickerungseinrichtungen auf Einzelgrundstücken.

Die Ausführungsplanung für die Versickerungs- und Entwässerungsanlagen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 sind einvernehmlich mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) und dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen. Die im "F 90" zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände und Einzelbäume und die im Umweltbericht (**Anlage 7**) genannten Schutzmaßnahmen sind zu beachten und einzuhalten.

Die Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an den geplanten Übergabeschacht an der Planstraße 1 ist separat beim Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz zu beantragen.

- (4) Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf der Fläche A1 müssen vor Bezug der Hochbauten im Plangebiet fertiggestellt sein.

Bei der Bauausführung dieser Anlagen sind die im Umweltbericht (**Anlage 7**) und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (**Anlage 8**) genannten Schutzzeiten des Wiedehopfes zu beachten. Die Bauarbeiten sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung gemäß § 6 Abs. 1 abzustimmen. Der Ausführungsbeginn ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) anzuzeigen.

Nach ihrer Fertigstellung erfolgt eine Abnahme der hergestellten und mängelfreien Rückhalte- und Versickerungsanlagen durch die Stadt und den Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz gegenüber der Investorin.

- (5) Für die erstmalige Möglichkeit des Anschlusses des Schmutz- und Regenwassers an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung entsteht für die beitragspflichtigen Grundstücke innerhalb des Baugebietes F 90 nach geltendem Ortsrecht ein Beitragsanspruch in Höhe von 157.393,31€ (in Worten: einhundertsevenundfünfzigtausenddreihundertdreiundneunzig  $\frac{31}{100}$ ). Dieser ist von der Investorin zu zahlen und wird einen Monat nach Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung fällig. Der Betrag wird vom Wirtschaftsbetrieb schriftlich angefordert.

## § 11 Einfriedung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, entlang folgender Grenzen einen ortsfesten Zaun als dauerhafte Einfriedung zu errichten:
- zwischen der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche „A1“ und den privaten Baugrundstücken (siehe **Anlage 6**)
  - zwischen der öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ und den privaten Baugrundstücken (siehe **Anlage 6**).
- (2) Der Zaun gem. Absatz 1 ist auf privaten Flächen zu errichten.
- (3) Der Zaun muss eine Mindesthöhe von 1,40 m aufweisen und in seiner Ausgestaltung den Schutz der Ausgleichsfläche „A1“ und der öffentlichen Grünfläche gewährleisten. Die Ausführung und Gestaltung ist mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) einvernehmlich abzustimmen.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, ein ortsfestes zweiflügeliges Tor mit einer Mindesthöhe von 1,40 m und einer Breite von 4,0 m zwischen der öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ und der Privaten Verkehrsfläche „Planstraße 1“ zu errichten. Das Tor und die Schlüssel sind der Stadt (Grün- und Umweltamt) und dem Wirtschaftsbetrieb im Zuge der Abnahme der Ausgleichsflächen "A1" und "A2" gemäß § 18 Abs. 3 (c) Nr. 3. zu übergeben.
- (5) Der Zaun und das Tor gemäß Abs. 1 bis 3 sind unmittelbar nach Abbau des Schutz- und Bauzaunes (siehe § 6 Abs. 2) herzustellen. Die durch Planeintrag festgesetzte Ausgleichsfläche „A1“ darf hierfür weder befahren noch verdichtet und nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der Zeitpunkt zum Abbau des Schutz- und Bauzaunes und zum Einbau des Zaunes hat außerhalb der Brutperiode des Wiedehopfes zu erfolgen. Der Zeitpunkt und die Ausführung sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung (siehe § 6 Abs. 1) abzustimmen.
- (6) Der Zaun gemäß Absatz 1 und 2 ist durch die Investorin bzw. Rechtsnachfolger dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (7) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin einen ortsfesten Zaun an der Grenze zu den Flurstücken 252/6 und 252/5, Flur 18 in Gemarkung Finthen mit einer Mindesthöhe von 1,40 m und einem ortsfesten

zweiflügeligen Tor mit einer Mindesthöhe 1,40 m und einer Durchfahrtsbreite von 4,0 m zur Einfahrt auf das Flurstück 252/6 zu errichten. (siehe **Anlage 6**).

Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

## **§ 12**

### **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zuwegung Ausgleichsfläche"**

- (1) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ von der Planstraße 1 bis zur durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche „A1“ einen Schotterrasen mit einer Mindestbreite von 4,00 m gemäß den geltenden technischen Regelwerken und DIN-Normen herzustellen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- (2) Die Herstellung des Schotterrasens erfolgt nach Abnahme der Rückhalte- und Versickerungsanlagen gemäß § 10 Abs. 4 und der Eigentumsübertragung der Fläche gemäß § 3.
- (3) Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

## **Teil III Erschließung**

### **§ 13**

#### **PKW-Besucherstellplätze**

Die Investorin verpflichtet sich, mit der Herstellung der Planstraße 1 insgesamt 10 PKW-Besucherstellplätze im Bereich der Planstraße 1 für die Besucher der Anwohner des Quartiers herzustellen. Diese 10 PKW-Besucherstellplätze sind zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen durch die Investorin herzustellen sowie möglichst gleichmäßig im Plangebiet zu verteilen.

### **§ 14**

#### **Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur und Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche**

- (1) Die Planung zum Anschluss der Planstraße 1 an die Flugplatzstraße (Entwurfs- und Ausführungsplanung inkl. Markierungs- und Beschilderungsplanung) ist mit der Stadt abzustimmen. Die Investorin stellt die Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz einschließlich der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten gemäß der von der Stadt freigegebenen Planung auf ihre Kosten her.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Planung der Herstellung der im "F 90" festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Stadt abzustimmen. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Investorin erfolgt gemäß der von der Stadt freigegebenen Planung auf ihre Kosten.

- (3) Die Investorin zeigt der Stadt die vertragsgemäße und mit der Stadt abgestimmte Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Abs. 2 schriftlich an.  
Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Investorin fest.

## **§ 15 Planstraße 1**

Die Planstraße 1 wird als verkehrsberuhigter Bereich gemäß StVO ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Bereich beginnt jeweils innerhalb der privaten Planstraße 1 in einer Entfernung von ca. 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **Teil IV Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

### **§ 16 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)**

#### **(1) Infrastrukturbeitrag**

Die Investorin verpflichtet sich für den Fall, dass der "F 90" bis zur Rechtskraft entwickelt wird, nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen einen Beitrag zu den der Stadt entstehenden Aufwendungen im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets "Am Elmerberg (F 90)" zu leisten.

#### **(2) Höhe des Infrastrukturbeitrages**

Nach Kalkulation auf Grundlage der Daten des derzeitigen Planentwurfes ergibt sich bei dem festgeschriebenen Anteil von 15% der Grundstückswertsteigerung ein Kostenbeitrag in Höhe von 8,40 €/m<sup>2</sup> Bruttorohbauland.

Für das zum Infrastrukturbeitrag heranzuziehende Gebiet (ohne Ausgleichsfläche) von gerundet 19.000 m<sup>2</sup> ergibt sich demnach ein durch die Investorin zu erbringender Betrag in Höhe von insgesamt 159.600,-€.

#### **(3) Kostenverteilung**

Der von der Investorin aufgrund der Bedarfsermittlung der jeweiligen Fachämter der Stadt zu leistende Infrastrukturbeitrag wird wie folgt verteilt:

- (a) 64.600,- € Unterstützung der Baukosten für den dem Baugebiet "F 90" zugeordneten Anteil an dem Neubau der Peter Härtling Grundschule

- (b) 64.600,- € Unterstützung der Baukosten für den dem Baugebiet "F 90" zugeordneten Anteil eines Kita-Neubaus in Mainz-Finthen
- (c) 30.400,- € Unterstützung der Baukosten für die Umgestaltung und Verstärkung der Anschlüsse des Baugebietes "F 90" an die Flugplatzstraße im öffentlichen Verkehrsbereich.

Da die Investorin den Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsfläche und deren Verkehrsinfrastruktur (§ 14) auf ihre Kosten herstellt, verringert sich der von ihr zu leistende Infrastrukturbeitrag um den Betrag von 30.400,- €. Nicht in Anspruch genommene Beträge werden innerhalb eines Monats nach Ablauf der unter (5) genannten Nachweispflicht anteilig zurück erstattet.

#### (4) Rückzahlungsklausel

Sofern die Stadt die unter Abs. 3 aufgeführten Baumaßnahmen nicht innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach der unter Abs. 6 genannten Zahlungsfälligkeit realisiert hat, verpflichtet sie sich, den für die jeweilige Maßnahme zweckgebundenen Betrag zinslos an die Investorin / Eigentümer zurück zu zahlen.

#### (5) Nachweispflicht

Die Stadt wird innerhalb von 3 Jahren nach der Zahlungsfälligkeit des Infrastrukturbeitrages die Verwendung der Mittel offen legen.

#### (6) Kostenschuld, Fälligkeit

Die Kostenschuld für den Infrastrukturbeitrag entsteht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Am Elmerberg (F 90)". Die Zahlung wird fällig - je nach Ersteintritt - vier Wochen nach dem von der Investorin anzuzeigenden Zeitpunkt der Fertigstellung der Ersterschließungsanlagen oder vier Wochen nach der Baubeginnanzeige für das erste Gebäude im Gebiet.

Die jeweilige Anzeige ist daher auch an das 60-Bauamt, Abt. 3, Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung zu senden.

## § 17

### Soziale Wohnraumförderung

Bei der Realisierung des Wohnungsbaus sind bei insgesamt 15% der in der Verfügungsgewalt von BPD stehenden neu entstehenden Wohneinheiten im Plangebiet in nachfolgender Weise eine Bindung zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung zu erfüllen:

1. Für die Anzahl von 5 Hausgrundstücken ist der Verkaufspreis auf max. 350.000 EUR für die gemäß Anlage 11 beschriebene Leistung begrenzt.

Aufgrund der möglichen zeitlichen Verschiebung der Errichtung der preisgünstigen Häuser, wegen einer Verschiebung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. bei Einreichung von Rechtsmitteln gegen den Bebauungsplan bzw. die Baugenehmigung, gegenüber der bei Abschluss des Vertrages vorliegenden Planungen sind die Parteien übereingekommen, dass BPD berechtigt ist, etwaige Anpassungen der Kosten an die Erwerber der preisgünstigen Häuser weiterzureichen. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

Der Kaufpreis verändert sich mit Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend der bis dahin eingetretenen Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgelegten Baupreisindex für Wohngebäude (2010=100) gegenüber dem Stand am 31. März 2018. Klarstellend vereinbaren die Parteien, dass im Fall der Rechtskraft des Bebauungsplanes vor dem 31.03.2018 die oben genannten Maximalkaufpreise unverändert bleiben.

Im Fall einer anrechenbaren Veränderung der Kosten verändern sich die Maximalkaufpreise der preisgünstigen Häuser um einen Betrag in Höhe der Veränderung des Baukostenindex. Kommt es also beispielsweise zu einer anrechenbaren Steigerung der Kosten um 3 % (drei vom Hundert), so steigt der Maximalkaufpreis für ein in diesem Vertrag näher definiertes Reihenhaus von bisher EUR 350.000,00 auf EUR 360.500,00.

2. Eine Überschreitung des maßgebenden Verkaufspreises gem. Nr. 1 wird zugelassen
  - in nachgewiesener Höhe, jedoch höchstens bis zu 15.000 EUR, wenn der erhöhte Bauaufwand durch die Anpassung einer Wohnung an die Bedürfnisse einer Schwerbehinderung entsteht,
  - in Höhe eines möglichen Tilgungszuschusses aus dem jeweils gültigem KfW – Förderprogramm für Passivhäuser oder KfW-40 Häuser , wenn die hierfür erforderliche bauliche Ausführung und der Energiestandard des Gebäudes den Förderkriterien der KfW entsprechen.
3. Die Wohneinheiten dürfen nur an Haushalte verkauft werden, die den Förderkriterien des jeweils gültigen Eigentumsförderprogrammes des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Der Nachweis ist per Vorlage einer gültigen Förderbestätigung zu erbringen. Die Wohnraumförderung der Stadt ist für die Ausstellung der vorgenannten Bestätigung zuständig.
4. Die Investorin verpflichtet sich, der Wohnraumförderstelle den Baubeginn sowie die Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die im Kaufpreis gebundenen Wohneinheiten sind entsprechend zu bewerben. Auf Anfrage der Stadt ist dies in geeigneter Art nachzuweisen.
5. Die in Nr. 1 genannten Wohneinheiten können im Plangebiet verteilt werden. Dies ist vor Vermarktungsbeginn mit der Wohnraumförderung der Stadt abzustimmen.

6. Ferner verpflichtet sich die Investorin bei der Errichtung der in Nr. 1 genannten Wohneinheiten die Mindeststandards gem. Kurzbeschreibung (**Anlage 11**) einzuhalten.
7. Die Investorin ist berechtigt, nach Ablauf einer Frist von 9 Monaten ab Vermarktungsbeginn die Wohneinheiten gem. Nr. 1 frei zu vermarkten. Der Vermarktungsbeginn ist der Wohnraumförderung der Stadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Soweit die Investorin durch Vorlage entsprechender Fragebögen (Gestaltungsbeispiel **Anlage 12**) nachweisen kann, dass innerhalb der Frist ein Verkauf an die vorgenannten Personenkreise nicht erfolgen konnte, wird von einer Vertragsstrafe gemäß § 20 Abs. 1 (i) abgesehen.
8. Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung eines Grundstücks auf einen Dritten die in den Nummern 1 bis 7 vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mittels Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

## Teil V Landespflegerischer Ausgleich

### § 18 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Zum Zwecke der Durchführung des erforderlichen Ausgleichs nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind Maßnahmen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des "F 90" erforderlich. Die Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Umweltberichtes (**Anlage 7**), des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (**Anlage 8**) sowie entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum "F 90" herzustellen und zu pflegen.
- (2) Nisthilfen
  - (a) Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum "F 90" festgesetzten Artenhilfsmaßnahmen (Nist- und Fledermauskästen) im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind von der Investorin fachgerecht zu installieren und an ihrem jeweiligen Standort dauerhaft zu erhalten. Die Pflege und Unterhaltung der Nisthilfen obliegt der Investorin. Bei Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, auf denen die vorgenannten Nisthilfen angebracht sind, werden die Duldung der Nisthilfen sowie die Pflege- und Unterhaltungspflicht in die Grundstückskaufverträge mit Weitergabeverpflichtung aufgenommen.
  - (b) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich anstelle und auf Kosten der Investorin die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum "F 90" festgesetzten Artenhilfsmaßnahmen (Nist- und Fledermauskästen) innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A1" und auf dem Flurstück 321, Flur 18 in Gemarkung Finthen fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.



- (c) Standort, Höhe, Ausrichtung und Position der Nisthilfen gemäß Absatz 2 (a) und (b) sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung abzustimmen.
- (3) Interne Ausgleichsmaßnahmen
- (a) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin die internen Ausgleichsmaßnahmen auf den durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsflächen "A1" und „A2“ herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.  
Die Pflege erfolgt nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.
- (b) Die Herrichtung der festgesetzten Ausgleichsflächen "A1" und „A2“ erfolgt nach Abnahme der Rückhalte- und Versickerungsanlagen gemäß § 10 Abs. 4 und der Eigentumsübertragung der Flächen gemäß § 3.
- (c) Die Pflege und technische Unterhaltung der auf der Fläche "A 1" herzustellenden Einlaufbauwerke und der Versickerungsanlagen erfolgt durch den Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz. Die Pflege des Grünlandes im Bereich der Versickerungsanlagen erfolgt durch die Stadt (Grün- und Umweltamt).
- (4) Externe Ausgleichsmaßnahmen  
Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin die externen Ausgleichsflächen in Gemarkung Finthen, Flur 4, auf den Flurstücken Nr. 255/9, 255/12, 256/3 und 257/3 herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Pflege erfolgt nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.  
  
Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

## Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

### § 19 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung
- a) der Verpflichtung zur Herstellung der Nisthilfen gemäß §§ 6 Abs. 3 und 18 Abs. 2 (a) sowie der Verpflichtung zur Durchführung und Herstellung der Einfriedungen gem. § 11 Abs. 1 und 4
- leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt 12.400€ (in Worten: zwölf-tausendvierhundert Euro),
- b) der Verpflichtung zur Sicherung der Zahlung von € 226.950,- gemäß § 2 Abs. 2

leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt € 226.950,- (in Worten: zweihundertsechszwanzigtausendneunhundertfünfzig Euro),

- c) der Verpflichtung bezüglich der Leistung eines Infrastrukturbeitrages im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gemäß § 16

leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von 159.600,- € (in Worten: hundertneundfünfzigtausendsechshundert Euro)

jeweils durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.

- (2) Die Bürgschaften nach a) und b) sind 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

Die Bürgschaft nach a) wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Die Bürgschaft nach c) ist 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Stadt (Bauamt; Abt. 3, Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung) vorzulegen.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Leistung des Infrastrukturbeitrages der Investorin gemäß § 16 (6) freigegeben.

- (3) Die Bürgschaften sind ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt (**Anlage 9**) auszustellen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Investorin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Investorin für Leistungen aus diesem Vertrag aus den o. a. Bürgschaft zu befriedigen.

## § 20

### Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen der Investorin insbesondere gegen
- (a) die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 1 zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 20.000,-.
  - (b) die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 2 und 3 zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen und zur artenschutzgerechten Beleuchtung nach § 7 eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 30.000,-.
  - (c) die Verpflichtungen nach § 8 zur Herstellung des Kinderspielplatzes eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 100.000,-.
  - (d) die Verpflichtungen nach § 9 Absatz 1 zur Umsetzung des Wärmeversorungskonzeptes oder alternativ nach § 9 Absatz 2 zur Verpflichtung alle Gebäude, die in der Verfügungsgewalt von bpd liegen, im Geltungsbereich des "F 90" als Passiv- oder Energieplushäuser zu errichten eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 100.000,-.

- (e) die Verpflichtungen nach § 10 zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und zur Herstellung des Schlammfanges eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 200.000,-.
- (f) die Verpflichtungen nach § 13 zur Herstellung von insgesamt 10 Besucherstellplätzen eine Vertragsstrafe von € 7.669 für jeden nicht hergestellten Besucherstellplatz.
- (g) die Verpflichtung nach § 14 zur Abstimmung der Planung zum Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur und der Planung zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 10.000,-.
- (h) die Verpflichtung nach § 14 Abs. 2 zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 10.000,-.
- (i) die Verpflichtungen nach § 18 zur Errichtung von förderfähigem Wohneigentum eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 100.000 je Wohnung

zu verlangen.

- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § 22 Abs. 1, 2 und 4 zur Weitergabe von Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger der Investorin ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe des Dreifachen der Strafe, mit der ein Verstoß gegen die zu übertragende Verpflichtung bewehrt ist, zu verlangen. Ist die zu übertragende Verpflichtung nicht gemäß Abs. 1 strafbewehrt, beläuft sich die Vertragsstrafe pro nicht übertragener Verpflichtung auf € 20.000.

- (3) Im Einzelfall wird die Höhe der Vertragsstrafe nach Abs. 1 und 2 unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die jeweilige Verpflichtung innerhalb des o. a. Betrages durch die Stadt (Stadtplanungsamt zuzüglich des/r tangierten Fachamtes/Fachämter und des Standes-, Rechts- und Ordnungsamtes) für die Investorin verbindlich festgesetzt.

Die Vertragsstrafe ist verwirkt, sobald festgestellt wird, dass ein Verstoß im Sinne der Absätze 1 und 2 vorliegt und die Stadt die Investorin zur Beseitigung des Verstoßes bzw. Widerspruch mit angemessener Frist aufgefordert hat und diese erfolglos verstrichen ist.

Die Investorin ist verpflichtet, die Vertragsstrafe(n) spätestens 2 Wochen nach Zustellung der entsprechenden schriftlichen Aufforderung durch die Stadt und Ablauf der Anhörungsfrist an die Stadt zu zahlen.

## Teil VII Schlussbestimmungen

### § 21

#### Erstattung / Ersatz der Aufwendungen der Stadt durch die Investorin

Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Stadt im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens sowie mit der Erstellung dieses Vertrages die in **Anlage 10** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt **7.086,78€ (in Worten: siebentausendsechsdachtzig <sup>78</sup>/<sub>100</sub> Euro)** entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb 1 Monats nach Wirksamwerden des Vertrages bzw. seiner Regelungen zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes "F 90" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer **511820003513** auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

### § 22

#### Rechtsnachfolge

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Projektentwicklung / Realisierung auf eine neue Investorin / einen neuen Investor sicherzustellen, dass die neue Investorin / der neue Investor die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig bzw. alle noch offenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.  
Sollten zum Zeitpunkt des Wechsels der Investorin Gründe vorliegen, die Ergänzungen oder Änderungen des vorliegenden Vertrages erfordern, so ist die Stadt berechtigt, dem Rechtsnachfolger einen entsprechend nachgebesserten Vertrag zum Abschluss vorzulegen.
- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind der neuen Investorin / dem neuem Investor mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiter zu geben.
- (3) Ein Wechsel der Investorin bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn der neue Investor / die neue Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 und 2 übernimmt, es sei denn, Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Grundstücks auf einen Dritten (Erwerber eines einzelnen Hausgrundstücks oder von Wohnungseigentum), die in diesem Vertrag vereinbarten, auf das Grundstück bezogenen und noch nicht von der Investorin erfüllten bzw. dauerhaften Pflichten (z. B. Unterhaltung von Zaun und Nisthilfen) dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzugeben.
- (5) Die Investorin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern, bis die Stadt sie ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird Schriftform vereinbart; die Investorin stellt bei der Stadt

(Stadtplanungsamt) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag, die Stadt teilt der Investorin ihre Entscheidung darüber innerhalb eines Monats schriftlich mit.

Die Stadt ist verpflichtet, die Investorin aus der Haftung zu entlassen, wenn der Rechtsnachfolger der Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 und 2 übernimmt, es sei denn, die Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.

### § 23 Haftungsausschluss

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Sofern der Stadtrat der Stadt im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss über den "F 90" Abstand nimmt, haftet die Stadt nicht für die Aufwendungen, die die Investorin bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung oder des Vollzuges des Vertrages gemacht hat.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt aus enteignungsgleichem Eingriff oder analog der §§ 39 ff. BauGB (nicht ausgeschlossen sind hingegen Ansprüche wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung) für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des "F 90" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "F 90" umgehend zu heilen.

### § 24 Anpassung und Kündigung des Vertrages

Für die Anpassung und Kündigung des Vertrages gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist, wenn die Investorin beabsichtigt, das Projekt in einer anderen als in diesem Vertrag und allen seinen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen.

Die Investorin kann den Vertrag insbesondere dann kündigen, wenn innerhalb von **2 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages** weder der "F 90" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen oder der Bebauungsplan aufgehoben bzw. unwirksam wird.

Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "F 90" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2**) wesentlich abweicht.

### § 25 Sofortige Vollstreckung

Die Investorin unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) hinsichtlich der im Folgenden aufgelisteten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung:

(a) der Vorlage der Bürgschaften nach § 19,

- (b) der Kostenerstattung nach § 21,
- (c) der Vertragsstrafen nach §20.
- (d) die Kostentragung nach § 2 Abs. 2 und 3.

## **§ 26 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.  
Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.
- (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. Dies gilt entsprechend für den Fall einer Regelungslücke.
- (3) Die Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und vereinbaren für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, dass der private Vertragspartner sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mainz.

## **§ 27 Wirksamkeit des Vertrages**

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt.

## **§ 28 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

Anlage 1a - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes

Anlage 1b - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes – externe Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Am Elmerberg (F 90)" und seine Begründung (Stand: Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung)

Anlage 3 - Übersicht Eigentumsübertragung

Anlage 4 - Wärmeversorgungskonzept

Anlage 5 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Anlage 6 - Darstellung Zaun

Anlage 7 - Umweltbericht

Anlage 8 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 9 - Muster-Bürgschaft - Vordruck der Stadt

Anlage 10 - Kostenaufstellung

Anlage 11 - Kurzbeschreibung

Anlage 12 - Fragebogen zur Wohnraumförderung

Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen diese Anlagen vollständig bekannt sind und vollständig vorliegen.

**Städtebaulicher Vertrag**  
**gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)"**  
- im Folgenden "F 90" genannt -

zwischen

**der Landeshauptstadt Mainz,**  
(Postanschrift: Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz)  
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Michael Ebling,  
- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

**der Fa. "BPD Immobilienentwicklung GmbH"**  
(Postanschrift: Lyoner Straße 15, 60528 Frankfurt)  
vertreten durch Stefan Messemer  
- nachfolgend "Investorin" genannt -

und

dem **Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -**  
(Postanschrift: Industriestraße 70, 55120 Mainz)  
vertreten durch den Vorstand Frau Jeanette Wetterling und Herrn Michael Paulus  
- nachfolgend "Wirtschaftsbetrieb" genannt



## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

#### Teil I Allgemeines

- § 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage
- § 2 Kostentragung
- § 3 Eigentumsübertragung
- § 4 Vermessungsleistungen
- § 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### Teil II Anforderungen an das Vorhaben, Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen

- § 6 Artenschutz
- § 7 Beleuchtung innerhalb der privaten Flächen
- § 8 Privater Kinderspielplatz
- § 9 Wärmeversorgung
- § 10 Entwässerung
- § 11 Einfriedung
- § 12 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zuwegung Ausgleichsfläche"

#### Teil III Erschließung

- § 13 PKW-Besucherstellplätze
- § 14 Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur und Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche
- § 15 Planstraße 1

#### Teil IV Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

- § 16 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)
- § 17 Soziale Wohnraumförderung

#### Teil V Landschaftspflegerischer Ausgleich

- § 18 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

- § 19 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften
- § 20 Vertragsstrafen

#### Teil VII Schlussbestimmungen

- § 21 Erstattung / Ersatz der Aufwendungen der Stadt durch die Investorin
- § 22 Rechtsnachfolge
- § 23 Haftungsausschluss
- § 24 Anpassung und Kündigung des Vertrages
- § 25 Sofortige Vollstreckung
- § 26 Schlussbestimmungen
- § 27 Wirksamkeit des Vertrages
- § 28 Bestandteile des Vertrages

## Präambel

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Mainz Rechnung zu tragen, soll am südlichen Ortsrand von Mainz-Finthen auf der Grundlage eines von der Investorin in Abstimmung mit der Stadt entwickelten und erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ein neues Wohngebiet realisiert werden.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Am Elmerberg (F 90)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "F 90" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Der Vertrag dient somit gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "F 90" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung einschließlich des landespflegerischen Ausgleichs, gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung.

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung beruht auf einem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz vom 3. Dezember 2014. Mit diesem Beschluss hat der Stadtrat beschlossen, dass für die Neuerschließung von Bauland oder die werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher oder anderweitig genutzter Bereiche nur noch Planungsrecht geschaffen wird, wenn alle begünstigten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sich verpflichten, über die gesetzlich oder per Satzung geregelten Beiträge hinaus, einen weiteren Beitrag zum Ausbau der mit dem Plangebiet zusammenhängenden Infrastruktur zu leisten. Weiterhin ist in allen Plangebieten mit Wohnungsbau ein Anteil von 10 % bis 25 % geförderter Mietwohnungsbau sicher zu stellen.

Die Investorin als im Grundbuch durch Auflassungsvormerkung eingetragene zukünftige Eigentümerin hat als Bevollmächtigte der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Unterzeichnung einer diesbezüglichen Verpflichtungserklärung einer Übernahme von Leistungen im Rahmen der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 3. Dezember 2014 zugestimmt.

Der vorliegende städtebauliche Vertrag wird notariell beurkundet, weil er Regelungen bezüglich der noch zu tätigen Grundstücksgeschäfte enthält.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "F 90" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## Teil I Allgemeines

### § 1 Vertragsgebiet Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet (**Anlage 1**) gehören:
- (a) Alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des "F 90" (Plangebiet).
  - (b) Flächen bzw. Teilflächen von Parzellen außerhalb des Geltungsbereiches des "F 90".
- Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:
- die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flurstück Nr. 321 (bestehende Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Flugplatzstraße (F 69)")
  - die Parzellen, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flurstück Nr. 21/7 und 20/8 (externe Fläche für die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Nisthilfen))
  - die Parzellen, Gemarkung Finthen, Flur 4, Flurstück Nr. 255/9, 255/12, 256/3 und 257/3 (externe Ausgleichsfläche)
  - die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 1, Flurstück Nr. 1276/1 (Anschluss der Planstraße 1 an die L 419 Flugplatzstraße)
  - die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 1, Flurstück Nr. 1275/4 (Anschluss der Planstraße 1 an die L 419 Flugplatzstraße)
  - die Parzelle, Gemarkung Finthen, Flur 18, Flurstück Nr. 19/1 (Anschluss der Planstraße 1 an die L 419 Flugplatzstraße).
- (2) Vertragsgrundlage ist der Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)" nebst Anlagen, Stand: erneute Offenlage, (**Anlage 2 und Anlage 7**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat beschlossene Bebauungsplan (Satzung) sein.

### § 2 Kostentragung

- (1) Die Investorin trägt entsprechend den nachstehenden, einzelnen Regelungen dieses Vertrages alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung ihres Vorhabens einschließlich der gesamten Erschließungsanlage sowie der landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, mit der Erarbeitung des vorliegenden Vertrages und mit der Erfüllung der in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen stehen.
- (2) Für die Herrichtung und dauerhafte Pflege und Unterhaltung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen und der internen Nisthilfen auf den Ausgleichsflächen

sowie für die Herstellung des Schotterrasens und des Zaunes wird die Investorin der Stadt einen Gesamtablösebetrag in Höhe von 226.950 € zahlen.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- 5.650,- € für die Beschaffung und Installation sowie die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Nisthilfen in der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche „A1“ und auf dem Flurstück 321, Flur 18, Gemarkung Finthen (gemäß § 18 Abs. 2 (b))
- 86.400,- € für die Herrichtung und die dauerhafte Unterhaltung der internen Ausgleichsmaßnahmen auf den durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsflächen „A1“ und „A2“ (siehe § 18 Abs. 3)
- 123.100,- € für die Grundstücksbereitstellung (Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt), Herrichtung einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und die dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche in Finthen (siehe § 18 Abs. 4)
- 6.800,- € für die Herstellung des Schotterrasens innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ (gemäß § 12)
- 5.000,- € für die Herstellung der Einfriedung an der Grenze zu den Flurstücken 252/6 und 252/2, Flur 18 in Gemarkung Finthen (gemäß § 11 Abs. 7)

Der Betrag ist zweckgebunden unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.1023.000092.0 auf das Konto der Stadt Mainz IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31 – BIC: MALADE51MNZ innerhalb 1 Monats nach Beginn der Erschließungsarbeiten der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

- (3) Für die Beschaffung, Installation, dauerhafte Pflege und Unterhaltung des Turmfalkenkastens als artenschutzrechtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 321, Flur 18, Gemarkung Finthen (gem. § 6 Abs. 4) wird die Investorin der Stadt einen Gesamtablösebetrag in Höhe von 3.500,00 € zahlen.

Der Betrag ist zweckgebunden unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.1023.000093.8 auf das Konto der Stadt Mainz IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31 – BIC: MALADE51MNZ innerhalb 1 Monats nach Vertragsunterzeichnung der Stadt (Grün- und Umweltamt) zur Verfügung zu stellen.

- (4) Die Investorin trägt nach Maßgabe der in diesem Vertrag näher definierten Regelungen die Kosten der direkten Erschließung des Quartiers und seiner Anschlüsse an das öffentliche Verkehrs-, Ver- und Versorgungsnetz sowie die Kosten für die Pflege und Unterhaltung (Sanierung, Instandsetzung etc.) der privaten Erschließungsanlagen einschließlich des Kinderspielplatzes. Des Weiteren trägt die Investorin die Kosten für die Herstellung der Besucherstellplätze.

### § 3 Eigentumsübertragung

Durch das Bauvorhaben der Investorin bedingt sind Grundstücksgeschäfte zwischen den Vertragsparteien zu tätigen.

Die bereits im Eigentum der Stadt im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt.

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, folgende Grundstücke / noch zu vermessende Grundstücksteile an die Stadt zu übertragen:  
Gemarkung Finthen, Flur 18, aus Flurstücken Nr. 14/2, 16/5 und 252/7 mit insgesamt einer Größe von ca. 592 m<sup>2</sup> (Zuwegung Ausgleichsfläche).
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, folgende Grundstücke / noch zu vermessende Grundstücksteile (Ausgleichsflächen "A1" und "A2") an die Stadt zu übertragen:
  - (a) Gemarkung Finthen, Flur 18, aus den Flurstücken Nr. 16/5, 19/2, 20/5, 20/4, 21/4, 23/1 und Nr. 252/7 mit insgesamt einer Größe von ca. 2.761 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche A 1),
  - (b) Gemarkung Finthen, Flur 18, aus dem Flurstück Nr. 252/7 mit insgesamt einer Größe von ca. 1.306 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche A2).
- (3) Die Investorin verpflichtet sich, folgendes noch zu vermessende Grundstücksteil (im " F 90" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche) an die Stadt zu übertragen:  
Gemarkung Finthen, Flur 18, aus dem Flurstück Nr. 19/1 mit einer Größe von ca. 42 m<sup>2</sup>.
- (4) Die Eigentumsübertragung auf die Stadt gemäß Abs. 1 und Abs. 2 erfolgt unverzüglich nach der Abnahme der Flächen durch die Stadt (Grün- und Umweltamt) und den Wirtschaftsbetrieb.
- 5) Die Eigentumsübertragung auf die Stadt gemäß Abs. 3 erfolgt unverzüglich nach Abnahme der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 14 Abs. 3 durch die Stadt.
- (6) Die Eigentumsübertragung erfolgt für die Stadt kosten- und lastenfrei (ausgenommen das Geh- und Fahrrecht für das Grundstück "Am Elmerberg 24"). Die Investorin trägt alle mit der Grundstücksübertragung entstehenden Grunderwerbs-, Notar-, Gerichtskosten und die eventuell anfallenden Grunderwerbssteuern.
- (7) Alle von der Eigentumsübertragung tangierten Flächen und Parzellen sind in der **Anlage 3** (Eigentumsübertragung) dargestellt.

## **§ 4 Vermessungsleistungen**

Alle erforderlichen Vermessungsarbeiten / Vermessungsleistungen zur Bildung von Grundstücken im Vertragsgebiet werden von der Investorin auf ihre Kosten beauftragt und durchgeführt.

## **§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- (1) Die Investorin gestattet die Nutzung der privaten Planstraße 1 im Plangebiet zum Zwecke der Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen und Entwässerungseinrichtungen und verpflichtet sich diese durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und des Wirtschaftsbetriebes der Stadt Mainz zu sichern. Der Stadt und dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz entstehen dafür keine Kosten.
- (2) Für die in § 3 Abs. 1 genannte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ erhält der Wirtschaftsbetrieb das Recht zur Verlegung und Wartung der Entwässerungsleitungen.
- (3) Die Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß Absatz 1 hat bis Baubeginn zu erfolgen.

## **Teil II Anforderungen an das Vorhaben Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen**

### **§ 6 Artenschutz**

- (1) **Ökologische Umweltbaubegleitung**  
Die Investorin verpflichtet sich, die Einhaltung der Artenschutzvorgaben durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Diese muss über Qualifikationen im Bereich Natur- und Artenschutz verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) zu benennen. Die ökologische Umweltbaubegleitung ist bereits vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beauftragen und in die Bauablaufplanung einzubinden. Die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch die ökologische Umweltbaubegleitung regelmäßig zu dokumentieren und der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

**(2) Schutz- und Bauzaun**

Die Investorin verpflichtet sich, vor Beginn der ersten Erschließungs- und Baumaßnahmen und vor Beräumung des Baufeldes einen blickdichten, mind. 2 m hohen Bauzaun gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros BG Natur, vertreten durch den Dipl.-Biol. Tauchert (**Anlage 8**) aufzustellen, während der gesamten Bauzeit vorzuhalten, zu unterhalten und nach Abschluss zu entfernen. Der Bauzaun ist mit einem Reptilienzaun (mind. 30 cm hoch, stabile Folie) zu kombinieren.

Standort, Verlauf und Ausführung sowie der Zeitpunkt der Entfernung sind mit der ökologischen Baubegleitung und der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen.

**(3) Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Die Investorin verpflichtet sich, gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros BG Natur, vertreten durch den Dipl.-Biol. Tauchert (**Anlage 8**) und des Umweltberichtes (**Anlage 7**), folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- (a) Es sind zwei Haussperlingskoloniekästen an den bestehenden Gebäuden (Scheune) auf den Flurstücken 21/7 und / oder 20/8, Flur 8 in Gemarkung Finthen, fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- (b) Es sind sechs künstliche Doppel-Nistschalen mit Kotbrett für Mehlschwalben an den bestehenden Gebäuden (Scheune) auf den Flurstücken 21/7 und / oder 20/8, Flur 18 in Gemarkung Finthen, fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- (c) Standort, Höhe, Ausrichtung und Position der Nisthilfen gem. (a) und (b) sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung abzustimmen. Die Installation der o. a. Nisthilfen hat zwingend vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der Vogelbrutzeit noch im Winter zu erfolgen.
- (d) Die Installation und die Gewährleistung der dauerhaften Unterhaltung der Nisthilfen gemäß (a) und (b) sind gegenüber der Stadt (Grün- und Umweltamt) nachzuweisen.

**(4) Turmfalkenkasten**

Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin einen Turmfalkenkasten auf dem Flurstück 321, Flur 18 in Gemarkung Finthen in 6-8 m Höhe fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Die Installation des Turmfalkenkastens hat zwingend vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der Vogelbrutzeit noch im Winter zu erfolgen.

Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

**§ 7**

**Beleuchtung innerhalb der privaten Flächen**

Die Investorin verpflichtet sich, für die Beleuchtung der privaten Verkehrsfläche insektenverträgliche Leuchtmittel (warmweiß getönte LED Lampen; Lichttemperatur ca. 3000

K; Abstrahlung der Lampen gerichtet nur zum Boden; Abstrahlungswinkel kleiner als 70 Grad zur Vertikalen; Verwendung von geschlossenen „staubdichten“ Leuchtkörpern) zu verwenden. Beleuchtungsstärke und Betriebsdauer (vor allem in den Nachtstunden) sind auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu beschränken. Die zum Einsatz kommenden Beleuchtungskörper sind zuvor mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen.

## § 8

### Privater Kinderspielplatz

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, einen privaten Kinderspielplatz für ältere Kinder (ab 6 Jahren) an zentraler Stelle im Vertragsgebiet nach Abstimmung mit der Stadt (Amt für Jugend und Familie sowie Grün- und Umweltamt) auf ihre Kosten zu planen, herzustellen, zu möblieren, zu beleuchten sowie zu bepflanzen und diesen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Die Stadt erklärt sich damit einverstanden, dass die Investorin für die Möblierung des Kinderspielplatzes mit Kinderspielgeräten nicht mehr als 30.000,- EUR aufwenden muss.
- (3) Der Spielplatz ist spätestens 1 Jahr nach Erstbezug der ersten Wohneinheit eines der Wohnhäuser fertig zu stellen. Seitens der Investorin wird sichergestellt, dass der Spielplatz nach Fertigstellung trotz Baustellenverkehr sicher fußläufig aus dem Wohngebiet zu erreichen ist.

## § 9

### Wärmeversorgung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, auf Basis des Wärmeversorgungskonzeptes (**Anlage 4**) sämtliche in der von BPD liegenden Verfügungsgewalt neu zu errichtenden Gebäude zentral mit in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugter Wärme über ein Nahwärmenetz zu versorgen. Den zu errichtenden Gebäuden, die nicht in der Verfügungsgewalt von BPD liegen, ist der Anschluss an das Nahwärmenetz anzubieten. Die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen sind durch die Investorin herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Als Passiv- oder Energieplushäuser errichtete Gebäude sind von dieser Verpflichtung ausgenommen.
- (2) Alternativ hierzu verpflichtet sich, die Investorin alle in der von BPD liegenden Verfügungsgewalt neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des "F 90" als Passiv- oder Energieplushäuser zu errichten. Bei dieser Variante wird von der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes abgesehen.
- (3) Spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten hat die Investorin der Stadt mitzuteilen, ob sie die Variante gemäß Absatz 1 oder die Variante gemäß Absatz 2 realisieren wird.



## § 10 Entwässerung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Projektes die Vorgaben des mit der Stadt abgestimmten und erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzept (**Anlage 5**) einzuhalten, dieses nach Maßgabe des Absatzes 3 fortzuschreiben und auf ihre Kosten umzusetzen. Abweichend von Anlage 5 verpflichtet sich die Investorin, den Stauraumkanal vor den Übergabeschacht an der Planstraße 1 zu verlegen.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich zur Herstellung eines Schlammfanges auf ihre Kosten, der den Versickerungsmulden vorgeschaltet ist. Der Schlammfang ist im Bereich der Planstraße 1 mit einem Durchmesser DN 1500 und einer Tiefe ab Zulauf von 1,0 m herzurichten. Die genaue Lage und Herstellung des Schlammfanges ist mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz abzustimmen.
- (3) Nach Rechtskraft des "F 90" ist ein mit der Unteren Wasserbehörde, der Oberen Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz abgestimmter, durch einen Fachplaner erstellter Entwässerungsantrag einzureichen. Dieser gliedert sich in drei Teile:
  - Versickerung auf der mit Planeintrag "A 1" festgesetzten Ausgleichsfläche im Südwesten (zuständig: Obere Wasserbehörde)
  - Einleitung von Niederschlagswasser in den Aubach (zuständig: Obere Wasserbehörde)
  - Versickerung von Dachflächenwasser auf Einzelgrundstücken (zuständig: Untere Wasserbehörde der Stadt Mainz).

Ziel ist der Nachweis des Muldenvolumens im Südwesten, des Retentionsvolumens im Stauraumkanal, des Drosselbauwerkes, der max. Einleitmenge in den Aubach sowie der Nachweis geeigneter Versickerungsflächen bzw. Versickerungseinrichtungen auf Einzelgrundstücken.

Die Ausführungsplanung für die Versickerungs- und Entwässerungsanlagen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 sind einvernehmlich mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) und dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen. Die im "F 90" zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände und Einzelbäume und die im Umweltbericht (**Anlage 7**) genannten Schutzmaßnahmen sind zu beachten und einzuhalten.

Die Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an den geplanten Übergabeschacht an der Planstraße 1 ist separat beim Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz zu beantragen.

- (4) Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf der Fläche A1 müssen vor Bezug der Hochbauten im Plangebiet fertiggestellt sein.

Bei der Bauausführung dieser Anlagen sind die im Umweltbericht (**Anlage 7**) und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (**Anlage 8**) genannten Schutzzeiten des Wiedehopfes zu beachten. Die Bauarbeiten sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung gemäß § 6 Abs. 1 abzustimmen. Der Ausführungsbeginn ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) anzuzeigen.

Nach ihrer Fertigstellung erfolgt eine Abnahme der hergestellten und mängelfreien Rückhalte- und Versickerungsanlagen durch die Stadt und den Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz gegenüber der Investorin.

- (5) Für die erstmalige Möglichkeit des Anschlusses des Schmutz- und Regenwassers an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung entsteht für die beitragspflichtigen Grundstücke innerhalb des Baugebietes F 90 nach geltendem Ortsrecht ein Beitragsanspruch in Höhe von 157.393,31€ (in Worten: einhundertsevenundfünfzigtausenddreihundertdreiundneunzig  $\frac{31}{100}$ ). Dieser ist von der Investorin zu zahlen und wird einen Monat nach Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung fällig. Der Betrag wird vom Wirtschaftsbetrieb schriftlich angefordert.

## § 11 Einfriedung

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, entlang folgender Grenzen einen ortsfesten Zaun als dauerhafte Einfriedung zu errichten:
- zwischen der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche „A1“ und den privaten Baugrundstücken (siehe **Anlage 6**)
  - zwischen der öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ und den privaten Baugrundstücken (siehe **Anlage 6**).
- (2) Der Zaun gem. Absatz 1 ist auf privaten Flächen zu errichten.
- (3) Der Zaun muss eine Mindesthöhe von 1,40 m aufweisen und in seiner Ausgestaltung den Schutz der Ausgleichsfläche „A1“ und der öffentlichen Grünfläche gewährleisten. Die Ausführung und Gestaltung ist mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) einvernehmlich abzustimmen.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, ein ortsfestes zweiflügeliges Tor mit einer Mindesthöhe von 1,40 m und einer Breite von 4,0 m zwischen der öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ und der Privaten Verkehrsfläche „Planstraße 1“ zu errichten. Das Tor und die Schlüssel sind der Stadt (Grün- und Umweltamt) und dem Wirtschaftsbetrieb im Zuge der Abnahme der Ausgleichsflächen "A1" und "A2" gemäß § 18 Abs. 3 (c) Nr. 3. zu übergeben.
- (5) Der Zaun und das Tor gemäß Abs. 1 bis 3 sind unmittelbar nach Abbau des Schutz- und Bauzaunes (siehe § 6 Abs. 2) herzustellen. Die durch Planeintrag festgesetzte Ausgleichsfläche „A1“ darf hierfür weder befahren noch verdichtet und nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der Zeitpunkt zum Abbau des Schutz- und Bauzaunes und zum Einbau des Zaunes hat außerhalb der Brutperiode des Wiedehopfes zu erfolgen. Der Zeitpunkt und die Ausführung sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung (siehe § 6 Abs. 1) abzustimmen.
- (6) Der Zaun gemäß Absatz 1 und 2 ist durch die Investorin bzw. Rechtsnachfolger dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (7) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin einen ortsfesten Zaun an der Grenze zu den Flurstücken 252/6 und 252/5, Flur 18 in Gemarkung Finthen mit einer Mindesthöhe von 1,40 m und einem ortsfesten

zweiflügeligen Tor mit einer Mindesthöhe 1,40 m und einer Durchfahrtsbreite von 4,0 m zur Einfahrt auf das Flurstück 252/6 zu errichten. (siehe **Anlage 6**).

Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

## **§ 12**

### **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zuwegung Ausgleichsfläche"**

- (1) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zuwegung Ausgleichsfläche“ von der Planstraße 1 bis zur durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche „A1“ einen Schotterrasen mit einer Mindestbreite von 4,00 m gemäß den geltenden technischen Regelwerken und DIN-Normen herzustellen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- (2) Die Herstellung des Schotterrasens erfolgt nach Abnahme der Rückhalte- und Versickerungsanlagen gemäß § 10 Abs. 4 und der Eigentumsübertragung der Fläche gemäß § 3.
- (3) Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

## **Teil III Erschließung**

### **§ 13**

#### **PKW-Besucherstellplätze**

Die Investorin verpflichtet sich, mit der Herstellung der Planstraße 1 insgesamt 10 PKW-Besucherstellplätze im Bereich der Planstraße 1 für die Besucher der Anwohner des Quartiers herzustellen. Diese 10 PKW-Besucherstellplätze sind zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen durch die Investorin herzustellen sowie möglichst gleichmäßig im Plangebiet zu verteilen.

### **§ 14**

#### **Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur und Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche**

- (1) Die Planung zum Anschluss der Planstraße 1 an die Flugplatzstraße (Entwurfs- und Ausführungsplanung inkl. Markierungs- und Beschilderungsplanung) ist mit der Stadt abzustimmen. Die Investorin stellt die Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz einschließlich der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten gemäß der von der Stadt freigegebenen Planung auf ihre Kosten her.
- (2) Die Investorin verpflichtet sich, die Planung der Herstellung der im "F 90" festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Stadt abzustimmen. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Investorin erfolgt gemäß der von der Stadt freigegebenen Planung auf ihre Kosten.

- (3) Die Investorin zeigt der Stadt die vertragsgemäße und mit der Stadt abgestimmte Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Abs. 2 schriftlich an.  
Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Investorin fest.

## **§ 15 Planstraße 1**

Die Planstraße 1 wird als verkehrsberuhigter Bereich gemäß StVO ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Bereich beginnt jeweils innerhalb der privaten Planstraße 1 in einer Entfernung von ca. 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **Teil IV Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

### **§ 16 Vereinbarung zur Kostenbeteiligung (Infrastrukturbeitrag)**

- (1) Infrastrukturbeitrag

Die Investorin verpflichtet sich für den Fall, dass der "F 90" bis zur Rechtskraft entwickelt wird, nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen einen Beitrag zu den der Stadt entstehenden Aufwendungen im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets "Am Elmerberg (F 90)" zu leisten.

- (2) Höhe des Infrastrukturbeitrages

Nach Kalkulation auf Grundlage der Daten des derzeitigen Planentwurfes ergibt sich bei dem festgeschriebenen Anteil von 15% der Grundstückswertsteigerung ein Kostenbeitrag in Höhe von 8,40 €/m<sup>2</sup> Bruttorohbauland.

Für das zum Infrastrukturbeitrag heranzuziehende Gebiet (ohne Ausgleichsfläche) von gerundet 19.000 m<sup>2</sup> ergibt sich demnach ein durch die Investorin zu erbringender Betrag in Höhe von insgesamt 159.600,-€.

- (3) Kostenverteilung

Der von der Investorin aufgrund der Bedarfsermittlung der jeweiligen Fachämter der Stadt zu leistende Infrastrukturbeitrag wird wie folgt verteilt:

- (a) 64.600,- € Unterstützung der Baukosten für den dem Baugebiet "F 90" zugeordneten Anteil an dem Neubau der Peter Härtling Grundschule

- (b) 64.600,- € Unterstützung der Baukosten für den dem Baugebiet "F 90" zugeordneten Anteil eines Kita-Neubaus in Mainz-Finthen
- (c) 30.400,- € Unterstützung der Baukosten für die Umgestaltung und Verstärkung der Anschlüsse des Baugebietes "F 90" an die Flugplatzstraße im öffentlichen Verkehrsbereich.

Da die Investorin den Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsfläche und deren Verkehrsinfrastruktur (§ 14) auf ihre Kosten herstellt, verringert sich der von ihr zu leistende Infrastrukturbeitrag um den Betrag von 30.400,- €. Nicht in Anspruch genommene Beträge werden innerhalb eines Monats nach Ablauf der unter (5) genannten Nachweispflicht anteilig zurück erstattet.

#### (4) Rückzahlungsklausel

Sofern die Stadt die unter Abs. 3 aufgeführten Baumaßnahmen nicht innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach der unter Abs. 6 genannten Zahlungsfälligkeit realisiert hat, verpflichtet sie sich, den für die jeweilige Maßnahme zweckgebundenen Betrag zinslos an die Investorin / Eigentümer zurück zu zahlen.

#### (5) Nachweispflicht

Die Stadt wird innerhalb von 3 Jahren nach der Zahlungsfälligkeit des Infrastrukturbeitrages die Verwendung der Mittel offen legen.

#### (6) Kostenschuld, Fälligkeit

Die Kostenschuld für den Infrastrukturbeitrag entsteht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Am Elmerberg (F 90)". Die Zahlung wird fällig - je nach Ersteintritt - vier Wochen nach dem von der Investorin anzuzeigenden Zeitpunkt der Fertigstellung der Ersterschließungsanlagen oder vier Wochen nach der Baubeginnanzeige für das erste Gebäude im Gebiet.

Die jeweilige Anzeige ist daher auch an das 60-Bauamt, Abt. 3, Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung zu senden.

## § 17

### Soziale Wohnraumförderung

Bei der Realisierung des Wohnungsbaus sind bei insgesamt 15% der in der Verfügungsgewalt von BPD stehenden neu entstehenden Wohneinheiten im Plangebiet in nachfolgender Weise eine Bindung zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung zu erfüllen:

1. Für die Anzahl von 5 Hausgrundstücken ist der Verkaufspreis auf max. 350.000 EUR für die gemäß Anlage 11 beschriebene Leistung begrenzt.

Aufgrund der möglichen zeitlichen Verschiebung der Errichtung der preisgünstigen Häuser, wegen einer Verschiebung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. bei Einreichung von Rechtsmitteln gegen den Bebauungsplan bzw. die Baugenehmigung, gegenüber der bei Abschluss des Vertrages vorliegenden Planungen sind die Parteien übereingekommen, dass BPD berechtigt ist, etwaige Anpassungen der Kosten an die Erwerber der preisgünstigen Häuser weiterzureichen. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

Der Kaufpreis verändert sich mit Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend der bis dahin eingetretenen Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgelegten Baupreisindex für Wohngebäude (2010=100) gegenüber dem Stand am 31. März 2018. Klarstellend vereinbaren die Parteien, dass im Fall der Rechtskraft des Bebauungsplanes vor dem 31.03.2018 die oben genannten Maximalkaufpreise unverändert bleiben.

Im Fall einer anrechenbaren Veränderung der Kosten verändern sich die Maximalkaufpreise der preisgünstigen Häuser um einen Betrag in Höhe der Veränderung des Baukostenindex. Kommt es also beispielsweise zu einer anrechenbaren Steigerung der Kosten um 3 % (drei vom Hundert), so steigt der Maximalkaufpreis für ein in diesem Vertrag näher definiertes Reihenhaus von bisher EUR 350.000,00 auf EUR 360.500,00.

2. Eine Überschreitung des maßgebenden Verkaufspreises gem. Nr. 1 wird zugelassen
  - in nachgewiesener Höhe, jedoch höchstens bis zu 15.000 EUR, wenn der erhöhte Bauaufwand durch die Anpassung einer Wohnung an die Bedürfnisse einer Schwerbehinderung entsteht,
  - in Höhe eines möglichen Tilgungszuschusses aus dem jeweils gültigem KfW – Förderprogramm für Passivhäuser oder KfW-40 Häuser , wenn die hierfür erforderliche bauliche Ausführung und der Energiestandard des Gebäudes den Förderkriterien der KfW entsprechen.
3. Die Wohneinheiten dürfen nur an Haushalte verkauft werden, die den Förderkriterien des jeweils gültigen Eigentumsförderprogrammes des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Der Nachweis ist per Vorlage einer gültigen Förderbestätigung zu erbringen. Die Wohnraumförderung der Stadt ist für die Ausstellung der vorgenannten Bestätigung zuständig.
4. Die Investorin verpflichtet sich, der Wohnraumförderstelle den Baubeginn sowie die Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die im Kaufpreis gebundenen Wohneinheiten sind entsprechend zu bewerben. Auf Anfrage der Stadt ist dies in geeigneter Art nachzuweisen.
5. Die in Nr. 1 genannten Wohneinheiten können im Plangebiet verteilt werden. Dies ist vor Vermarktungsbeginn mit der Wohnraumförderung der Stadt abzustimmen.

6. Ferner verpflichtet sich die Investorin bei der Errichtung der in Nr. 1 genannten Wohneinheiten die Mindeststandards gem. Kurzbeschreibung (**Anlage 11**) einzuhalten.
7. Die Investorin ist berechtigt, nach Ablauf einer Frist von 9 Monaten ab Vermarktungsbeginn die Wohneinheiten gem. Nr. 1 frei zu vermarkten. Der Vermarktungsbeginn ist der Wohnraumförderung der Stadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Soweit die Investorin durch Vorlage entsprechender Fragebögen (Gestaltungsbeispiel **Anlage 12**) nachweisen kann, dass innerhalb der Frist ein Verkauf an die vorgenannten Personenkreise nicht erfolgen konnte, wird von einer Vertragsstrafe gemäß § 20 Abs. 1 (i) abgesehen.
8. Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung eines Grundstücks auf einen Dritten die in den Nummern 1 bis 7 vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mittels Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

## Teil V Landespflegerischer Ausgleich

### § 18 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Zum Zwecke der Durchführung des erforderlichen Ausgleichs nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind Maßnahmen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des "F 90" erforderlich. Die Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Umweltberichtes (**Anlage 7**), des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (**Anlage 8**) sowie entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum "F 90" herzustellen und zu pflegen.
- (2) Nisthilfen
  - (a) Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum "F 90" festgesetzten Artenhilfsmaßnahmen (Nist- und Fledermauskästen) im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind von der Investorin fachgerecht zu installieren und an ihrem jeweiligen Standort dauerhaft zu erhalten. Die Pflege und Unterhaltung der Nisthilfen obliegt der Investorin. Bei Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, auf denen die vorgenannten Nisthilfen angebracht sind, werden die Duldung der Nisthilfen sowie die Pflege- und Unterhaltungspflicht in die Grundstückskaufverträge mit Weitergabeverpflichtung aufgenommen.
  - (b) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich anstelle und auf Kosten der Investorin die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum "F 90" festgesetzten Artenhilfsmaßnahmen (Nist- und Fledermauskästen) innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A1" und auf dem Flurstück 321, Flur 18 in Gemarkung Finthen fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

- (c) Standort, Höhe, Ausrichtung und Position der Nisthilfen gemäß Absatz 2 (a) und (b) sind mit der ökologischen Umweltbaubegleitung abzustimmen.
- (3) Interne Ausgleichsmaßnahmen
- (a) Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin die internen Ausgleichsmaßnahmen auf den durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsflächen "A1" und „A2“ herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.  
Die Pflege erfolgt nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.
- (b) Die Herrichtung der festgesetzten Ausgleichsflächen "A1" und „A2“ erfolgt nach Abnahme der Rückhalte- und Versickerungsanlagen gemäß § 10 Abs. 4 und der Eigentumsübertragung der Flächen gemäß § 3.
- (c) Die Pflege und technische Unterhaltung der auf der Fläche "A 1" herzustellenden Einlaufbauwerke und der Versickerungsanlagen erfolgt durch den Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz. Die Pflege des Grünlandes im Bereich der Versickerungsanlagen erfolgt durch die Stadt (Grün- und Umweltamt).
- (4) Externe Ausgleichsmaßnahmen  
Die Stadt (Grün- und Umweltamt) verpflichtet sich, anstelle und auf Kosten der Investorin die externen Ausgleichsflächen in Gemarkung Finthen, Flur 4, auf den Flurstücken Nr. 255/9, 255/12, 256/3 und 257/3 herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Pflege erfolgt nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.  
  
Die Kostentragung regelt § 2 dieses Vertrages.

## Teil VI Sicherung der Vertragspflichten

### § 19 Sicherheitsleistungen / Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung
- a) der Verpflichtung zur Herstellung der Nisthilfen gemäß §§ 6 Abs. 3 und 18 Abs. 2 (a) sowie der Verpflichtung zur Durchführung und Herstellung der Einfriedungen gem. § 11 Abs. 1 und 4
- leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt 12.400€ (in Worten: zwölf-tausendvierhundert Euro),
- b) der Verpflichtung zur Sicherung der Zahlung von € 226.950,- gemäß § 2 Abs. 2



leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von insgesamt € 226.950,- (in Worten: zweihundertsechszwanzigtausendneunhundertfünfzig Euro),

- c) der Verpflichtung bezüglich der Leistung eines Infrastrukturbeitrages im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung gemäß § 16

leistet die Investorin Sicherheit in Höhe von 159.600,- € (in Worten: hundertneundfünfzigtausendsechshundert Euro)

jeweils durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.

- (2) Die Bürgschaften nach a) und b) sind 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

Die Bürgschaft nach a) wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Die Bürgschaft nach c) ist 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Stadt (Bauamt; Abt. 3, Stelle für die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung) vorzulegen.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Leistung des Infrastrukturbeitrages der Investorin gemäß § 16 (6) freigegeben.

- (3) Die Bürgschaften sind ausschließlich auf den Vordrucken der Stadt (**Anlage 9**) auszustellen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Investorin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Investorin für Leistungen aus diesem Vertrag aus den o. a. Bürgschaft zu befriedigen.

## § 20

### Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen der Investorin insbesondere gegen
- (a) die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 1 zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 20.000,-.
  - (b) die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 2 und 3 zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen und zur artenschutzgerechten Beleuchtung nach § 7 eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 30.000,-.
  - (c) die Verpflichtungen nach § 8 zur Herstellung des Kinderspielplatzes eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 100.000,-.
  - (d) die Verpflichtungen nach § 9 Absatz 1 zur Umsetzung des Wärmeversorungskonzeptes oder alternativ nach § 9 Absatz 2 zur Verpflichtung alle Gebäude, die in der Verfügungsgewalt von bpd liegen, im Geltungsbereich des "F 90" als Passiv- oder Energieplushäuser zu errichten eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 100.000,-.

- (e) die Verpflichtungen nach § 10 zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und zur Herstellung des Schlammfanges eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 200.000,-.
- (f) die Verpflichtungen nach § 13 zur Herstellung von insgesamt 10 Besucherstellplätzen eine Vertragsstrafe von € 7.669 für jeden nicht hergestellten Besucherstellplatz.
- (g) die Verpflichtung nach § 14 zur Abstimmung der Planung zum Anschluss des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur und der Planung zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 10.000,-.
- (h) die Verpflichtung nach § 14 Abs. 2 zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 10.000,-.
- (i) die Verpflichtungen nach § 18 zur Errichtung von förderfähigem Wohneigentum eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 100.000 je Wohnung

zu verlangen.

- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § 22 Abs. 1, 2 und 4 zur Weitergabe von Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger der Investorin ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe des Dreifachen der Strafe, mit der ein Verstoß gegen die zu übertragende Verpflichtung bewehrt ist, zu verlangen. Ist die zu übertragende Verpflichtung nicht gemäß Abs. 1 strafbewehrt, beläuft sich die Vertragsstrafe pro nicht übertragener Verpflichtung auf € 20.000.

- (3) Im Einzelfall wird die Höhe der Vertragsstrafe nach Abs. 1 und 2 unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die jeweilige Verpflichtung innerhalb des o. a. Betrages durch die Stadt (Stadtplanungsamt zuzüglich des/r tangierten Fachamtes/Fachämter und des Standes-, Rechts- und Ordnungsamtes) für die Investorin verbindlich festgesetzt.

Die Vertragsstrafe ist verwirkt, sobald festgestellt wird, dass ein Verstoß im Sinne der Absätze 1 und 2 vorliegt und die Stadt die Investorin zur Beseitigung des Verstoßes bzw. Widerspruch mit angemessener Frist aufgefordert hat und diese erfolglos verstrichen ist.

Die Investorin ist verpflichtet, die Vertragsstrafe(n) spätestens 2 Wochen nach Zustellung der entsprechenden schriftlichen Aufforderung durch die Stadt und Ablauf der Anhörungsfrist an die Stadt zu zahlen.

## Teil VII Schlussbestimmungen

### § 21

#### Erstattung / Ersatz der Aufwendungen der Stadt durch die Investorin

Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Stadt im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens sowie mit der Erstellung dieses Vertrages die in **Anlage 10** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt **7.086,78€ (in Worten: siebentausendsechsdachtzig <sup>78</sup>/<sub>100</sub> Euro)** entstanden. Die Investorin verpflichtet sich, der Stadt diese Aufwendungen innerhalb 1 Monats nach Wirksamwerden des Vertrages bzw. seiner Regelungen zu erstatten. Dieser Betrag ist unter Nennung des Verwendungszweckes "F 90" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer **511820003513** auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

### § 22

#### Rechtsnachfolge

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Projektentwicklung / Realisierung auf eine neue Investorin / einen neuen Investor sicherzustellen, dass die neue Investorin / der neue Investor die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig bzw. alle noch offenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.  
Sollten zum Zeitpunkt des Wechsels der Investorin Gründe vorliegen, die Ergänzungen oder Änderungen des vorliegenden Vertrages erfordern, so ist die Stadt berechtigt, dem Rechtsnachfolger einen entsprechend nachgebesserten Vertrag zum Abschluss vorzulegen.
- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind der neuen Investorin / dem neuem Investor mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiter zu geben.
- (3) Ein Wechsel der Investorin bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn der neue Investor / die neue Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 und 2 übernimmt, es sei denn, Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.
- (4) Die Investorin verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Grundstücks auf einen Dritten (Erwerber eines einzelnen Hausgrundstücks oder von Wohnungseigentum), die in diesem Vertrag vereinbarten, auf das Grundstück bezogenen und noch nicht von der Investorin erfüllten bzw. dauerhaften Pflichten (z. B. Unterhaltung von Zaun und Nisthilfen) dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzugeben.
- (5) Die Investorin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern, bis die Stadt sie ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird Schriftform vereinbart; die Investorin stellt bei der Stadt

(Stadtplanungsamt) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag, die Stadt teilt der Investorin ihre Entscheidung darüber innerhalb eines Monats schriftlich mit.

Die Stadt ist verpflichtet, die Investorin aus der Haftung zu entlassen, wenn der Rechtsnachfolger der Investorin alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 und 2 übernimmt, es sei denn, die Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.

### § 23 Haftungsausschluss

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Sofern der Stadtrat der Stadt im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss über den "F 90" Abstand nimmt, haftet die Stadt nicht für die Aufwendungen, die die Investorin bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung oder des Vollzuges des Vertrages gemacht hat.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Entschädigungsansprüche gegen die Stadt aus enteignungsgleichem Eingriff oder analog der §§ 39 ff. BauGB (nicht ausgeschlossen sind hingegen Ansprüche wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung) für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des "F 90" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des "F 90" umgehend zu heilen.

### § 24 Anpassung und Kündigung des Vertrages

Für die Anpassung und Kündigung des Vertrages gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist, wenn die Investorin beabsichtigt, das Projekt in einer anderen als in diesem Vertrag und allen seinen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen.

Die Investorin kann den Vertrag insbesondere dann kündigen, wenn innerhalb von **2 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages** weder der "F 90" rechtsverbindlich geworden ist, noch die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB vorliegen oder der Bebauungsplan aufgehoben bzw. unwirksam wird.

Ein Anpassungsanspruch ist insbesondere dann gegeben, wenn der in Kraft getretene "F 90" von seiner Entwurfsfassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**Anlage 2**) wesentlich abweicht.

### § 25 Sofortige Vollstreckung

Die Investorin unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) hinsichtlich der im Folgenden aufgelisteten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung:

(a) der Vorlage der Bürgschaften nach § 19,

- (b) der Kostenerstattung nach § 21,
- (c) der Vertragsstrafen nach §20.
- (d) die Kostentragung nach § 2 Abs. 2 und 3.

## **§ 26 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.  
Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.
- (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. Dies gilt entsprechend für den Fall einer Regelungslücke.
- (3) Die Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und vereinbaren für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, dass der private Vertragspartner sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mainz.

## **§ 27 Wirksamkeit des Vertrages**

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt.

## **§ 28 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

Anlage 1a - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes

Anlage 1b - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes – externe Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Am Elmerberg (F 90)" und seine Begründung (Stand: Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung)

Anlage 3 - Übersicht Eigentumsübertragung

Anlage 4 - Wärmeversorgungskonzept

Anlage 5 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Anlage 6 - Darstellung Zaun

Anlage 7 - Umweltbericht

Anlage 8 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 9 - Muster-Bürgschaft - Vordruck der Stadt

Anlage 10 - Kostenaufstellung

Anlage 11 - Kurzbeschreibung

Anlage 12 - Fragebogen zur Wohnraumförderung

Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen diese Anlagen vollständig bekannt sind und vollständig vorliegen.