

**Durchführungsvertrag
gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"
- im Folgenden "B 163" genannt -**

Die Landeshauptstadt **Stadt Mainz**
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Michael Ebling, dieser vertreten durch
die Beigeordnete Frau Marianne Grosse, Dezernat Bauen, Denkmalpflege und Kultur
- im Folgenden "Stadt" genannt -

und

Herr Lothar Weyer und Frau Christina Weyer,
Am Heckerpfad 24, 55128, Mainz-Bretzenheim
- im Folgenden "Vorhabenträger" genannt -

sowie

Mainzer Netze GmbH,
vertreten durch
Frau Kerstin Stumpf (Prokuristin der Mainzer Netze GmbH) und Herrn Klaus Heywang
(Referent Straßenbeleuchtung),
Rheinallee 41
55118 Mainz

und

Mainzer Fernwärme GmbH,
vertreten durch ihren Geschäftsführer
Thomas Bach, Kraftwerkallee 1
55120 Mainz
- im Folgenden "MFW" genannt -

und

Daniel Weyer,
Am Heckerpfad 24, 55128, Mainz-Bretzenheim

schließen folgenden Vertrag:

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Teil I Allgemeines

- § A 1 Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage
- § A 2 Bestandteile des Vertrages

Teil II Vorhaben

- § V 1 Beschreibung des Vorhabens
- § V 2 Kostentragung, Durchführungsverpflichtung
- § V 3 Anzeigepflicht
- § V 4 Rückbauverpflichtung
- § V 5 Schallschutz
- § V 6 Fernwärmeleitungen
- § V 7 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- § V 8 Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Eingrünung des Vorhabens, Baumpflanzungen
- § V 9 Stellplätze, Zufahrten und Außensitzplätze
- § V 10 Insektenverträgliche Beleuchtung
- § V 11 Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- § V 12 Ausgleich des Vermögensschadens durch den Verlust städtischer Bäume

Teil III Erschließung

- § E 1 Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen
- § E 2 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung
- § E 3 Baudurchführung
- § E 4 Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
- § E 5 Haftung und Verkehrssicherung
- § E 6 Abnahme
- § E 7 Mängelansprüche
- § E 8 Beleuchtung der Öffentlichen Verkehrsfläche
- § E 9 Lichtsignalanlage
- § E 10 Sicherheit des Verkehrs

Teil IV Schlussbestimmungen

- § S 1 Kostentragung
- § S 2 Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers
- § S 3 Sicherheitsleistungen
- § S 4 Vertragsstrafen
- § S 5 Vollstreckungsunterwerfung
- § S 6 Haftungsausschluss
- § S 7 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen
- § S 8 Wirksamwerden

Präambel

Im Ortsteil Mainz-Bretzenheim auf dem Gelände "Am Heckerpfad 24" westlich der Essenheimer- bzw. Koblenzer Straße betreibt der Vorhabenträger eine Straußwirtschaft. Eine weitere Straußwirtschaft wird von seinem Sohn Daniel Weyer betrieben. Der Vorhabenträger und Daniel Weyer beabsichtigen diese beiden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke als Speise- und Schankwirtschaft umzuwandeln. Betreiber der geplanten Gutsschänke wird der Vorhabenträger Herr Lothar Weyer sein. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlung am Bergweg (B 128)". Bei der geplanten Nutzung "Gutsschänke" handelt es sich nicht um eine zulässige Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128". Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Straußwirtschaften in eine Gutsschänke zu ermöglichen, muss neues Baurecht geschaffen werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 10.11.2015 entschieden und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" beschlossen.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des VEP "B 163" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

Die Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens regelt der nachstehende Vertrag.

TEIL I

Allgemeines

**§ A 1
Vertragsgebiet
Vertragsgrundlage**

(1) Beim Vertragsgebiet handelt es sich um die im Lageplan (**Anlage 1a und 1b**) umgrenzten Parzellen:

- die Grundstücke des Vorhabenträgers Flurstücke-Nrn. 17/9, 17/22, 17/23, alle Flur 13, Gemarkung Bretzenheim (siehe Anlage 1a),
- die privaten Grundstücke Flurstücke-Nrn. 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 20/3, 22/1 und 23 alle Flur 2, Gemarkung Gonsenheim mit insgesamt 3.245 m² als externe Flächen zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Anlage 1b),
- die Teilflächen der städtischen Grundstücke, Flurstück-Nrn. 17/25 und 255/14, alle Flur 13, Gemarkung Bretzenheim (siehe Anlage 1a).

Frau Christina Weyer gestattet die Nutzung der Flurstücke mit den Nrn. 20/1, 20/2, 20/3 und 23, alle Flur 2, Gemarkung Gonsenheim zu den in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Bedingungen.

Herr Lothar Weyer gestattet die Nutzung der Flurstücke mit den Nrn. 18, 19/1, 19/2 und 22/1, alle Flur 2, Gemarkung Gonsenheim zu den in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Bedingungen.

- (2) Die Inanspruchnahme von Teilflächen der städtischen Parzellen, 17/25 und 255/14, alle Flur 13, Gemarkung Bretzenheim (zur Herstellung der Öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § E 1 Absatz 1) durch den Vorhabenträger wird seitens der Stadt gestattet.
- (3) Die für die Herstellung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flurstücke 20/1, 20/2 und 20/3 und 23, alle Flur 2, Gemarkung Gonsenheim hat der Vorhabenträger bereits erworben.

Für die Flurstücke 20/3 und 23 liegen entsprechende Kauf- und Tauschverträge vor: Kaufvertrag vom 07.06.2019 des Notars Thomas Jung, Urkundenrolle-Nr. 1062/2019 (Flurstück 20/3) und Tauschvertrag vom 26.11.2019 des Notars Thomas Jung, Urkundenrolle-Nr. 2011/2019 (Flurstück 23).

Für die Flurstücke 20/1 und 20/2 liegt der entsprechende Tauschvertrag des Notars Thomas Jung, Urkundenrolle-Nr. 1215/2019 vor.

- (4) Vertragsgrundlage ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" nebst Anlagen, Stand: erneute Offenlage, (**Anlage 2**) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: erneute Offenlage (**Anlage 3**). Für den Inhalt der vereinbarten Pflichten maßgeblich wird jedoch der vom Stadtrat

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"

beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Satzung) sein.

**§ A 2
Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1a und b:** Lagepläne mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- Anlage 2:** Entwurf des VEP "B 163" (Stand: erneute Offenlage) mit Begründung und Umweltbericht
- Anlage 3:** Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand: erneute Offenlage) mit Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4:** Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Stand: 14.09.2018
- Anlage 5:** Muster Bürgschaft – Vordruck der Stadt
- Anlage 6:** Schalltechnische Untersuchung, ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik MbH, beratende Ingenieure VBI, Wiesbaden, Gutachten Nr. P 127/17
- Anlage 7:** Kostenaufstellung
- Anlage 8:** Vordruck Stadt Mainz – "Qualitätssicherung"
- Anlage 9:** Verkehrsplan "Verkehrsplanung – neue Zufahrt von der Essenheimer Straße" vom 08.09.2018
- Anlage 10:** Gutachten Baumbewertung von 2 Straßenbäumen, Stand: 15.12.2018
- Anlage 11:** Regelblatt Aufbaudaten im Einfahrtsbereich
- Anlage 12:** Freiflächenplan
- Anlage 13:** Fernwärmeplan
- Anlage 14:** Eintragungsbewilligung zugunsten der Mainzer Fernwärme GmbH
- Anlage 15:** Geh- Fahr- und Nutzungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung der LSA
- Anlage 16:** Herzustellende Öffentliche Verkehrsfläche
- Anlage 17:** Mobile Carports

TEIL II

Vorhaben

**§ V 1
Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger wird die bereits bestehenden zwei Straußwirtschaften in eine Gutsschänke, d. h. eine Speise- und Schankwirtschaft umwandeln. Die Gutsschänke wird in den Räumen der bereits bestehenden Straußwirtschaften betrieben werden. Gemäß der Beschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**) darf maximal eine Anzahl von 200 gleichzeitig bewirtschafteten Sitzplätzen (innen und außen zusammengenommen) angeboten werden.

Es erfolgen lediglich kleinere Umbaumaßnahmen in den bestehenden Gebäuden der ehemaligen Straußwirtschaften, wie z. B. die Vergrößerung der Küche 1 im Erdgeschoss,

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)"

die Herrichtung eines zusätzlichen Lagers im Erdgeschoss, die Schaffung eines zusätzlichen Sozialraumes für das Personal im Obergeschoss sowie die Herstellung von Außenbewirtschaftungsflächen und Parkplätze.

Die verkehrstechnische Erschließung der Guttschänke erfolgt über eine neue, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt, über die Essenheimer Straße (K 3). Der Ausbau der Zufahrt erfolgt gemäß RSTO und wird mittels einer Ampelanlage signalisiert. Entlang des Wirtschaftsweges wird als Abgrenzung auf dem Grundstück eine Hecke aus hochwachsenden Sträuchern gepflanzt. Soweit betriebsbedingt die Zu- und Abfahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben (Weinbereitung) gewährleistet sein muss, werden in diesem Bereich Absperrpfosten gesetzt. Durch diese beiden Maßnahmen wird ein Beparken des Wirtschaftsweges vermieden.

Zusätzlich sollen aufgrund der neuen Zufahrts- und Parksituation die befestigten Flächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers umgestaltet werden.

§ V 2

Kostentragung Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die ihm im Zusammenhang mit der Durchführung seines Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie der Regelungen dieses Vertrages entstanden sind oder noch entstehen werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sein Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP "B 163" einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, den Vorgaben seiner Begründung und des Umweltberichtes einschließlich seiner Anlagen sowie des Verkehrsplanes "Verkehrsplanung – neue Zufahrt von der Essenheimer Straße" (**Anlage 9**) durchzuführen.
- (3) Der Vorhabenträger wird innerhalb von einem halben Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "B 163" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gemäß **Anlage 16** abnahmereif fertig stellen. Im gleichen Zeitraum muss die Lichtsignalanlage fertig gestellt und in Betrieb genommen werden. Innerhalb dieses halben Jahres dürfen die Bauarbeiten für die öffentliche Verkehrsfläche nicht länger als 4 Monate dauern. Für die Lichtsignalanlage gilt die Frist von einem halben Jahr nach Inkrafttreten des "B 163". Der Betrieb der Guttschänke darf erst erfolgen, wenn die öffentliche Verkehrsfläche mängelfrei abgenommen wurde sowie die Lichtsignalanlage in Betrieb gegangen ist.
Die restlichen Maßnahmen des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" fertig gestellt.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens einen Monat nach dem Inkrafttreten des VEP "B 163" für die Nutzungsänderung entweder die erforderlichen Bauunterlagen für das Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) oder einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag auf Nutzungsänderung einzureichen. Der

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"

Vorhabenträger wird spätestens einen Monat, nachdem entweder der Baubeginn auf der Grundlage des Freistellungsverfahrens gemäß § 67 Abs. 2 LBauO möglich ist oder die jeweilige Baugenehmigung für ihn bestandskräftig geworden ist, mit dem Vorhaben beginnen.

Ein jeweils geeigneter Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gemäß der in Abs. 2 genannten Unterlagen (Umweltbericht, Schallgutachten und Regenwasserbewirtschaftungskonzept) ist den einzureichenden Bauunterlagen beizufügen. Der Nachweis ist auch erforderlich im Freistellungs bzw. Anzeigeverfahren. In diesem Fall sind die Unterlagen der Stadt (Grün- und Umweltamt) unaufgefordert vorzulegen.

Die Frist für die Fertigstellung des Vorhabens verlängert sich um die Zeitspanne eines behördlichen oder verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, durch die der Vorhabenträger an der Verwirklichung bzw. Fertigstellung der Baumaßnahme gehindert ist.

Die Stadt kann auf Antrag des Vorhabenträgers dann angemessene Nachfristen einräumen, wenn sich Bautermine aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers liegen, unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

- (4) Mit Inbetriebnahme der Gutsschänke verpflichten sich der Vorhabenträger Herr Lothar Weyer und Herr Daniel Weyer zur Schließung der beiden Straußwirtschaften.

§ V 3 Anzeigepflicht

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Einreichung des Bauantrages oder der Bauunterlagen für das Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) unverzüglich der Stadt (Stadtplanungsamt) anzuzeigen. Sollte der Vorhabenträger die Unterlagen bereits vor Unterschrift dieses Durchführungsvertrages eingereicht haben, wird er dies der Stadt (Stadtplanungsamt) sofort mitteilen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Baubeginn unverzüglich der Stadt (Stadtplanungsamt) anzuzeigen.

§ V 4 Rückbauverpflichtung

Nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung als Gutsschänke ist das Vorhaben analog zu § 35 Abs. 5 BauGB zurückzubauen.

§ V 5 Schallschutz

- (1) Im Schallgutachten (siehe **Anlage 6**) wurden sowohl die Lärmimmissionen der geplanten Guttschänke auf die bestehende benachbarte Bebauung als auch mögliche, zukünftige Immissionsituationen untersucht. Eine mögliche künftige Immissionsituation ergibt sich, wenn auf den Flurstücken 17/7 und 17/20, Flur 13, Gemarkung Bretzenheim Wohngebäude gemäß des Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" errichtet werden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die räumliche Nähe der beiden möglichen zusätzlichen Immissionsorte zum Betriebsgrundstück des Vorhabenträgers geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung erfordert. Diese Vereinbarung stellt eine echte Vereinbarung zugunsten Dritter dar, die daraus einen eigenen Anspruch gegen den Vorhabenträger haben sollen.

Für den Fall, dass auf den Flurstücken 17/7 und 17/20, Flur 13, Gemarkung Bretzenheim eine Nutzung in Form einer Wohnbebauung errichtet wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf eigene Kosten die im Kapitel 7.1 des Gutachtens vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und Carport-Konstruktion) durchzuführen. Die Lärmschutzmaßnahmen müssen vor Beginn der Nutzung der Wohnbebauung umgesetzt sein. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Vorhabenträger den Sachverständigen-Nachweis führt, dass an dieser Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einschließlich des Maximalpegelkriteriums auch ohne Maßnahmen eingehalten werden. Der Nachweis ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

- (2) Führt der Vorhabenträger die Lärmschutzmaßnahme nicht in der in Absatz 1 genannten Frist durch und legt einen Sachverständigen-Nachweis nicht vor, so verpflichtet sich der Vorhabenträger den Betrieb der Guttschänke solange abends spätestens um 22:00 Uhr einzustellen bis die Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt wurden oder der Sachverständigen-Nachweis nach Absatz 1 vorgelegt wurde. Diese Einschränkung des Betriebs gilt ebenso, wenn Arbeiten an den Fernwärmeleitungen erforderlich sind und hierfür gemäß § V 6 Absatz 2 die mobilen Carports demontiert werden. Erst wenn die mobilen Carports als Lärmschutzmaßnahme wieder hergestellt sind, ist die Betriebseinschränkung aufgehoben.

§ V 6 Fernwärmeleitungen

- (1) Für die im Grundstück des Vorhabenträgers, Gemarkung Bretzenheim, Flur 13, Flurstück 17/22 verlegten Fernwärmeleitungen (2 x FH DN350) (**Anlage 13**) ist gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)" nebst Anlagen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der MFW einzutragen. Die Eintragung ist entsprechend **Anlage 14** vom Grundstückseigentümer innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages zu bewilligen. Ein Überbauen der Fernwärmeleitungen innerhalb des Schutzstreifens von 10 m ist nicht gestattet.
- Um den Schallschutz gemäß § V 5 sicherzustellen, stimmt die MFW jedoch dem Bau der mobilen Carports gemäß **Anlage 6** und **Anlage 15** innerhalb des Schutzstreifens

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)"

zu. Die Ausführungsplanung der mobilen Carports im Bereich der Fernwärmeleitungen ist der MFW vor Baubeginn vorzulegen und durch diese schriftlich freizugeben. Erst dann ist eine Umsetzung zulässig.

- (2) Sind Arbeiten an den Fernwärmeleitungen erforderlich, hat die Demontage der mobilen Carports im Schutzstreifen innerhalb von 8 Stunden nach Abstimmung mit der MFW zu erfolgen. Kann der Rückbau durch den Vorhabenträger innerhalb von 8 Stunden nicht sichergestellt werden, erfolgt die Demontage durch die MFW oder deren Nachunternehmer. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Der anschließende Wiederaufbau erfolgt durch den Vorhabenträger nach Freigabe durch MFW.

§ V 7

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den insgesamt 3.245 m² großen Flächen der privaten Parzellen des Vorhabenträgers in Mainz-Gonsenheim (siehe § A 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 1b) gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes (siehe Anlage 2) sowie entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VEP "B 163" auf seine Kosten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflege und Unterhaltung umfasst die zur Erhaltung der Funktion der Ausgleichsflächen notwendigen Pflegearbeiten einschließlich eventuell erforderlicher Ersatzpflanzungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die o. a. Flächen bis spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten des VEP "B 163" herzurichten.
- (3) Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedürfen der Abnahme durch die Stadt (Grün- und Umweltamt). Die Abnahme erfolgt in zwei Schritten:
 - a) zum Zeitpunkt der ordnungsgemäßen Herrichtung der Ausgleichsfläche
 - b) nach Beendigung der Entwicklungspflege nach Ablauf von 5 JahrenDie vertragsgemäße Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) schriftlich anzuzeigen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich eine Baulast gemäß § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in das bei der Stadt (Bauamt) geführte Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen, wonach die in Abs. 1 genannten Flächen dauerhaft als Fläche zur Durchführung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (externer Ausgleich) zur Verfügung stehen und nur als solche gemäß den Inhalten des Vertrages und seiner Bestandteile hergerichtet, dauerhaft genutzt und unterhalten werden darf. Der Nachweis über die erfolgte Eintragung der Baulast ist der Stadt (Grün- und Umweltamt) bis zum Satzungsbeschluss über den VEP "B 163" vorzulegen.
- (5) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"

berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen (Ersatzvornahme), wobei der Stadt weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. Der Vorhabenträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschusszahlungen auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 2 Wochen ab prüffähiger Anforderung durch die Stadt fällig.

Zur Sicherung der Kosten einer etwaigen Ersatzvornahme bei der Herstellung der externen Ausgleichsfläche wird der Vorhabenträger eine Bürgschaft nach Maßgabe von § 53 leisten. Hinsichtlich der Kosten für eine etwaige Ersatzvornahme bezüglich der Pflege und/oder Unterhaltung der in Abs. 1 genannten externen Ausgleichsflächen unterwirft sich der Vorhabenträger der sofortigen Vollstreckung (§ 55).

- (6) Im Fall der Ersatzvornahme ist die Stadt berechtigt, die externen Ausgleichsflächen zu betreten und zu befahren und entsprechend den in Abs. 1 genannten Vorgaben herzurichten, zu pflegen und/oder zu unterhalten.

Zu diesem Zweck bewilligt und beantragt Frau Christina Weyer für Ihre Flächen (Flurstück-Nrn. 20/1, 20/2, 20/3 und 23, alle Flur 2, Gemarkung Gonsenheim) und Herr Lothar Weyer für seine Flächen (Flurstück-Nrn. 18, 19/1, 19/2 und 22/1, alle Flur 2, Gemarkung Gonsenheim) für die o. a. 3.245 m² großen externen Ausgleichsflächen der privaten Parzellen des Vorhabenträgers gemäß § A 1 Abs. 1 (Anlage 1 b) die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit (Geh-, Fahr-, und Nutzungsrecht) zugunsten der Stadt und ihrem Ehepartner/in (Herrn Lothar Weyer bzw. Frau Christina Weyer) an erster Rangstelle in Abt. II des Grundbuchs. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Des Weiteren soll die Dienstbarkeit der Stadt das Recht einräumen, die o. g. Flächen zum Zweck der Überprüfung der ordnungsgemäßen Nutzung der externen Ausgleichsfläche zu betreten.

- (7) Die unwiderrufliche Eintragungsbewilligung sowie der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit gemäß Abs. 6 muss dem zuständigen Grundbuchamt bis zum Satzungsbeschluss über den VEP "B 163" vorliegen.

Der jeweilige Nachweis über die Eintragung und Bestellung sind vom Vorhabenträger zu erbringen und unaufgefordert der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

- (8) Alle im Zusammenhang mit der Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeiten und Baulast entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ V 8

Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Eingrünung des Vorhabens, Baumpflanzungen

- (1) Die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Bepflanzungsmaßnahmen muss den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VEP "B 163", den Vorgaben des Umweltberichtes einschließlich des Planes "04-01k Freiflächenplan" (**Anlage 12**) und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 3**) entsprechen.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der im VEP "B 163" festgesetzten Anpflanzflächen standortgerechte Gehölzpflanzungen aus hochwachsenden Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen und der Artenauswahlliste des Bebauungsplanes herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht als Gartenfläche u. ä. genutzt werden.

- (3) Die Herrichtung der Anpflanzflächen, Baumpflanzungen und sonstigen Freiflächen hat innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" zu erfolgen bzw. spätestens in der nach Ablauf der Jahresfrist folgenden Pflanzperiode.

Die Maßnahmen bedürfen der gesonderten Abnahme durch die Stadt (Grün- und Umweltamt).

- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nach diesem Paragraph nicht oder fehlerhaft oder nicht in der vereinbarten Frist, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen (Ersatzvornahme), wobei der Stadt weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. In diesem Fall ist die Stadt, für die Ausführung der Maßnahmen nach § 8, berechtigt die Flächen des Vorhabenträgers zu betreten. Der Vorhabenträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschusszahlungen auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 2 Wochen ab prüffähiger Anforderung durch die Stadt fällig.

§ V 9

Stellplätze, Zufahrten und Außensitzplätze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stellplätze, Zufahrten und Außensitzplätze gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes und den Darstellungen im Plan "04-01j Freiflächenplan" (**Anlage 12**) aus lastverteilenden Kunststoffgitterelementen für versickerungsfähigen dickenreduzierten Aufbau mit Raseneinsaat (Rasengitter) herzustellen oder mit nachweislich baugleichen Materialien und Aufbau auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abflussbeiwert darf dabei höchstens 0,2 betragen.

Aufbau und verwendete Materialien bedürfen der Zustimmung der Stadt. Die Eigenschaften sind durch entsprechende Zertifikate und Prüfzeugnisse zu belegen. Die Unterlagen sind der Stadt (Grün- und Umweltamt) unaufgefordert vor Ausführungsbeginn vorzulegen.

§ V 10 Insektenverträgliche Beleuchtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Beleuchtung der Außenbereiche und Freiflächen insektenverträgliche Leuchtmittel (warmweiß getönte LED-Lampen; Farbtemperatur max. 3.000 K; Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen, gerichtet zum Boden; 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 Leuchtkörper sind zuvor mit der Stadt (Grün- und Umweltamt) abzustimmen.

§ V 11 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Projektes die Vorgaben des mit der Stadt abgestimmten und erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (**Anlage 4**) einzuhalten und auf seine Kosten umzusetzen.

Spätestens 1 Monat nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " VEP (B 163)" 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 zwei Teile:

- Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (Versickerung),
- Einleitung von gebrauchtem Niederschlagswasser (Schmutzwasser) aus Zisternen in den Mischwasserkanal.

Ziel ist der Nachweis des Rigolenvolumens und des Retentionsvolumens in den vorgeschalteten Zisternen. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Kanal ist nicht zulässig.

§ V 12 Ausgleich des Vermögensschadens durch den Verlust städtischer Bäume

- (1) Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche müssen zwei städtische Straßenbäume gefällt werden. Neben dem ökologischen Schaden entsteht auch ein Wertverlust für das Anlagevermögen der Stadt.

Der durch die Entfernung der Bäume entstehende Schaden wurde fachgutachterlich nach der Methode Koch ermittelt (siehe **Anlage 10**). Nach dem vorliegenden Gutachten beträgt die Schadenssumme 9.300,- € (in Worten: neuntausenddreihundert Euro). Der entstandene Schaden ist durch den Vorhabenträger zu ersetzen. Der Betrag ist zweckgebunden unter der Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 5.1193.001542 und dem Stichwort "B 163 Vermögensschaden" auf das Konto der Stadt Mainz: IBAN: IBAN DE58 5505 0120 0000003 31 (BIC: MALADE51MNZ) innerhalb von 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes VEP "B 163" zu überweisen.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)"

- (2) Vom Vorhabenträger ist rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor Beginn der Tiefbauarbeiten beim Grün- und Umweltamt eine Fällgenehmigung zu beantragen. Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben und Fristen sind bei der Antragsstellung zu berücksichtigen.

Die Bäume dürfen erst nach Erteilung der Fällgenehmigung und Eingang des o. g. Betrages auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigt werden. Die ausführende Firma sowie das Fälldatum sind mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abzustimmen. Die Nummern-Plakette ist zu entfernen und dem Grün- und Umweltamt zuzusenden.

TEIL III

Erschließung

§ E 1

Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

- (1) Die vom Vorhabenträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß **Anlage 16**.
- (2) Zusätzlich zu der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Absatz 1 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für die Installation der Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § E 8 und die Übernahme der Kosten für die Herstellung der Lichtsignalanlage nach § E 9 sowie bei Bedarf zur Durchführung von Maßnahmen zur Sicherheit des Verkehrs nach § E 10.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche nach den Vorgaben der Stadt durchzuführen und die Ausführungsplanung mit der Stadt (Abt. Straßenbetrieb) abzustimmen. Des Weiteren ist der Zeitablauf sowie die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche - aufgrund der Installation der Lichtsignalanlage gemäß § E 9 - mit der Abt. Verkehrswesen abzustimmen. Die vom Vorhabenträger herzustellende öffentliche Verkehrsfläche gemäß **Anlage 16** muss eine Fahrbahnbefestigung "Bk 1,0" gemäß des Regelblatts der Stadt Mainz aufweisen (**Anlage 11**).

Der Vorhabenträger wird innerhalb von einem halben Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "B 163" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gemäß **Anlage 16** abnahmereif fertig stellen. Im gleichen Zeitraum muss die Lichtsignalanlage fertig gestellt und in Betrieb genommen werden. Innerhalb dieses halben Jahres dürfen die Bauarbeiten für die öffentliche Verkehrsfläche nicht länger als 4 Monate dauern. Für die Lichtsignalanlage gilt die Frist von einem halben Jahr nach Inkrafttreten des "B 163". Der Betrieb der Guttschänke darf erst erfolgen, wenn die öffentliche Verkehrsfläche mängelfrei abgenommen wurde sowie die Lichtsignalanlage in Betrieb gegangen ist.

Bzgl. der Fristverlängerung gilt § V 2 Absatz 3 entsprechend.

§ E 2

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen gemäß § E 1 Absatz 1 beauftragt der Vorhabenträger – soweit die Leistungen nicht von ihm selbst durch Mitarbeiter mit entsprechender vergleichbarer Qualifikation erbracht werden kann – ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauleistungen nur nach öffentlicher Ausschreibung und auf Grundlage von Teil B und C der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen. Der Zustimmung der Stadt bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe. Mit den Straßenbauarbeiten dürfen nur Fachfirmen für Straßenbau beauftragt werden.

Die Zustimmung der Stadt ist innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der jeweils für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen zu erteilen und kann nur mit stichhaltiger Begründung versagt werden.

- (3) Die Ausschreibung des Straßenbaus hat nach den technischen Vorgaben der Stadt und auf Grundlage der Qualitätssicherung (**Anlage 8**) der Stadt zu erfolgen.

§ E 3

Baudurchführung

- (1) Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger und den von ihm beauftragten Ver- und Entsorgungsträgern bei der Durchführung der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes die Inanspruchnahme von im Bebauungsplangebiet und außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden städtischen Verkehrsflächen. Festgesetzte Grün- und Gehölzflächen im Plangebiet dürfen nicht beansprucht werden.

Die Nutzung von Grün- und Gehölzflächen für Baustelleneinrichtungsflächen, Zuwegungen und Lagerflächen etc. ist nicht zulässig. Grün- und Gehölzflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen ebenfalls nicht beansprucht werden. Die Bestimmungen der DIN 18920 und RAS-LP 4 sind einzuhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Beweissicherung der angrenzenden Verkehrsflächen gemeinsam durch den Vorhabenträger und die Stadt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Im Falle der Betroffenheit von Grün ist das Grün- und Umweltamt hinzuzuziehen.

- (2) Die zur Durchführung der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen auf den vorhandenen öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen erforderliche Grabungserlaubnis der Stadt und ggf. weitere erforderliche/notwendige bau-,

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)"

wasser-, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen anderer Behörden/Stellen sind von dem Vorhabenträger bzw. von den von ihm beauftragten Ver- und Entsorgungsträgern rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei der Stadt (Stadtplanungsamt/Straßenverkehrsbehörde/Baustellenmanagement) oder bei den anderen Behörden/Stelle zu beantragen.

Der Baubeginn ist der Stadt (Stadtplanungsamt/Straßenverkehrsbehörde/Baustellenmanagement) 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

- (3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. Der Vorhabenträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschusszahlungen auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von einem Monat ab Anforderung durch die Stadt fällig.
- (4) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Fernmeldekabel, Strom- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Der Vorhabenträger trifft wegen der Versorgung mit Gas, Strom, Wasser, Fernmeldeanlagen etc. soweit erforderlich Vereinbarungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger.

Der Stadt sind auf Verlangen Kopien dieser Vereinbarungen zur Verfügung zu stellen.

Alle in den zukünftig öffentlichen/städtischen Verkehrsflächen unterzubringenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Betreiber nach Regelwerk anzuordnen, damit für spätere Arbeiten am Leitungsnetz und bezüglich der Sicherheitsaspekte keine Hindernisse entstehen. Dies ist in geeigneter Weise zu dokumentieren.

- (5) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von allen Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Vorhabenträger.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile die den vertraglichen Festlegungen nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist auf seine Kosten zu entfernen.
- (6) Für die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ E 4

Inanspruchnahme und Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Zuge der Bautätigkeiten im Vertragsgebiet und die im Zuge des Anschlusses des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen beschädigten und in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsflächen auf seine Kosten nach dem Standard der Stadt verkehrssicher wiederherzustellen.
- (2) Kommt der Vorhabenträger trotz einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt seinen Verpflichtungen in der von der Stadt eingeräumten, angemessenen Frist nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Wiederherstellungsarbeiten und Veränderungen mit eigenen Jahresvertragsfirmen zu Lasten des Vorhabenträgers auszuführen.
- (3) Nach Herstellung der Anschlüsse des Vertragsgebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen werden alle erforderlichen Straßenmarkierungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Bestellung und Aufstellung der erforderlichen Verkehrsschilder auf Kosten des Vorhabenträgers durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen) ausgeführt.

§ E 5

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Baubeginns an den öffentlichen Verkehrsflächen an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht jeweils für die Teile der öffentlichen Flächen, die er zur Realisierung seines Bauvorhabens in Anspruch nimmt. Die Verkehrssicherungspflicht endet mit Abnahme der wiederhergestellten Flächen durch die Stadt (Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb). Die Stadt weist auf die "Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen" (RSA) hin.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der in Absatz 1 genannten Anlage für jeden Schaden, der Dritten durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

§ E 6

Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der verkehrstechnischen Anlage schriftlich an. Die Abnahme kann nur bei Vorhandensein wesentlicher Mängel verweigert werden.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)"

- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest.

Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll legt den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Mängelanspruchsfrist fest.

Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

- (3) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von je 200,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.
- (4) Soweit sich die abgenommenen Anlage auf Flächen befindet, welche bereits im Eigentum der Stadt stehen, sind die für die vertragsgemäße Herstellung der verkehrstechnischen Anlage Nachweise/Pläne zur Abnahme der Stadt vorzulegen.

§ E 7 Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zur Zeit der Ausschreibung entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mehr als nur unerheblich mindern.
- (2) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Abweichend von der VOB/B wird die Frist für die Mängelansprüche auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Mängelanspruchsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der festgestellten und beanstandeten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach der Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Mängelanspruchsfrist von 5 Jahren.
- (4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung der Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (5) Der Vorhabenträger stellt durch entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt sicher, dass nach Ablauf der Mängelanspruchsfrist etwaige Mängelansprüche- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"

sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt übergehen, soweit diese Ansprüche nicht von dem Vorhabenträger als Regressansprüche bereits geltend gemacht werden. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ E 8

Beleuchtung der Öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Installation der Beleuchtung der Öffentlichen Verkehrsfläche zu übernehmen.
Die konkrete Höhe der Kosten wird nach Beendigung der Baumaßnahme (Installation der Beleuchtung) anhand des Aufmaßes ermittelt und gegenüber dem Vorhabenträger abgerechnet.
Die Zahlung erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Mainzer Netze GmbH.
- (2) Die Mainzer Netze GmbH führt die Planung, den Bau, die Auftragsvergabe und Bauüberwachung sowie die Abrechnung für die Installation der Beleuchtung durch. Die für die Beleuchtung erforderlichen Tiefbauarbeiten werden im Zuge des Ausbaus der Lichtsignalanlage gemäß § E 9 erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.

§ E 9

Lichtsignalanlage

- (1) Für die Verkehrsanbindung der geplanten Gutsschänke des Vorhabenträgers ist eine Einbindung in die bestehende Lichtsignalanlage (LSA) der Stadt und eine Erweiterung der Lichtsignalanlage Essenheimer Str. (K3)/Vor der Frecht erforderlich. Für die Anbindung der Gutsschänke werden zusätzliche Signalgruppen in die Steuerung implementiert und die Außenanlage mit sieben neuen Signalgebern und zwei neuen Signalmasten sowie zusätzlichen Detektoren ausgestattet (siehe Lageplan **Anlage 9**).
Die aktuelle Kostenschätzung inkl. Tiefbaukosten liegt bei 22.000 Euro (in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro). Aufgrund des Alters des Steuergerätes ist keine Erweiterung der LSA möglich und die Anschaffung eines neuen Steuergerätes erforderlich. Der aktuelle Preis für ein Steuergerät mit der benötigten Konfiguration liegt bei ca. 15.000 Euro (in Worten: fünfzehntausend Euro). Die hier entstehenden Mehrkosten von 20% aufgrund der jetzt erforderlichen Erweiterung sind in der Kostenschätzung berücksichtigt.
- (2) Die Stadt führt die Planung, den Bau, die Auftragsvergabe und Bauüberwachung sowie die Abrechnung für die Erweiterung der Lichtsignalanlage durch. Die Fundamentarbeiten werden durch die Baufirma, welche die öffentliche Verkehrsfläche herstellt, durchgeführt und vom Vorhabenträger beauftragt. Der zeitliche Rahmen der Baudurchführung, die Planung sowie die Baudurchführung sind mit der Stadt (Abt. Verkehrswesen) abzustimmen. Die Planung ist durch die Stadt (Abt. Verkehrswesen) freizugeben.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)"

- (3) Nach Beendigung der Baumaßnahme werden die Bauleistungen gemeinsam abgenommen. Die Stadt überwacht die Gewährleistungsfristen und macht, soweit erforderlich, Gewährleistungsansprüche geltend.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die vorstehend erforderlichen Maßnahmen anfallenden Kosten zu übernehmen. Die konkrete Höhe der Kosten wird nach Beendigung der Baumaßnahme anhand des Aufmaßes ermittelt und gegenüber dem Vorhabenträger abgerechnet.
Die Zahlung erfolgt innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt.
- (5) Die Herstellung und Unterhaltung der LSA erfolgt durch die Stadt. Den Mitarbeitern der Stadt ist jederzeit der Zugang zu den verkehrstechnischen Anlagen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zu gewähren. Hierfür verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Bewilligung und Beantragung einer Dienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Nutzungsrechtes zugunsten der Stadt zum Zwecke der Herstellung und Unterhaltung der LSA (in **Anlage 15** ist die Fläche gekennzeichnet, die mit der Dienstbarkeit belastet werden soll). Unabhängig von der Eintragung der Dienstbarkeit ist die Stadt schon berechtigt, die jeweiligen Flächen zum Zwecke der Herstellung und Unterhaltung der LSA zu betreten.
- (6) Innerhalb eines Schutzstreifens von 1 m Breite dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der verkehrstechnischen Anlagen gefährden können. Insbesondere ist der Schutzstreifen von Bauwerken, lagerndem Material sowie Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.

**§ E 10
Sicherheit des Verkehrs**

Die Stadt wird innerhalb eines Zeitraumes von 6 bis 8 Monaten nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen, sowohl im Bereich der neuen Zufahrt zur Essenheimer Straße als auch auf dem straßenbegleitenden Wirtschaftsweg, eine Überprüfung der verkehrlichen Situation durch die Abteilung Verkehrswesen (61.1) durchführen. Sobald im Bereich der Zufahrt verkehrliche Probleme, wie etwa Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, Unfälle, Stauerscheinungen o. ä. auftreten, welche nach fachlicher Beurteilung durch das Stadtplanungsamt, der Straßenverkehrsbehörde oder der Polizeidirektion durch die neu hergestellte Zufahrt entstehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten zur sofortigen Umsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation. Zur Verbesserung der Verkehrssituation könnten folgende Maßnahmen notwendig sein:

- die Anordnung von Geschwindigkeitsbeschränkungen mit entsprechender Beschilderung,
- Anpassungen an der Signalsteuerung der Lichtsignalanlage für eine notwendige Optimierung der Leistungsfähigkeit,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtbarkeit der Einmündung im Bereich des Wirtschaftsweges, mindestens durch Markierung und Beschilderung.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"

Die durchzuführende/n Maßnahme/n wird/werden durch die Stadt festgelegt. Die durchzuführende/n Maßnahme/n darf/dürfen eine Summe von 5.000 € brutto nicht überschreiten.

TEIL IV

Schlussbestimmungen

§ 5 1

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) 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 7** aufgeführten Aufwendungen in Höhe von insgesamt 8.256 € (in Worten: achttausendzweihundertsechsfundfünfzig Euro) entstanden. Der Vorhabenträger 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 "B 163" und unter Angabe der Vertragsgegenstandsnummer 511820003580 auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

§ 5 2

Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn sich der neue Vorhabenträger gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen.

Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

- (2) Bei der Veräußerung von Grundstücken aus dem Vertragsgebiet oder Teilen davon nach Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die auf das veräußerte Grundstück bezogenen weiter bestehenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese Verpflichtungen in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Die Verträge mit den Rechtsnachfolgern sind der Stadt vorzulegen.

- (3) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem neuen Vorhabenträger oder sonstigen Rechtsnachfolger,

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)"

soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Hierzu wird die Schriftform vereinbart; der Vorhabenträger stellt bei der Stadt (Stadtplanungsamt) einen schriftlichen Haftungsentlassungsantrag und die Stadt teilt dem Vorhabenträger ihre Entscheidung darüber schriftlich mit.

Die Stadt ist verpflichtet, den Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, wenn der neue Vorhabenträger oder sonstige Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers alle Verpflichtungen gemäß Abs. 1 bzw. 2 übernimmt, es sei denn, Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen gefährdet ist.

- (4) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 5 3 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung
 - a) der Verpflichtung zur Herstellung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § V 7 leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Höhe von insgesamt 20.000 € (in Worten: zwanzigtausend Euro),
 - b) der Verpflichtung zur Herstellung der Anpflanzflächen und Baumpflanzungen gemäß § V 8 leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Höhe von insgesamt 50.100 € (in Worten: fünfzigtausendeinhundert Euro), 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 4 Monate nach Inkrafttreten des VEP "B 163" der Stadt (Grün- und Umweltamt) vorzulegen.

Die Bürgschaften werden nach der Abnahme aller Maßnahmen gemäß § V 7 und § V 8 durch die Stadt freigegeben.

Für alle Baumpflanzungen erfolgt die Abnahme in 2 Schritten:

- a) zum Zeitpunkt der erfolgten Herrichtung,
 - b) mit Beendigung der Fertigstellungspflege nach Ablauf von 5 Jahren.
- Erst ab diesem Zeitpunkt erfolgt die Rückgabe der erforderlichen Sicherheitsleistung.

Die Stadt ist berechtigt, noch offen stehende Forderungen für Leistungen für § V 7 und § V 8 aus der Bürgschaft zu befriedigen, wenn der Vorhabenträger trotz Aufforderung durch die Stadt seinen Verpflichtungen aus den in vorgenannten Bestimmungen des Vertrages nicht nachkommt.

- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

- (4) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen (siehe Anlage 5).

§ S 4 Vertragsstrafen

- (1) Die Stadt ist berechtigt, für den Fall von Zuwiderhandlungen des Vorhabenträgers insbesondere gegen
- a) die Verpflichtungen nach § V 9 zur Herstellung der Stellplätze, Zufahrten und Außensitzplätze mit begrünten Kunststoffgittern bis zu einem Höchstbetrag von € 37.300,-,
 - b) die Verpflichtungen nach § V 10 zur Herstellung einer artenschutzgerechten Beleuchtung eine Vertragsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von € 5.000,-
 - c) die Verpflichtungen nach § V 11 zur Vorlage, Abstimmung und Umsetzung des Entwässerungskonzeptes bis zu einem Höchstbetrag von € 30.000,-.

zu verlangen.

- (2) Für den Fall von schuldhaften Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § S 2 zur Weitergabe von Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers 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.

- (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 den Vorhabenträger verbindlich festgesetzt.

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

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Vertragsstrafe(n) spätestens 2 Wochen nach Zustellung der entsprechenden schriftlichen Aufforderung durch die Stadt und Ablauf der darin gesetzten Frist an die Stadt zu zahlen.

§ S 5 Vollstreckungsunterwerfung

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

- (a) der Kostenerstattung nach § S 1 Abs. 2,
- (b) der Durchführung der im Kapitel 7.1 des Lärmschutzgutachtens vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und Carport-Konstruktion) nach § V 5

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer – VEP (B 163)"

Abs. 1 für den Fall, dass auf den Flurstücken 17/7 und 17/20, Flur 13, Gemarkung Bretzenheim eine Nutzung in Form einer Wohnbebauung errichtet wird,

- (c) der Einstellung des Betriebs nach § V 5 Abs. 2 abends spätestens um 22:00 Uhr,
- (d) der Kosten für eine etwaige Ersatzvornahme bezüglich der Pflege und/oder Unterhaltung der in § V 7 Abs. 1 genannten externen Ausgleichsmaßnahmen nach § V 7,
- (e) dem Ausgleich des Vermögensschadens nach § V 12,
- (f) der Vorlage der Bürgschaften nach § S 3,
- (g) der Vertragsstrafen nach § S 4.

§ S 6 Haftungsausschluss

Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 "B 163" Abstand nimmt, haftet die Stadt nicht für die Aufwendungen, die der Vorhabenträger 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 "B 163" im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Stadt wird sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen bemühen, die möglicherweise festgestellten Mängel des " B 163" umgehend zu heilen.

§ S 7 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Stadt, die Mainzer Netze AG, die Mainzer Fernwärme GmbH, Daniel Weyer und der Vorhabenträger 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.

**§ 8
Wirksamwerden**

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt. Abweichend davon werden die Bestimmungen in § 8 Abs. 2 bereits mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

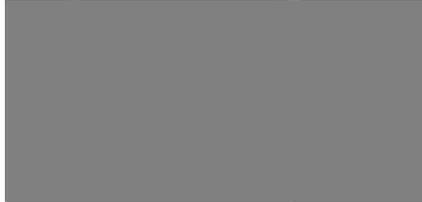
Die übrigen Regelungen sind aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP "B 163" wirksam oder mit bestandskräftiger Genehmigung nach § 33 BauGB.

17.01.2020 und
Mainz, 23.01.2020

für die Stadt



für den Vorhabenträger



für die Mainzer Netze AG *GNH*



Für die Mainzer Fernwärme
GmbH

Daniel Weyer

