

# Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 667  
„Luitpoldstraße Nord“

Die **Stadt Ludwigshafen**,

- vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck -  
Rathausplatz 20,  
67059 Ludwigshafen  
(nachfolgend Stadt genannt)

und

der **WS Systembau GmbH**

- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Schumann -  
Rudolf-Diesel-Straße 29a  
67454 Haßloch  
(nachfolgend Bauträgerin genannt),

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 28.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ beschlossen. Ziel der Planung ist es einerseits, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, barrierefreie Wohnungen und einem betreutem Wohnobjekt zu entwickeln. Zum anderen soll durch die Planung ein Teil der Waldfläche dauerhaft geschützt und um eine Ausgleichsfläche ergänzt werden, um so das Biotop Zehnmorgenweiher ökologisch zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Fläche im Plangebiet ist heute bereits teilweise bebaut und befindet sich im Privatbesitz. Das hintere Gartenareal am Zehnmorgenweiher präsentiert sich als Brach- und Waldfläche. Die künftige Ausgleichsfläche ist in städtischen Besitz und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die *Bauträgerin* übernimmt dabei alle Kosten für die Planung, die Herstellung der Wohngebäude einschließlich aller Außenanlagen, die Herstellung der inneren Ringerschließung einschließlich aller Ver- und Entsorgungsleitungen und der ggf. erforderlichen Anpassungsmaßnahmen in der Luitpoldstraße, sowie die Herstellung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen.

Die Ringerschließung soll nach Fertigstellung und Ablauf der Mängelbeseitigungsfrist als öffentliche Verkehrsfläche und nach notarieller Beurkundung (Übertragungsvertrag) unentgeltlich in das Eigentum der *Stadt* übergehen.

Grundlage dieses Vertrages ist der Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) sowie der städtebauliche Entwurf (Anlage 2).

## § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der in der Präambel geschilderten Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpold-

straße Nord“, die Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen. Für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Anpassungsmaßnahmen der Verkehrsanlage (Luitpoldstraße) sind die Kosten von der *Bauträgerin* zu tragen. Als Grundlage dienen die von der *Bauträgerin* erstellten und mit der *Stadt* abgestimmten sowie von dem Bereich Tiefbau der Stadt freigegebenen Pläne und Gutachten.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ gemäß Anlage 1.
- (3) Die Grundstücke 3170/5 und 3170/6 der Gemarkung Friesenheim befinden sich in der Verfügungsgewalt der *Bauträgerin*.

#### Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche umfasst die Flurstücke Nr. 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155 und eine Teilfläche aus 3185/13. Insgesamt umfasst die Ausgleichsfläche eine Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>.

Die genannten Grundstücke sind städtisch und verbleiben auch nach Herstellung der Ausgleichsfläche in städtischem Grundbesitz (nähere Regelungen hierzu befinden sich in § 3 Ausgleichsmaßnahmen).

- (4) Der Vertrag regelt die Art und den Umfang der in Absatz 1 genannten Maßnahmen, die Form ihrer Durchführung einschließlich der Haftung und Verkehrssicherung sowie deren Kostenübernahme durch die Vertragspartner, sofern dies nicht durch gesonderte Verträge (z.B. Baudurchführungsvertrag) geregelt wird.
- (5) In dem Vertrag werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ konkretisierende bzw. ergänzende Regelungen zu Flächen des ruhenden Verkehrs sowie der sonstigen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung getroffen. Darüber hinaus wird festgelegt, welche Grundstücksinformationen seitens der *Bauträgerin* mindestens an künftige Haus- bzw. Wohnungskäufer weitergegeben werden müssen.
- (6) Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ sind darüber hinaus zu beachten.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Anlagen:

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ (Stand vom 14.06.22) |
| Anlage 2: | Grünordnungsplan mit Ausgleichsmaßnahmen (Stand vom Juni`22)      |

## **§ 3 Leistungen der Bauträgerin**

- (1) Die Bauträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, innerhalb der nachfolgenden Fristen.

- (2) Abweichungen von den Vertragsunterlagen gemäß § 2 des Vertrages bedürfen der schriftlichen Zustimmung der *Stadt*. Die *Bauträgerin* verpflichtet sich, innerhalb von 2 Jahren einen prüffähigen Bauantrag für das Bauvorhaben zum zuständigen Bauordnungsamt zu stellen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem der Bebauungsplan Nr. 667 in Kraft tritt.
- (3) Die Wohngebäude müssen innerhalb von 5 Jahren nach Zugang der Baugenehmigung bezugsfertig hergestellt werden. Das gleiche gilt für Erschließungs- und Parkieranlagen sowie Außenanlagen. Sollte aus von der *Bauträgerin* nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden die *Bauträgerin* und die *Stadt* über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.
- (4) Erschließung
- a) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive der Entwässerungs- bzw. Versickerungsanlagen für die Verkehrsflächen auf ihre Kosten. Die Erschließung ist in ihrer Qualität und Ausstattung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, den anzuwendenden Regelwerken und Richtlinien, den DIN-Normen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse sowie abgestimmten und vom Bereich Tiefbau der Stadt freigegebenen Pläne und Gutachten sowie den relevanten Fachdienststellen herzustellen.
- b) Der Bereich Tiefbau behält sich vor für die Herstellung der Erschließung nach Satzungsbeschluss mit der *Bauträgerin* eine eigenständige Baudurchführungsvereinbarung (über Art, Umfang, Ausführung und Modalitäten der verkehrlichen Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, inklusive Entwässerung/Versickerung) sowie Sicherheitsvereinbarung (Bürgschaft) unter Maßgabe des Bebauungsplans Nr.667 „Luitpoldstraße Nord“ abzuschließen.
- c) Für die Art und den Umfang der Erschließung ist der künftige Bebauungsplan Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ maßgebend, zu dessen Einhaltung sich die *Bauträgerin* verpflichtet.
- d) Die verkehrliche Erschließung hat über eine Ringstraße, angebunden über die Luitpoldstraße, zu erfolgen. Dabei ist eine Durchfahrtsbreite für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge herzustellen. Hierzu sind Abstimmungen mit dem Wirtschaftsbetrieb ebenso wie mit der Feuerwehr Ludwigshafen erforderlich.
- e) In den Verkehrsflächen sind mindestens 10 Besucherstellplätze für in den im B-Plan ausgewiesenen Flächen vorzuhalten.
- f) Die Erschließung muss entsprechend den Erfordernissen der Bauvorhaben hergestellt werden. Die Erschließungsflächen sind jeweils spätestens 5 Jahre nach Beginn der Herstellung der über sie erschlossenen Wohnbebauung endgültig fertigzustellen. Die Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen kann nicht auf die Käufer der Wohngrundstücke übertragen werden.
- g) Die Erschließungsanlagen und die Straßenflächen gehen nach Übernahme (erst nach Ende der Mängelbeseitigungsfrist) durch die Berei-

che Tiefbau und Stadtentwässerung, nach notarieller Beurkundung (Übertragungsvertrag), kostenfrei in das Eigentum der *Stadt* bzw. des WBL über. Die hiermit verbundenen Kosten (Notarkosten, Vermessungskosten,...) trägt ebenfalls die *Bauträgerin*.

(5) Ver- und Entsorgung

- a) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich die von ihr zu errichtenden Wohngebäude zur Nutzung von Fernwärme an das Fernwärmenetz der Technischen Werke Ludwigshafen anzubinden, soweit diese zum Zeitpunkt der Herstellung der Ringerschließung eine ausreichende Wärmeversorgung gewährleisten kann.
- b) Die Herstellung der erforderlichen Zuleitung in und zur Ringstraße, sowie die Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Zuleitung entstehen, ist dabei Bestandteil der Gewährleistungspflicht der Technischen Werke Ludwigshafen.
- c) Die *Bauträgerin* setzt sich frühzeitig mit möglichen Leitungsträgern (Telekommunikation) in Verbindung.

(6) Umgang mit Oberflächenwasser

- a) Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die festgesetzte Versickerungsfläche (als Muldenversickerung) abzuleiten und über die belebte Bodenzone zu versickern, mit Ausnahme des Oberflächenwassers aus dem östlichen Anschlussast der Erschließungsstraße zur Luitpoldstraße. Dieser Oberflächenabfluss wird nicht zur Luitpoldstraße geführt, sondern im Plangebiet versickert. Diese öffentliche Fläche wird unentgeltlich in das Eigentum der *Stadt* übertragen.
- b) Um eine weitere Belastung des örtlichen Kanalnetzes zu vermeiden und die Eingriffe in den lokalen Wasserhaushalt des Plangebietes gering zu halten, ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes, auf den WA-Flächen zu versickern.
- c) Im Rahmen der Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine wasserrechtliche Genehmigung in einem eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren erforderlich und mit der SGD Süd abzustimmen sowie spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

(7) Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Da die nächste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) in einer Entfernung von max. 80 m zum Gebäudeeingang nicht erreichbar ist, ist diese herzustellen bzw. einzurichten.

(8) Leistungsrechte

Zur Sicherung der bestehenden 110 kv-Hochspannungsleitung wurde im Bebauungsplan ein Schutzstreifen festgesetzt. Der *Bauträger* und die Rechtsnachfolger verpflichten sich die Leitungsführung über die privaten Grundstücke auch weiterhin zu dulden.

(9) Lokale Bodenverunreinigungen

- a) Die Baumaßnahmen sind durch einen Bodenschutzsachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Oberen Bodenschutzbehörde der SGD Süd und beim Bereich Umwelt, Bodenschutz / Atlanten, vorzulegen.
- b) Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefährverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- c) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.

(10) Begrünungsmaßnahmen

- a) Die Durchführung der im Bebauungsplan Nr.667 „Luitpoldstraße Nord“ festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie Abböschungen auf privaten Flächen liegen – einschließlich der Kostenübernahme - in der Verantwortung der *Bauträgerin*. Sofern diese die Maßnahmen nicht im Zuge der Errichtung der Hochbauten vornimmt, muss die Verpflichtung eindeutig und rechtssicher auf die künftigen Grundstückseigentümer übertragen werden.
- b) Gemäß des Städtebaulichen Konzeptes ist im Vorgartenbereich der Doppelhäuser (WA 2) auf der gemeinsamen, mittigen Grundstücksgrenze ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang min. 16-18 cm) mit einer offenen Pflanzfläche von ca. 2qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Darüber hinaus ist je vier Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang min. 14-16 cm) im unmittelbaren öffentlichen Stellplatzbereich anzupflanzen, so dass im öffentlichen Raum (Vorgarten und öffentlicher Stellplatzbereich) insgesamt mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen sind.
- d) Die *Bauträgerin* wird die jeweiligen Eigentümer im Zuge des Eigentumsübergangs vertraglich verpflichten, die Baumpflanzungen auf ihren Privatgrundstücken zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- e) Des Weiteren hat die *Bauträgerin* die jeweiligen Eigentümer im Zuge des Eigentumsübergangs darüber zu informieren, dass bei Bauvorhaben in Waldrandnähe eine verstärkte Dachstuhlkonstruktion auszubilden ist, zur Verhinderung von materieller und gesundheitlicher Schäden durch mögliche Baumstürze.

(11) Ausgleichsmaßnahmen

- a) Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.
- b) Um den Eingriff auch quantitativ vollständig ausgleichen zu können, wird zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen im Geltungsbereich eine ca. 8.700 qm große externe Ausgleichsfläche benötigt.
- c) Der Umfang der durchzuführenden Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen für diese externe Ausgleichsfläche ergibt sich grundsätzlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anlage 1) sowie aus dem dazugehörigen Grünordnungsplan (Anlage 2).
- d) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und trägt die Kosten. Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Eintritt des Ausgleichserfordernisses (Baubeginn) fertig zu stellen.
- e) Die *Bauträgerin* hat den Beginn der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der *Stadt*, Bereich Umwelt (untere Naturschutzbehörde), als der zuständigen unteren Naturschutzbehörde frühzeitig (mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten) anzuzeigen. Die *Stadt* ist berechtigt, die Ausführung der Begrünungsmaßnahmen während der Bauzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Die *Bauträgerin* ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beheben.
- f) Der Vorentwurf für die vertraglich vereinbarten Leistungen ist spätestens 5 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Abschluss dieses Vertrages dem Bereich Stadtplanung und den zuständigen Bereichen der *Stadt* vorzulegen und mit diesen einvernehmlich abzustimmen. Die zuständigen Bereiche sind für:
  - Öffentliche Grünflächen mit und ohne Kennzeichnung der besonderen Zweckbestimmung sowie Maßnahmen für den Artenschutz: der Bereich Umwelt, Grün-, und Landschaftsplanung, Naturschutz sowie der Bereich Bauverwaltung (Grünconsulting).Der abgestimmte Entwurf ist dann bis zur Baugenehmigung dem Bereich Stadtplanung und den zuständigen Bereichen der *Stadt* (s.o.) vorzulegen.
- g) Die Ausführungsplanung ist auf der Grundlage der abgestimmten Entwurfsplanung und in ihrer Qualität und Ausstattung entsprechend den Vorgaben der *Stadt*, den anerkannten Regeln der Technik, den anzuwendenden Regelwerken und Richtlinien, den DIN-Normen, FLL-Regelwerken sowie den zusätzlichen Vorschriften und zusätzlichen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen und den weiteren besonderen Vertragsbedingungen der *Stadt* Ludwigshafen in Ihrer aktuellsten Fassung herzustellen.
- h) Für die Ausführungsplanung werden folgende Planunterlagen festgelegt:

Öffentliche Grünflächen:

- Lageplan (Entwurfsplanung) M 1:250
  - Lageplan (Ausführungsplanung) M 1:250
  - Querschnitte (Profile zwischen Anschlusshöhen) M 1:50
  - Längsschnitt (bei Wegebau) M 1:100
- i) Dem zuständigen Bereich ist jeweils ein Exemplar der Entwurfsplanung und der Ausführungsplanung zu übergeben.
- j) Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten auf den öffentlichen Flächen sowie die zweijährige Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind durch Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen.
- k) Die *Bauträgerin* hat alle notwendigen boden-, wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungen und Zustimmungen rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der *Stadt* vorzulegen. Auflagen sind bei der Ausführung entsprechend zu beachten.
- l) Mit der Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich Erdarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die notwendigen Maßnahmen des Artenschutzes dieses Vertrages in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt, Grün- und Landschaftsplanung, Naturschutz abgeschlossen sind und eine erfolgreiche Abnahme durch den genannten Bereich der *Stadt* erfolgt ist.
- m) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich mit der *Stadt* - Bereich Umwelt - eine eigenständige Vereinbarung (über Art, Umfang, Ausführung und Modalitäten der Ausgleichsmaßnahmen) sowie Sicherheitsvereinbarung für die Planungs- und Herstellungskosten sowie Fertigstellungspflege durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe der Kosten abzuschließen. Die Bürgschaftsurkunde ist mit Abnahme der Ausgleichsflächen durch die *Stadt* der *Bauträgerin* zurückzugeben und an deren Geschäftssitz zu übersenden.
- n) Nach Abnahme der mängelfreien Ausgleichsmaßnahmen gehen die öffentlichen Grünflächen bzw. die darauf hergestellten Ausgleichsmaßnahmen auf die *Stadt* über. Ab diesem Zeitpunkt übernimmt die *Stadt* Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- o) Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von November bis Februar zu entfernen.
- p) Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die festgesetzten Qualitäts- und Größenmerkmale der Anpflanzungen sind einzuhalten: Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm (3 x verpflanzte Ware mit Ballen) und die festgesetzten Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60-100cm zu pflanzen. Im Geltungsbereich ist mindestens ein Drittel der Bäume als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

- q) Der waldartige Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Fläche wird der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen. Pflegemaßnahmen sind lediglich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.
- r) Die Flurstücke Flst.Nr. 3151 bis 3155 befinden sich bereits in städtischem Eigentum und werden als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt. Gemäß § 2 Satzung der Stadt Ludwigshafen am Rhein zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 12.12.2002 ist die damit einhergehende Wertminderung in Höhe von 23.937,20 Euro von der *Bauträgerin* zu tragen. Das sind 3,32 Euro pro m<sup>2</sup> und entspricht den Vorgaben der städtischen Bewertungsstelle. Dieser Betrag wird fällig 14 Tage nach Abnahme der Fläche durch die *Stadt*, Bereich Umwelt und ist auf das folgende Konto zu überweisen:

Bankverbindung:

Sparkasse Vorderpfalz (IBAN: DE45 5455 0010 0000 0001 66) Konto 166

Verwendungszweck: Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 667

- a. Sachkonto: 4419000
- b. Kostenstelle: 21310001
- c. Kostenträger: 1140601
- d. Vorgangsnr.: 551832-0403

- s) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich, die privaten Grundstücksanteile für die der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche und Waldfläche festsetzt, unentgeltlich an die *Stadt* zu übereignen.
- t) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich zum Zwecke der dauerhaften Verkehrssicherung der zu erhaltenden Waldflächen eine Ablösungszahlung in Höhe von 25.000 € zu leisten.

#### (12) Architektur / Betreutes Wohnen

- a) Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept (hier insbesondere Gebäudedekubatur, Dachform, Fassadengestaltung und –gliederung einschließlich ihrer Materialität) sind mit dem zuständigen Bereich der *Stadt* – Bereich 4-12 ‚Stadtplanung – auf dem Schriftweg einvernehmlich abzustimmen.
- b) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich, Photovoltaikanlagen anzubieten.
- c) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich „Betreutes Wohnen“ mit einem Betreiber bzw. Anbieter eines Betreuungsangebotes abzuschließen.
- d) Die *Bauträgerin* verpflichtet sich darüber hinaus, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Baulast zuzustimmen, die die Nutzung des Gebäudes in WA1.2 gemäß Bebauungsplan Nr. 667 Luitpoldstraße Nord, gemäß Anlage 1, für betreutes Wohnen festschreibt. Im Falle von (Vor-) Verträgen zu Veräußerung von Teil- und Sondereigentum ist gleichzeitig zu regeln, dass die zukünftigen Erwerber sich mit einer entsprechenden Baulast einverstanden erklären.

- e) Die *Bauträgerin* hat in der Teilungserklärung - im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - die Nutzung für Betreutes Wohnen klar zu definieren. Des Weiteren ist verbindlich zu regeln, dass mit einer Nutzung/ Anmietung der Wohnung gleichzeitig ein Betreuungsvertrag oder eine Anwartschaft mit einem Serviceanbieter verpflichtend ist. Auf diese Regelungen ist auch in Kaufverträgen hinzuweisen. Eine Änderung der Teilungserklärung bedarf der Zustimmung der *Stadt*. Die *Stadt* kann das Einvernehmen zur Änderung versagen, wenn sich dadurch die beabsichtigte Planung maßgeblich verändert.
- (13) Die *Bauträgerin* übergibt mit dem jeweiligen Kaufvertrag den Bebauungsplan Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“, sowie die genehmigten Planzeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten) an die Käufer und informiert über die Pflege und Erhalt der privaten Grünflächen samt Bepflanzung sowie die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich Einfriedungen, Vorgärten und der zulässigen Grundstücksversiegelung.

#### **§ 4 Leistungen der Stadt**

- (1) Die *Stadt* verpflichtet sich, eingereichte Unterlagen in einem angemessenen Zeitraum zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen Genehmigung des Vorhabens mitzuwirken.
- (2) Sofern weitere öffentlich-rechtliche Verfahren zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sein sollten, so verpflichtet sich die Stadtverwaltung, diese Verfahren im Sinne der *Bauträgerin* unterstützend zu begleiten und den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.
- (3) Die *Stadt* gestattet der *Bauträgerin* und den ausführenden Baufirmen Bauarbeiten nach Maßgabe dieses Vertrages auf Flächen der *Stadt* durchzuführen. Das Betreten und die Vornahme von Maßnahmen sind nur mit vorheriger Zustimmung durch die *Stadt* Ludwigshafen zulässig.
- (4) Die *Stadt* übergibt der *Bauträgerin* zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen geräumte und gekündigte Flurstücke. Die Kündigung erfolgt in zeitlicher Abstimmung mit der *Bauträgerin*.

#### **§ 5 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Die *Bauträgerin* haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Die *Bauträgerin* stellt die *Stadt* von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die *Bauträgerin* hat der *Stadt* mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung (Mindestdeckungssummen: 1.000.000 € für Personenschäden und 500.000 € für Sachschäden pro Versicherungsfall) nachzuweisen. Hierbei kann es sich auch um die des beauftragten Unternehmers handeln. In die-

sem Fall ist jedoch eine Abtretungsbescheinigung für den Schadensfall beizufügen.

## **§ 6 Abweichungen, Vertragsstrafen**

- (1) Wesentliche Abweichungen der *Bauträgerin* bei der Durchführung des Vorhabens bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der *Stadt*.

Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.

- (2) Bei einem schuldhaften Verstoß von der *Bauträgerin* gegen die Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige Absprachen oder Einvernehmen mit der *Stadt* gemäß Absatz 1 schuldet die *Bauträgerin* folgende Vertragsstrafen:

- Für das nicht Einhalten von Fristen gemäß § 3 dieses Vertrages bis zu 15.000,- EUR je Verstoß
- Für eine Abweichung von den Verpflichtungen des § 3 dieses Vertrages, bis zu 50.000 EUR je Verstoß.

- (3) Über die konkrete Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn nach billigem Ermessen; hierbei sind Art und Umfang des Verstoßes zu berücksichtigen. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt die *Bauträgerin* nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die *Stadt* ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,- Euro fällig.

- (4) Erfolgen Abweichungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das von der *Bauträgerin* und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

- (5) Abweichungen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der *Stadt* gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wird.

- (6) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die *Stadt* kurzfristig über Abweichungs-/ Änderungswünsche der *Bauträgerin* entscheiden. Erteilt die *Stadt* keine Zustimmung und führt die *Bauträgerin* die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die *Stadt* fällig.

- (7) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 1 entweder durch die *Bauträgerin* der *Stadt* zur Kenntnis gebracht und durch die *Stadt* eine nachträgliche Zustimmung/ Genehmigung der Abweichung erteilt wird oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch die *Bauträgerin* geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wird.
- (8) Nach Fertigstellung wird das Vorhaben von der *Stadt* abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. Wenn der *Bauträgerin* nach den Abnahmen vertragswidrige Änderungen an dem Gebäude oder der Freianlagen vornimmt, gelten weiterhin die Regelungen der Absätze (1) bis (7) dieses Paragraphen.

## **§ 7 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der *Stadt* keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren. Eine Haftung der *Stadt* für etwaige Aufwendungen der *Bauträgerin*, die diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren im Rahmen eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens oder im Falle der (auch inzidenten) Feststellung der Nichtigkeit von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren können Ansprüche gegen die *Stadt* nicht geltend gemacht werden. Im Übrigen gelten für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 8 Kostentragung**

- (1) Die *Bauträgerin* trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages (Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungs-/Ausgleichsmaßnahmen; dazu notwendige Gutachten und Pläne, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).
- (2) Die *Bauträgerin* übernimmt die Verfahrenskosten der *Stadt* in Höhe von insgesamt 8.349,60 Euro (inkl. Sachkosten) zzgl. der bei Leistungserbringung gültigen Mehrwertsteuer.
- (3) Die *Stadt* berechnet keine Verwaltungskosten für die Teiländerung Nr. 31 des Flächennutzungsplans `99 und trägt ihre eigenen Kosten bzw. etwaige Rechtsberatungskosten.
- (4) Der *Stadt* entstehen durch die Umsetzung dieses Vertrages keine Kosten.

## **§ 9 Veräußerung der Grundstücke**

Die *Bauträgerin* verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte, Pflichten und Bindungen insgesamt im Sinne einer Vertragsübertragung ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die *Bauträgerin* führt hierüber einen Nachweis gegenüber der *Stadt* (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen).

## **§ 10 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit Unterschrift aller Vertragspartner wirksam.

## **§ 11 Rücktrittsrecht**

Sollte der Bebauungsplan Nr. 667 der *Stadt* Ludwigshafen mit dem in Anlage 1 dargestellten Inhalt nicht spätestens bis zum 01.04.2023 in Kraft getreten sein, ist die *Bauträgerin* berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die bis dahin veranlassten Kosten sind gleichwohl von der *Bauträgerin* zu tragen, soweit sie nach diesem Vertrag dazu verpflichtet wäre, wenn der Vertrag durchgeführt worden wäre.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für die Abbedingung des Schriftformerfordernisses selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die *Stadt* und die *Bauträgerin* erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
für die Bauträgerin  
(WS Systembau GmbH)

.....  
für die Stadt  
(OB Jutta Steinruck)

Anlage 1: Bebauungsplan 667 „Luitpoldstraße Nord“ (Stand vom 14.06.22)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB)

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB)

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Hauptversorgungsleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 9 BauGB)

**oberirdisch (KV-Leitung)**

**Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 9 BauGB)

**Öffentliche Grünflächen**

**Private Grünflächen**

**Versickerungsfläche (Retentionsmulde)**

**Bereich für Versickerung**

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Flächen (F1, F2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**

**Anpflanzen: Bäume**

**Sonstige Planzeichen**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 9 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gerätschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 9 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**unverändliche Grundstückeinteilung**

**Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5, 9 BauGB)

**Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	WA	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0
Bauweise (E=Einzelhaus, D=Doppelhaus, MF=Mehrfamilienhaus)	E	
	offene Bauweise	

Anlage 2: Grünordnungsplan mit Ausgleichsmaßnahmen (Stand vom Juni 22)

