Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/7154/2019** Status: öffentlich Datum: 27.11.2019
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 15 - Referat für Stadt-, Regional- u. Wirtschaftsentwicklung Dr. Blümling, Stefan

Beratungsfolge:

Gremium	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	Öffentlich

Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Ebsdorfergrund und der InterKom GmbH im Rahmen des Infrastrukturprojektes InterKom der Universitätsstadt Marburg, der Stadt Staufenberg und der Gemeinde Ebsdorfergrund

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ebsdorfergrund und der InterKom GmbH wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

2. Der Magistrat wird beauftragt, diesen nach Eintragung der InterKom GmbH in das Handelsregister für die Universitätsstadt Marburg als Gesellschafter der InterKom GmbH zu schließen.

Sachverhalt:

1 Sachverhalt

In ihrer Sitzung am 22. Februar 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung unter TOP 8 einen Grundsatzbeschluss zur Realisierung des als InterKom Eins bis InterKom Vier bezeichneten interkommunalen Gewerbegebietes gemeinsam mit der Gemeinde Ebsdorfergrund und der Stadt Staufenberg gefasst. Sie hat in dem Grundsatzbeschluss unter Tz. 5 dem Haupt- und Finanzausschuss gemäß § 62 Absatz 1 HGO die endgültige Beschlussfassung aller unter Tz. 4 genannten Verträge übertragen.
Der Haupt- und Finanzausschuss hat vor diesem Hintergrund am 25. Juni 2019 unter TOP 4 sowohl den Gesellschaftsvertrag für die InterKom GmbH als auch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen den drei beteiligten Kommunen einstimmig beschlossen.
Gleichlautende Beschlüsse sind in den Gremien der Gemeinde Ebsdorfergrund und der Stadt Staufenberg gefasst worden.
Die Gemeinde Ebsdorfergrund hat – wie dies in dem o.a. Beschluss vorgesehen war - die kommunalaufsichtsrechtliche Genehmigung zur Beteiligung der Kommunen an der

InterKom GmbH gemäß § 127a HGO eingeholt. Mit Verfügung vom 16. September 2019 hat das Regierungspräsidium Gießen dem Magistrat mitgeteilt, dass es aus kommunalaufsichtsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Gründung und den Beitritt zur InterKom GmbH gibt.
Die InterKom GmbH ist in der Folge am 6. November 2019 durch Urkunde des Notars Dr. Anton Sebastian Schmölz auf der Grundlage des beschlossenen Gesellschaftsvertrags gegründet worden. Die Eintragung in das Handelsregister steht noch aus.
Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird in direktem Zusammenhang mit der Eintragung und der damit einhergehenden Handlungsfähigkeit der InterKom GmbH durch die Vertretungsberechtigten der drei Kommunen unterzeichnet werden.

2 Weitere vertragliche Regelungen

Auf der Grundlage der beiden vorgenannten Verträge ist zwischenzeitlich auch der städtebauliche Vertrag im Entwurf in mehreren Arbeitskreissitzungen unter Beteiligung der Expertinnen und Experten aus den Verwaltungen und der Projektleitung abgestimmt worden. Er wird hiermit zur Beschlussfassung vorgelegt.
Der Vertrag soll nach Eintragung der InterKom GmbH in das Handelsregister wirksam geschlossen werden, um in der Folge auf seiner Grundlage die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes InterKom durchzuführen.
In der Gemeinde Ebsdorfergrund und der Stadt Staufenberg sind jeweils analoge Beschlussfassungen vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich aus dem städtebaulichen Vertrag keine finanziellen Auswirkungen über die bereits gefassten Beschlüsse hinaus.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen:

Entwurf Städtebaulicher Vertag
Anlage 1 Bebauungsplan
Anlage 2 Plan zu erschließende Anlagen
- Anlage 2 a EBS-104: Wasserversorgungsplanung
- Anlage 2 b EBS-104: Entwässerungsplanung
- Anlage 2c1 EBS-105: Straßenplanung
- Anlage 2c2 EBS-105: Straßenplanung

Anlage 3 Plankarte bereits dem Verkehr übergebene Straßen
Anlage 4 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
Anlage 5 EBS-105: Plankarte Erschließungsstraße „Einkaufsoase“
Anlage 6 Übersichtsplan InterKom Drei/Vier

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Ebsdorfergrund, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch Bürgermeister Herrn Andreas Schulz und die 1. Beigeordnete, Frau Elisabeth Newton, dienstansässig Dreihäuser Straße 17, 35085 Ebsdorfergrund

nachstehend **„Gemeinde“** -

und

der InterKom GmbH, Dreihausen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Marburg HRB …….., vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Norbert Mai, geschäftsansässig Dreihäuser Straße 17, 35085 Dreihausen,

nachstehend **„Erschließungsträger“** –

nachstehend gemeinsam auch **„Parteien“** –

Vorbemerkung

Die Gemeinde hat am 20.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes „Interkom Eins/-Zwei“, Ortsteil Heskem-Mölln gefasst.

Die Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie die Planung der Erschließung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde. Die Kosten für die Durchführung dieser Planungsmaßnahmen trägt der Erschließungsträger. Die Ausführung der Erschließung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Vermarktung wird durch diesen Vertrag an den Erschließungsträger übertragen.

Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass die Gemeinde im Zuge des Baus der Ortsumgehung Heskem der L 3125 und der Umsetzung des Bebauungsplanes „Einkaufsoase im

ENTWURF

Grund“, im Ortsteil Heskem-Mölln, vorgreiflich Grunderwerb, Planungs- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt hat bzw. hat durchführen lassen, die auch der Sicherstellung der Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebietes „Interkom Eins/-Zwei“ dienen und deren Kosten insoweit ebenfalls anteilig der Erschließungsträger übernimmt. Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkom Eins/-Zwei“ Planungs- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, die ebenso Erschließungsfunktion für außerhalb von Interkom Eins/-Zwei gelegene Grundstücke haben, werden diese ebenfalls berechnet und bei der in diesem Sinne vorzunehmenden Abrechnung berücksichtigt. Die Parteien werden die Abrechnung einvernehmlich aufstellen.

Der Erschließungsträger beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes „InterKomEins/InterKomZwei“, die sich in seinem Eigentum befindenden bzw. noch zu erwerbenden Grundstücke unter Weitergabe seiner Aufwendungen an ansiedlungswillige Unternehmen zu veräußern.

Dieses vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien entsprechend § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) folgendes vereinbart:

§1
Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind:
   - die Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 4 b BauGB,
   - der Erwerb der Grundstücke,
   - die Erschließung der Grundstücke,
   - die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsmaßnahmen,
   - die Anbindung des Gewerbegebietes an weiterführende Erschließungsanlagen,
   - die Parzellierung der baureifen Grundstücke und deren wirtschaftliche Vermarktung.

   Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung bildet der letztlich in Kraft getretene Bebauungsplan (**Anlage 1**) die planungsrechtliche Grundlage. Die vom Erschließungsträger (anteilig) zu finanzierenden Erschließungsanlagen sind in **Anlage 2** dargestellt.

ENTWURF

2. Das Erschließungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des letztlich in Kraft getretenen Bebauungsplans einschließlich der für die Abwasserableitung notwendigen Grundstücke und ergibt sich aus dem als **Anlage 2b** zu dieser Vereinbarung genommenen Übersichtsplan.

§2
Durchführungsverpflichtung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, der Gemeinde die durch die Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „InterKomEins“/ -Zwei“. entstehenden Kosten zu erstatten. Die Gemeinde führt die notwendigen Verfahren in eigener Zuständigkeit durch. Er verpflichtet sich weiter, die von der Gemeinde bereits durchgeführten Erschließungskosten auf Grundlage einer fachtechnisch geprüften Abrechnung der Gemeinde dieser zu erstatten.

   Er verpflichtet sich schließlich, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Vertrages entsprechend den beigefügten Plänen - Entwässerung und Wasserversorgung **(Anlagen 2b und 2a)**; die Straßen- und Wegeflächen **(Anlagen 2c1 und 2c2)** - durchzuführen. Näheres regeln die nachfolgenden Paragrafen. Soweit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seitens der Gemeinde Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von sogenannten Ökopunkten erworben werden (§ 5 Buchstabe f dieses Vertrages), regeln Näheres die mit den Veräußerern der Ökopunkte geschlossenen Verträge. Die Gemeinde verpflichtet sich, deren Inhalt mit dem Erschließungsträger einvernehmlich abzustimmen.

   Soweit naturschutz- oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch zukünftige Pflegemaßnahmen sichergestellt werden müssen, verpflichtet sich der Erschließungsträger diese bis zur Übertragung der Grundstücke an die Gemeinde (§ 10 des Vertrages) für eigene Rechnung und auf eigene Kosten durchzuführen. Für Pflegemaßnahmen, die nach der Übergabe noch notwendig sind, zahlt er der Gemeinde einen nach kaufmännischen Grundsätzen ermittelten Ausgleich der voraussichtlich entstehenden Aufwendungen auf Grundlage einer Ermittlung eines Fachbüros.

2. Soweit der Erschließungsträger zur Erfüllung der Aufgaben aus diesem Vertrag auf die Gemeinde angewiesen ist, wird ihm zügige Unterstützung gewährt.

ENTWURF

§ 3
Herstellung der Anlagen

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Herstellung der in § 5 genannten Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Vertrages gemäß der sich aus §§ 4 ff ergebenden Vorgaben.
2. Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen hat sich der Erschließungsträger mit der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsträgern (bzw. anderen Erschließungsträgern) abzustimmen.
3. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§4
Fertigstellung der Erschließungsanlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen (öffentliches Entwässerungssystem und Abwasseranlagen, die Wasserversorgungsanlagen, die Straßen- und Wegeflächen einschließlich der straßenbegleitenden Baumpflanzung sowie die Grünflächen) in dem Umfang, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung ergibt, fertig zu stellen.

   Sie müssen nach einem noch abzustimmenden Bauzeitenplan realisiert werden.
2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

ENTWURF

§ 5
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,

b) Anlagen zur Ableitung von Abwasser und zur Wasserversorgung einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse und der dem Grundschutz dienenden Löschwasserversorgungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung,

c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, einschließlich der Fahrbahn, der Geh-, Fuß- und Radwege, der Straßenentwässerung, der Straßenbenennungsschilder und der Verkehrszeichen sowie die Anpflanzung der festgesetzten Bäume,

d) die Herstellung öffentlicher Park- und Grünflächen,

e) die Anbindung des Gewerbegebietes an die öffentliche Verkehrserschließung einschließlich der erforderlichen Bau-, Markierung- und Beschilderungsmaßnahmen,

f) die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese Verpflichtung kann der Erschließungsträger auch ganz oder teilweise durch Erwerb von Ökopunkten erfüllen.

§6
Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/ A, B und C) ausführen zu lassen und diese im Rahmen eines öffentlichen Vergabeverfahrens nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu vergeben. Sollte für die Durchführung der Erschließung ein Zuschuss aus öffentlichen Mitteln gewährt werden, verpflichtet sich der Erschließungsträger darüber hinaus gehend, dabei die Förderrichtlinien des/der Zuschussgeber einzuhalten. Der Erschließungsträger hat ein kompetentes Ingenieurbüro

ENTWURF

im Einvernehmen mit der Gemeinde unter Beachtung vergaberechtlicher Bestimmungen für alle noch nicht von der Gemeinde vergebenen Leistungsphasen zu beauftragen.

2. Die erforderlichen Vermessungsarbeiten bzw. ein Baulandumlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Amt für Bodenmanagement Marburg in Auftrag gegeben; alle Arbeiten sind mit der Gemeinde abzustimmen. Sollten der Gemeinde hierdurch Aufwendungen entstehen, gilt § 13 Abs. 2 dieses Vertrages.

§7
Baudurchführung

1. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (bspw. Breitband – und weitere Fernmeldekabel, Strom, Abwasser- und Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht mehr als notwendig behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst vermieden wird.

   Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage und die Herstellung der Hausanschlüsse für die Wasserversorgung.

2. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger, die GrundNetz GmbH, zu veranlassen.

3. Der Erschließungsträger hat alle notwendigen bau- und wasserrechtlichen sowie sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse und Zustimmungen vor Beginn der Ausführungen einzuholen und der Gemeinde zur Kenntnisnahme vorzulegen.

4. Der Baubeginn ist der Gemeinde 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

5. Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde an den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese von einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboranten untersuchen zu lassen, sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen.

ENTWURF

Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

6. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen mit einer Asphalttragschicht herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen auf 80% der vermarktbaren Flächen begonnen werden. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen hat nach den Richtlinien für die Standardisierung von Oberbauten (RStO 12) zu erfolgen.

§8
Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Dies gilt nicht für bereits dem Verkehr übergebene Straßen (siehe **Anlage 3**).
2. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der 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 Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

§9
Gewährleistung und Abnahme

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit den nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

ENTWURF

2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt.

   Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde. Die Gemeinde verpflichtet sich, die selbständigen Erschließungsanlagen oder selbstständige Erschließungsabschnitte abzunehmen (Teilabnahme).

   Mit Abnahme sind der Gemeinde die Gewährleistungsbürgschaften der ausführenden Firmen i.H.v. 5 % der Herstellungskosten der Erschließungsanlage zu übergeben. Alle aus den Vertragsverhältnissen des Erschließungsträgers mit den Firmen resultierenden Rechte und Pflichten jeglicher Art werden zum Zeitpunkt der Übergabe von dem Erschließungsträger auf die Gemeinde übertragen.

3. Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf den Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten von dem Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§10

Übernahme der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen

1. Sofern die Übertragung der öffentlichen Flächen nicht bereits in einem Baulandumlegungsverfahren erfolgt ist, überträgt der Erschließungsträger nach erfolgter Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen diese auf die Gemeinde. Die Übertragung der öffentlichen Flächen erfolgt dann mit einem gesondert abzuschließendem notariellem Vertrag. Mit der Abnahme übernimmt die Gemeinde sämtliche Erschließungsanlagen in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei Anlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, wenn diese durch Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde gesichert sind und der Erschließungsträger vorher

ENTWURF

a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen, einschließlich der Bestandspläne übergeben hat,

b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,

c) einen Bestandsplan über die Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung in digitaler und analoger Form übergeben hat, das Datenformat ist mit der Gemeinde abzustimmen,

d) Nachweise erbracht hat, über

- Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
- die Schadensfreiheit der erstellten Kanalleitung (Dichtigkeitsprüfung u.a.) durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen.

2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich gegenüber dem Erschließungsträger. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§11

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan lt. **Anlage 1** festgesetzt sind, durchzuführen. Die Durchführung ist mit den zu beteiligenden Behörden abzustimmen.
2. Kommt zur Erreichung des vollständigen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft nur die Inanspruchnahme der Möglichkeit des Erwerbs von Ökopunkten gemäß § 5 Satz 1 Buchstabe f in Betracht, gilt das dort beschriebene Verfahren.

ENTWURF

§ 12
Grundstückserwerb und Vermarktung

1. Die Gemeinde hat die zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen Grundstücke durch Abschluss von Kaufoptionsverträgen oder Kaufverträgen mit den Grundstückseigentümern gesichert. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Grundstücke durch Eintritt in die Kaufoptionsverträge oder Abschluss von Kaufverträgen zu den von der Gemeinde eingegangenen Kaufbedingungen zu erwerben. Bereits angefallene Notarkosten werden dabei der Gemeinde erstattet. Die Gemeinde verpflichtet sich, den Erschließungsträger zu ermächtigen, an ihrer statt in die Kaufoptionsverträge einzutreten, die Kaufverträge zu schließen und ihm die von ihr geschlossenen Verträge vollumfänglich zur Verfügung zu stellen.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Vereinbarung zu einem angemessenen, die Entwicklung des Gebietes fördernden Verkaufspreis zu vermarkten.
3. Bei der Vermarktung hat der Erschließungsträger die Grundsätze und das Verfahren gemäß § 12 der als **Anlage 4** beigefügten Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Städten Marburg und Staufenberg zu beachten.
4. Der Erschließungsträger vereinbart in dem Kaufvertrag mit den ansiedelnden Unternehmen, dass diese mit der Zahlung des Grundstückskaufpreises zukünftig von Erschließungs-, Abwasser-, Wasserbeiträgen und ggf. Kostenerstattungsbeträgen Naturschutz der Gemeinde entbunden sind.
5. Die Gemeinde überträgt die Erstellung und Abrechnung der Hausanschlussleitungen für Kanal-Regenwasser, Kanal-Schmutzwasser sowie der Wasserhausanschlüsse im öffentlichen Bereich an den Erschließungsträger. Die Käufer der Grundstücke sind in den Kaufverträgen darauf hinzuweisen, dass unabhängig bereits bestehender Hausanschlussleitungen ein Genehmigungsantrag für Hausanschlussleitungen bei der Gemeinde vorzulegen ist.

ENTWURF

§ 13
Kostentragung

1. Der Erschließungsträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten sämtlicher im Zuge der Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten, sofern nichts anderes geregelt ist.
2. Die der Gemeinde für bereits erfolgte Planungen, Untersuchungen, Gutachten und sonstigen Leistungen von Ingenieur- und Planungsbüros sowie für bereits durchgeführte Erschließungsmaßnahmen entstandenen Aufwendungen erstattet der Erschließungsträger der Gemeinde auf der Grundlage einer von ihr vorgelegten Abrechnung in tatsächlicher Höhe. Voraussetzung für die Erstattung ist, dass die Aufwendungen für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes „Interkom Eins/-Zwei“ notwendig sind. Umgekehrt erstattet die Gemeinde insbesondere dem Erschließungsträger die Aufwendungen für die Herstellung des in der als **Anlage 5** beigefügten Plankarte dargestellten Erschließungsstraße, die sowohl für das Bebauungsplangebiet „Einkaufsoase“ als auch das Interkommunale Gewerbegebiet im Bereich InterKom Zwei die Erschließung sichert. Aufteilungsmaßstab ist die Flächenrelation der bebaubaren Flächen.
3. Die Gemeinde erhält für die bis zum 31. Oktober 2019 entstandenen Verwaltungsaufwendungen zur Vorbereitung dieser Vereinbarung und aller im Zusammenhang mit der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes „Interkom Eins/-Zwei“ notwendigen Maßnahmen einen pauschalen Kostenersatz in Höhe von 30.000,00 Euro von dem Erschließungsträger.

§ 14
Änderung des Bebauungsplans

Werden im Bauleitplanverfahren Änderungen erforderlich, die Bestimmungen dieses Vertrages betreffen, sind die entsprechenden Vertragsinhalte den geänderten Voraussetzungen anzupassen. Eine Anpassung kann unterbleiben, wenn die Änderungen unwesentlich sind und für die Herstellung der Erschließungsanlagen keine erheblichen Mehrkosten entstehen.

ENTWURF

§ 15
Rücktrittsrecht

1. Der Erschließungsträger hat das Recht, bei maßgeblichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs von diesem Vertrag zurückzutreten. Insbesondere gilt dies, wenn durch eine solche Änderung des Bebauungsplanes erhebliche Mehrkosten der Erschließung entstehen, die es unmöglich machen, eine Vermarktung zu marktgerechten Bedingungen zu realisieren. Macht der Erschließungsträger von diesem Recht Gebrauch, sind die aus diesem Vertrag bereits gezogenen Konsequenzen mit der Gemeinde zurück abzuwickeln. Das Rücktrittsrecht ist innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der endgültigen Fassung des Bebauungsplans auszuüben.

§ 16
Optionsrecht für InterKom Drei und Vier

1. Die Gemeinde beabsichtigt, nach Vermarktung von 60 % der Fläche des von diesem Vertrag umfassten Gebietes ein weiteres Gewerbegebiet südöstlich mit der Bezeichnung InterKom Drei/ -Vier, zu planen und umzusetzen. Als **Anlage 6** ist diesem Vertrag ein Übersichtsplan beigefügt, aus dem diese Fläche ersichtlich ist.
2. Der Erschließungsträger hat das Recht, zu identischen Bedingungen dieses Vertrages einen Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen, mit dem ihm auch die Entwicklung dieses Gebietes übertragen wird.
3. Dieses Recht entsteht mit dem Erreichen des in Absatz 1 dargestellten Vermarktungsziels. Es steht dem Erschließungsträger für einen Zeitraum von 6 Monaten nach einem von beiden Vertragsparteien einvernehmlich festgestellten Zeitpunkt des Erreichens des Vermarktungszieles zu.

§ 17
Beiderseitige Verpflichtung

1. Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragsparteien jeweils unaufgefordert und unverzüglich zu unterrichten.

ENTWURF

2. Die Gemeinde wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen alle erforderlichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen durchführen, die zur Vertragserfüllung erforderlich und sachdienlich sind.

§ 18
Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entsteht kein Rechtsanspruch, dass der Bebauungsplan… Rechtskraft erhält. Die Gemeinde unternimmt alle Anstrengungen den Bebauungsplan zügig zur Rechtskraft zu bringen. Sollte der Bebauungsplan aus einem von der Gemeinde zu vertretenden Grund nicht rechtskräftig werden, wird die Gemeinde dem Erschließungsträger die bis dahin angefallenen Kosten ersetzen.

§ 19
Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise ungültig oder unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die ungültige Regelung durch eine gültige zu ersetzen, die inhaltlich dem Gewollten entspricht. Selbiges gilt auch für Regelungslücken.

ENTWURF

§ 20
Form und Wirksamwerden

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.
2. Der Vertrag wird am Tag der Unterzeichnung wirksam.

Ebsdorfergrund,	Ebsdorfergrund,
für die Gemeinde:	für die InterKom GmbH:
_____	_____
_____	

Anlage 1 Bebauungsplan
Anlage 2 Plan zu erschließende Anlagen
- Anlage 2a Wasserversorgungsplanung
- Anlage 2b Entwässerungsplanung
- Anlage 2c (1 und 2) Straßenplanung

Anlage 3 Plankarte bereits dem Verkehr übergebene Straßen
Anlage 4 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
Anlage 5 Plankarte Erschließungsstraße „Einkaufsoase“
Anlage 6 Übersichtsplan Interkom Drei/Vier

ENTWURF

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln

Bebauungsplan Gewerbegebiet „InterKomEins/InterKomZwei“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 1 — Flurnummer

329 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

GE — Gewerbegebiet

SO† — Sondergebiet Zweckbestimmung Tankstelle

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

OKGeb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

LW — Landwirtschaftlicher Weg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:

RRB — Abwasser (Regenrückhaltebecken)

RRB — Abwasser (naturnahes Regenrückhaltebecken)

Abfall (Altfläche AFD-Nr. 534.008.110-000.020)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:

V — Verkehrsbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, hier: Grabenparzelle

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FG — Entwicklungsziel: Feldgehölz

Entwicklungsziel: Feuchtbrache / Auwald

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone entlang der L 3048 und L 3125

Bauverbotszone Gewässerabstand

Bemaßung (verbindlich)

Brücke

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	MI	0,5	1,0	II	o	-
2	GE	0,8	1,6	II	-	12,0 m
3	SO†	0,8	0,8	I	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**

1.1.1 Mischgebiet:

1.1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet:

1.1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO gelten für die Höhe baulicher Anlagen neben den Angaben in der Nutzungsmatrix der Plankarte folgende Festsetzungen:
Im Gewerbegebiet beträgt die maximal zulässige Oberkante Gebäude / oberer Wandabschluss 14,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).
Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

1.1.3 Sondergebiet Zweckbestimmung Tankstelle:

1.1.3.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO gilt für das Sondergebiet Zweckbestimmung Tankstelle (SO†):
Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen sind Tankstellen und dazugehörige Nebenanlagen zulässig.

1.1.4 Gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.2 **Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB:**

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:
Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen: Im Bereich der Bauverbotszone und Abstandsflächen zu Gewässern ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nicht zulässig. Im Bereich der Bauverbotszone zu den angrenzenden Landesstraßen ist die Errichtung von Stellplätzen und Lagerflächen zulässig. Hochbauten sind nicht hier zulässig.

1.3 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

1.3.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.4 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

Plankarte 1

1.4.1 Entwicklungsziel: Feldgehölz
Maßnahmen: Das Feldgehölz im Bereich des Kreisverkehrsplatzes ist zum Straßenraum hin regelmäßig alle 5 Jahre Auf–den–Stock zusetzen. Das Feldgehölz im Osten des Gebietes ist zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen (Bäume 2.Ordnung und einheimische Laubsträucher) zu ergänzen.

1.4.2 Entwicklungsziel: Feuchtbrache, Auwald
Maßnahmen: Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im Bereich der Parzelle 334 ist der Gehölzbestand regelmäßig alle 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

1.5 **Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:**

1.5.1 Zuordnung von Ökokontomaßnahmen für Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:
Maßnahme ..... (Flur, Flurstück, Gemarkung) Anerkannt mit Az.: .....

1.5.2 Zuordnung von Ökokontomaßnahmen für Eingriffe im Gewerbegebiet:
Maßnahme ..... (Flur, Flurstück, Gemarkung) Anerkannt mit Az.: .....

1.5.3 Zuordnung von Ökokontomaßnahmen für Eingriffe im Sondergebiet:
Maßnahme ..... (Flur, Flurstück, Gemarkung) Anerkannt mit Az.: .....

1.6 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**

Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2.Ordnung) in einem Abstand von 18m entlang der Erschließungsstraßen auf den gewerblichen Grundstücken sowie die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern, zweireihig, Pflanzabstand 0,50 m, im Norden des Gewerbegebietes 2 entlang der Landesstraße L 3048. Artenauswahl siehe unter 1.6.2.

1.6.1 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume und Laubsträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB sind zu pflegen und abgängige Laubbäume sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

1.6.2 Artenliste

Bäume 2.Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Calpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sträucher	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Virburnum opulus	- Gew. Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.7 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

1.7.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 **Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**

Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:

2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 30°.

2.1.2 Die unter 2.1.1 vorgegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.1.3 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 **Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**

Gestaltung der Einfriedungen:

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überseitzschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.2.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder aus Holz herzustellen.

2.2.3 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig. Stützmauern sind allg. zulässig.

2.3 **Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:**

2.3.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Freistehende Werbepylone sind zulässig.

2.3.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Fremdwerbung

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und Hinweise

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
Im Umfeld des Geltungsbereiches sind archäologische Bodenfunde bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler) zerstört werden. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag die Maßnahme begleiten. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtliche Siedlungsgräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss und Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

4.3 Artenschutz
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.4 Bauverbotszone
Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

4.5 Deutsche Telekom
Im Planbereich befinden sich entlang der westlichen und südlichen Randzone Telekommunikationslinien (TK Linien) der Telekom.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am ___.___.____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ebsdorfergrund, den ___.___.____

_____
Bürgermeister

Ebsdorfergrund, den ___.___.____

_____
Bürgermeister

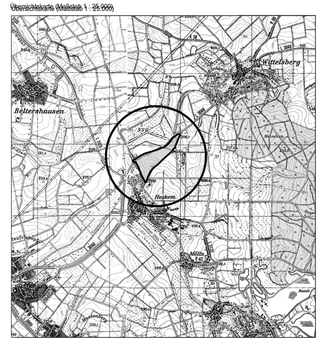
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.____

Ebsdorfergrund, den ___.___.____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



VORABZUG

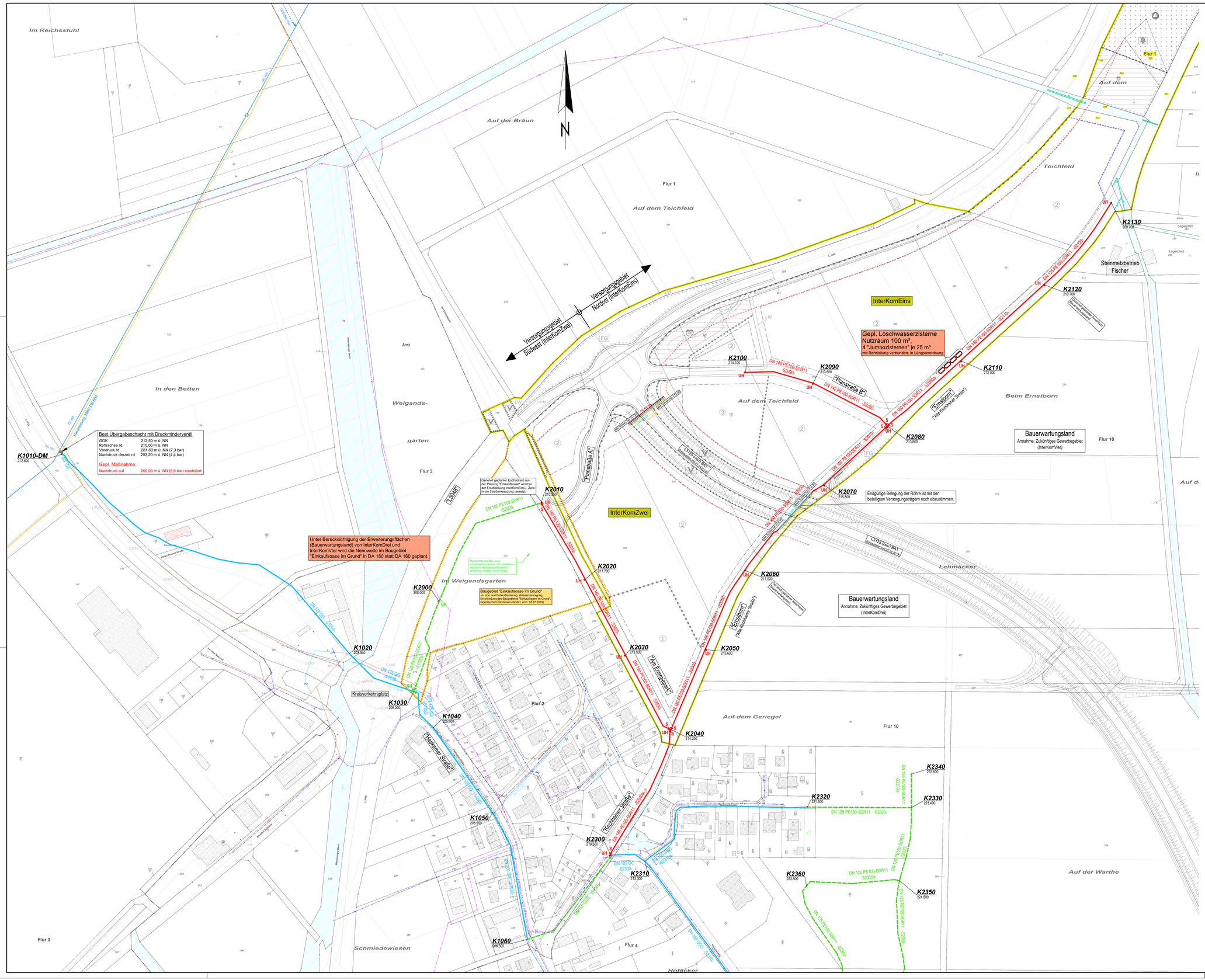
Planungsbüro Holger Fischer Konrad-Adenauer-Str. 18, 35446 Linden, Tel. 064035/6574 Fax. 064035/8537-30

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln
Bebauungsplan Gewerbegebiet
"InterKomEins/InterKomZwei"
Entwurf

Stand: 11.05.2017
12.01.2018
21.02.2019
24.06.2019

Bearbeiter: mpaf
CAD: Schneider / Beil

Maßstab: 1 : 1.000



Zeichen- und Farbenerklärung

Grenzen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gewerbegebiet "InterKomEins/InterKomZwei" (Entwurf - Vorabzug, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 24.06.2019)
- Bauverbotszone lt. Bebauungsplan Gewerbegebiet "InterKomEins/InterKomZwei", Entwurf - Vorabzug, Planungsbüro Holger Fischer Stand: 24.06.2019)

Nutzung gemäß Bebauungsplan:

- (1) Mischgebiet (MI)
- (2) Gewerbegebiet (GE)
- (3) Sondergebiet Tankstelle (SO_T)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Einkaufsoase im Grund" (Entwurf - Vorabzug, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 06.06.2019)

Wasserversorgung:

- Gepl. Wasserleitung
- DN 180 — Nennweite in mm (entspricht bei PE-Leitungen DA)
- PE100-SDR11 — Material - Polyethylen
- -S2010- — Strangnummer
- S — Gepl. Schieber
- UH — Gepl. Unterflurhydrant
- Gepl. Wasserleitung aus anderen Projekten
- Best. Wasserleitung
- **K2040** 214,200 — Knoten für Netzberechnung mit Geländehöhe

Druckrohe PE100 SDR 11			
Außen-durchmesser	Wand-stärke	Innen-durchmesser	Anschluss Flansch
DA	s	DI	DN
mm	mm	mm	mm
90	8,2	73,6	80
110	10,0	90,0	100
125	11,4	102,2	125
140	12,7	114,6	125
160	14,6	130,8	150
180	16,4	147,2	150
200	18,2	163,6	200
225	20,5	184,0	200
250	22,7	204,6	250
280	25,4	229,2	250
315	28,6	257,8	300

- Best. Wasserleitung (EBS)
- Best. überörtliche Trinkwasserleitung (ZMW)
- Best. Fernmeldekabel / Best. Fernmeldekabel stillgelegt (ZMW)

} Darstellung unverbindlich

Hinweis:
Pläne für die best. Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Fern-/Nahwärme etc.) sind im Rahmen der Ausführung von ausführenden Unternehmen immer bei den zuständigen Versorgungsträgern einzuholen.
Die best. Versorgungsleitungen sind hier nur andeutungsweise dargestellt und dienen nur zu Planungszwecken.
Die genaue Lage und Anzahl sind den Plänen der Versorgungsträger zu entnehmen.

- Best. Regenwasserkanal
- Best. Schmutzwasserkanal
- Best. Mischwasserkanal
- Best. Leerrohr DN 400 SB
- Best. Leerrohr DN 400 SB
- Best. Leerrohr DN 500 SB

Datengrundlagen:

1) Bebauungsplan Gewerbegebiet "InterKomEins / InterKomZwei", Entwurf (Vorabzug), aufgestellt vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Stand: 24.06.2019,

2) Bebauungsplan "Einkaufsoase im Grund", Entwurf (Vorabzug), aufgestellt vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Stand: 06.06.2019,

3) Kataster ALKIS-Daten Stand: 12/2017

4) Gemeinde Ebsdorfergrund Wasserversorgung Ebsdorfergrund, Wasserversorgungsnetz - Schemaplan, Ingenieurbüro Grohmann; 30.04.2008.

Anlage **6**

Anlage 2a zum städtebaulichen Vertrag

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderungen nur mit Genehmigung des Verfassers.

Gemeinde Ebsdorfergrund
Wasserversorgung Heskem-Mölln
Entwurfsplanung
Erschließung des Gewerbegebietes "InterKomEins / InterKomZwei"

Lageplan - Planung

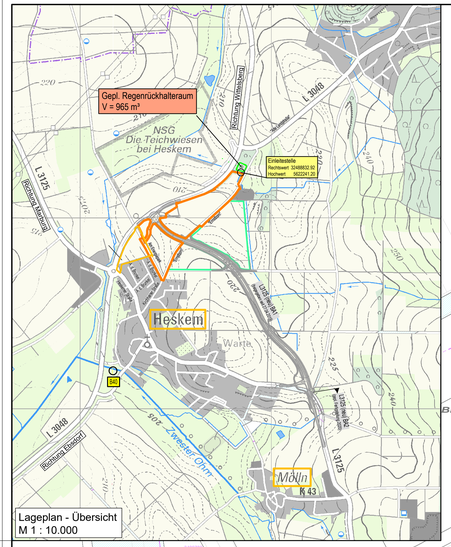
Objekt-~Nr.: EBS-104		Stand: 15.10.2019
Maßstab: 1 : 1.000		Bearbeitet: Schwaiger, G.
Plongröße: 1,14 m²		Gezeichnet: Möller, S.
Geprüft:		Dateiname: EBS-104_WV_EP_LP

Das Ingenieurbüro:
IBG INGENIEURBÜRO GROHMANN GmbH
Allendorf (Lumda), den 15.10.2019

Der Bauherr:
Ebsdorfergrund, den

In den Haingärten 21, 35469 Allendorf (Lumda) Telefon: (06407) 9110-0 E-mail: mail@ibg.de

K:\Vermessungsprojekte\EBS\EBS-104 WV Heskem\Erst_Zweck\Gesch\EBS-104_WV_EP_LP.DWG



N

Teichwiesen

Bräun

Flur 1

Auf dem Teichfeld

Teichfeld

Auf dem

Flur 10

Gepl. Regenrückhalteraum
V = 965 m³ (InterKomEins)
(sh. Anlage 9.01)

Gepl. Sedimentationsanlage / Lamellenklärer
(sh. Anlage 9.02)

Gepl. Verteilerschacht
(sh. Anlage 9.02)

Gepl. Düker
(sh. Anlage 9.03)

"Ernstbornstraße" (Neue Kirchliche Straße)

L 3046

Steinmetzbetrieb Fischer

Lagerplatz

Beim Ernstborn

Entwässerungsgebiet Südwest (InterKomZwei)

Entwässerungsgebiet Nordost (InterKomEins)

Landwirtschaftlicher Weg LW Nordost (InterKomEins) 0,020 ha

Gewerbegebiet GE Nordost (InterKomEins) 4,639 ha

Straßenflächen Nordost (InterKomEins) 0,435 ha

Sondergebiet Tankstelle SO_2 Nordost (InterKomEins) 0,579 ha

"Planstraße B"

"Ernstborn" (Neue Kirchliche Straße)

Grünfläche, unbebautes Einzugsgebiet Südwest (InterKomZwei) 0,055 ha

"Planstraße A"

L 3125 (neu) BAT

Gewerbegebiet GE Südwest (InterKomZwei) 2,179 ha

Grünfläche, unbebautes Einzugsgebiet Nordost (InterKomEins) 0,004 ha

Bauerwartungsland Annahme: Zukünftiges Gewerbegebiet (InterKomVier) 5,923 ha

Auf dem Sand

Flur 10

Flur 3

Weigands-

garten

Im

Bauzone 2
Sondergebiet Sparkasse SO_2
"Einkaufsoase im Grund"

"Anschluss an gepl. Kanäle des Baugebietes "Einkaufsoase im Grund"
Abwassertechnische Erschließung
sh. Vor- und Entwurfsplanung
des Baugebietes "Einkaufsoase im Grund"
Ingenieurbüro Grohmann GmbH, vom: 28.06.2019

Landwirtschaftlicher Weg LW Südwest (InterKomZwei) 0,035 ha

Lehmäcker

Im Weigandsgarten

Bauzone 1
Sondergebiet
Lebensmitteleinzelhandel SO_{LEH}
"Einkaufsoase im Grund"

Gepl. Regenrückhalteraum, V = 735 m³
für das NBG "Einkaufsoase im Grund" und das Entwässerungsgebiet Südwest (InterKomZwei)
sh. Vor- und Entwurfsplanung,
Abwassertechnische Erschließung
des Baugebietes "Einkaufsoase im Grund"
Ingenieurbüro Grohmann GmbH, vom: 28.06.2019

"Am Energiepark"

Mischgebiet MI Südwest (InterKomZwei) 0,536 ha

Bauerwartungsland Annahme: Zukünftiges Gewerbegebiet (InterKomDrei) 2,631 ha

Straßenflächen Südwest (InterKomZwei) 0,469 ha

Auf dem Geriegel

Flur 2

Flur 10

"Kirchliche Straße"

Lageplan - Einzugsgebiete
M 1 : 1.000

Zeichen- und Farbenerklärung

Grenzen:

- Entwurfsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gewerbegebiet "InterKomEins/InterKomZwei" (Entwurf - Vorabzug, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 24.06.2019)
- Bauverbotszone (sh. Bebauungsplan Gewerbegebiet "InterKomEins/InterKomZwei", Entwurf - Vorabzug, Planungsbüro Holger Fischer Stand: 24.06.2019)

Nutzung gemäß Bebauungsplan:

- (1) Mischgebiet (MI)
- (2) Gewerbegebiet (GE)
- (3) Sondergebiet Tankstelle (SO_2)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Einkaufsoase im Grund" (Entwurf - Vorabzug, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 06.06.2019)

Entwässerung:

- Gepl. Regenwasserkanal
- Gepl. Schmutzwasserkanal
- Gepl. Regenwasserkanal } nicht Bestandteil dieser Planung, der Vollständigkeit halber dargestellt (sh. Vor- und Entwurfsplanung, Abwassertechnische Erschließung des Baugebietes "Einkaufsoase im Grund", Ingenieurbüro Grohmann GmbH, vom: 28.06.2019)
- Gepl. Schmutzwasserkanal
- Teileinzugsgebietsgrenze
- Bauzone 1 } nicht vergeben, der Vollständigkeit halber dargestellt (sh. Vor- und Entwurfsplanung, Abwassertechnische Erschließung des Baugebietes "Einkaufsoase im Grund", Ingenieurbüro Grohmann GmbH, vom: 28.06.2019)
- Bauzone 2
- Bauzone 3 Straßenflächen Südwest (InterKomZwei)
- Bauzone 4 Landwirtschaftlicher Weg LW Südwest (InterKomZwei)
- Bauzone 5 Mischgebiet MI Südwest (InterKomZwei)
- Bauzone 6 Gewerbegebiet GE Südwest (InterKomZwei)
- Bauzone 7 Grünfläche, unbebautes Einzugsgebiet Südwest (InterKomZwei)
- Bauzone 8 Bauerwartungsland - Annahme: Zukünftiges Gewerbegebiet
- Bauzone 9 Straßenflächen Nordost (InterKomEins)
- Bauzone 10 Landwirtschaftlicher Weg LW Nordost (InterKomEins)
- Bauzone 11 Gewerbegebiet GE Nordost (InterKomEins)
- Bauzone 12 Sondergebiet Tankstelle SO_2 Nordost (InterKomEins)
- Bauzone 13 Grünfläche, unbebautes Einzugsgebiet Nordost (InterKomEins)

- Best. Regenwasserkanal
- Best. Schmutzwasserkanal
- Best. Mischwasserkanal
- Best. Wegseitengraben mit Vermessung
- Best. Wegseitengraben ohne Vermessung
- Best. Durchlass
- Best. Leerrohr DN 400 SB
- Best. Leerrohr DN 400 SB
- Best. Leerrohr DN 500 SB

Vermessung:

Örtliche Bestandsvermessung 2017

- Best. Höhenschichtlinien

Die örtliche Bestandsvermessung, Plandarstellung: Urgelände wurde im Auftrag des IBG durch die Geoverm GmbH, Carlos Diniz Guedes, Ebsdorfergrund-Mölln durchgeführt, erhalten per Mail am 29.08.2017.

Anlage
6

Anlage 2b
zum städtebaulichen Vertrag

Datengrundlagen:

1) Bebauungsplan Gewerbegebiet "InterKomEins / InterKomZwei", Entwurf (Vorabzug), aufgestellt vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Stand: 24.06.2019.

2) Bebauungsplan "Einkaufsoase im Grund", Entwurf (Vorabzug), aufgestellt vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Stand: 06.06.2019.

3) Kataster ALKIS-Daten Stand: 12/2017

4) Gemeinde Ebsdorfergrund
Abwasserableitung Heskem und Mölln
EKVO / Kanalinformationssystem,
aufgestellt von der Ing.-Büro Grohmann GmbH (IBG), Allendorf (Lumda) am 09.12.2011.

5) Gemeinde Ebsdorfergrund
Abwasserableitung
Verbindungsleitung im Einzugsgebiet der Kläranlage Hachborn
EKVO / Kanalinformationssystem,
aufgestellt von der Ing.-Büro Grohmann GmbH (IBG), Allendorf (Lumda) am 23.10.2006.

6) Gemeinde Ebsdorfergrund
Abwasserableitung Heskem-Mölln,
Abwassertechnische Erschließung des Baugebietes "Einkaufsoase im Grund"
inkl. Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser, (EBS-100)
aufgestellt von der Ing.-Büro Grohmann GmbH (IBG), Allendorf (Lumda) am 28.06.2019.

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderungen nur mit Genehmigung des Verfassers.

Gemeinde Ebsdorfergrund
Abwasserableitung Heskem-Mölln
Entwurfsplanung
Erschließung des Gewerbegebietes
"InterKomEins / InterKomZwei"

Lageplan - Übersicht und Lageplan - Einzugsgebiete	Objekt–Nr.: EBS-104	Stand: 25.10.2019	
	Maßstab: 1 : 1.000; 1 : 10.000	Bearbeitet: Schwontkowski, J.	
	Plangröße: 1,05 m²	Gezeichnet: Möller, S.	
	Geprüft:	Dateiname: EBS-104_AA_EP_LPF.DWG	

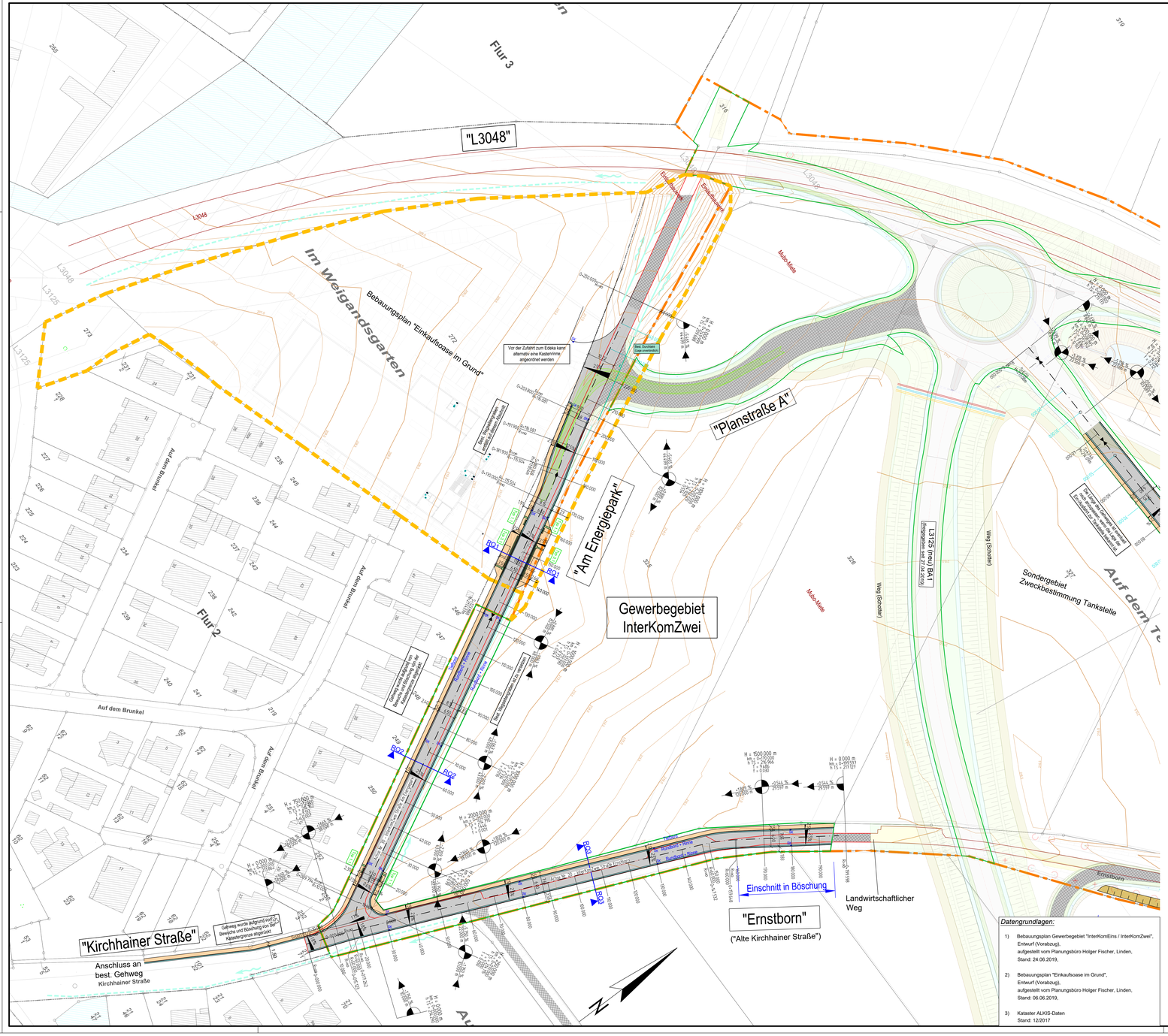
Das Ingenieurbüro:
IBG INGENIEURBÜRO GROHMANN GmbH

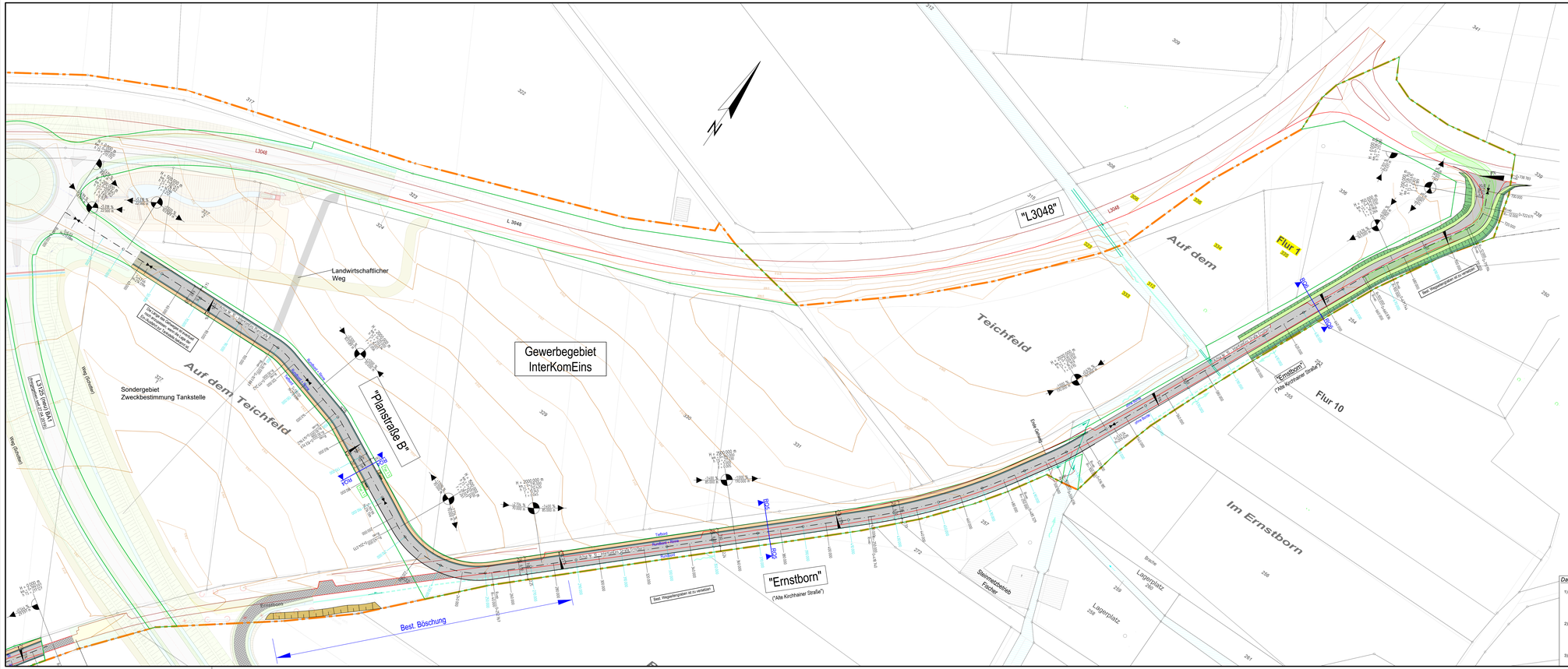
Der Bauherr:

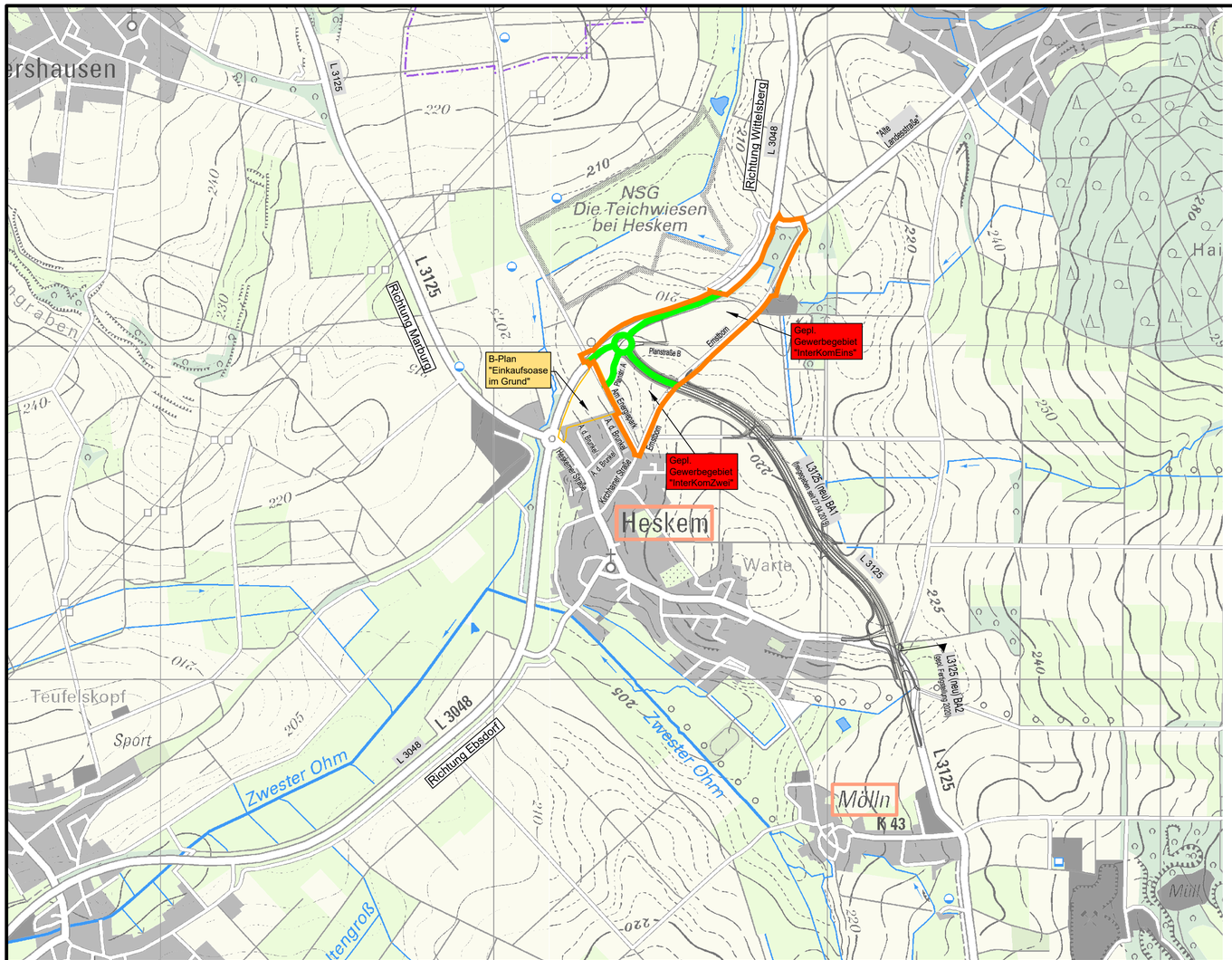
Allendorf (Lumda), den 25.10.2019

Ebsdorfergrund, den

In den Haingärten 21, 35469 Allendorf (Lumda) Telefon: (06407) 9110-0 E-mail: mail@ibg.de


Flur 3
"L3048"
L3048
Im Weigandsgarten
Bebauungsplan "Einkaufsoase im Grund"
Flur 2
Auf dem Brunkel
Auf dem Brunkel
Auf dem Brunkel
Auf dem Brunkel
Vor der Zufahrt zum Edeka kann alternativ eine Kastenrinne angeordnet werden
Best. Durchlass (Lage unverbindlich)
Best. Straßenablauf entfällt (Kastenrinne)
"Planstraße A"
"Am Energiepark"
Gewerbegebiet InterKomZwei
Gehweg wurde aufgrund der Bewuchs- und Böschungsanlage der Kfz-Ausfahrt abgerückt
Best. Wegseitengraben wird verrohrt
Gehweg wurde aufgrund von Bewuchs und Böschung von der Katastergrenze abgerückt
"Kirchhainer Straße"
Anschluss an best. Gehweg
Kirchhainer Straße
Einschnitt in Böschung
"Ernstborn"
("Alte Kirchhainer Straße")
Landwirtschaftlicher Weg
Mulde-Aktiv
Mulde-Aktiv
L3125 (neu) BA1
(Eingestuften seit 27.04.2019)
Weg (Schotter)
Weg (Schotter)
Sondergebiet Zweckbestimmung Tankstelle
Auf dem Te
Ernstborn
Bestand: Durchlass DN 400 SB
Bestand: Leerrohr DN 400 SB
Bestand: Leerrohr DN 500 SB
Bestand: Leerrohr DN 400 SB
Bestand: Fahrbahnrand
Bestand: Fahrbahn
Bestand: Wegseitengraben mit Vermessung
Bestand: Wegseitengraben ohne Vermessung
Planung: Gepl. Tiefbord
Gepl. Gehweg (Pflaster)
Gepl. Rinne mit Rundbord
Gepl. Fahrbahn (Asphalt)
Gepl. Rinne mit Rundbord
Gepl. Tiefpunkt
Gepl. Hochpunkt
Gepl. Tiefpunkt
Gepl. Hochpunkt
Gepl. Tiefpunkt
Gepl. Hochpunkt


Gewerbegebiet
InterKomEins
"Planstraße B"
"Ernstborn"
("Alte Kirchhainer Straße")
"L3048"
Auf dem Teichfeld
Teichfeld
Auf dem
Im Ernstborn
Flur 1
Flur 10
Landwirtschaftlicher Weg
Sondergebiet
Zweckbestimmung Tankstelle
L 3048
L3048
L 3135 (nach BAT)
(Lückenschluß mit BEB/BAT)
Vorg. (Gutachten)
Bestand Gehweg
Bestand Fahrbahn
Bestand Bankett
Bestand Graben
Bestand Böschung
Bestand Rohrleitung
Bestand Leerrohr
Bestand Fahrbahnrand
Bestand Fahrbahn
Bestand Durchlass
Bestand Leerrohr DN 400 SB
Bestand Leerrohr DN 500 SB
Bestand Wegseitengraben mit Vermessung
Bestand Wegseitengraben ohne Vermessung
Bestand Wegseitengraben
Bestand Böschung
Bestand Graben
Bestand Rohrleitung
Bestand Leerrohr
Bestand Fahrbahnrand
Bestand Fahrbahn
Bestand Durchlass
Bestand Leerrohr DN 400 SB
Bestand Leerrohr DN 500 SB



Zeichen- und Farbenerklärung

Anlage
5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "InterKomEins/InterKomZwei"
Vorabzug, Stand: 24.06.2019

Neue Umgehungsstraße - L 3125

Bereits dem Verkehr übergebene Straßen

Anlage 3
zum städtebaulichen Vertrag

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderungen nur mit Genehmigung des Verfassers.

Gemeinde Ebsdorfergrund
Straßenbau Heskem-Mölln

Vor- und Entwurfsplanung
Erschließung des Gewerbegebietes
"InterKomEins / InterKomZwei"

Lageplan - Übersicht
(Bereits dem Verkehr übergebene Straßen)

Objekt–Nr.:	EBS-105	Stand: 11.11.2019
Maßstab:	1 : 10.000	Bearbeitet: Sparwald, K.
Plangröße:	0,17 m²	Gezeichnet: Sparwald, K.
Geprüft:		Dateiname: EBS-105_SB_EP_LPÜ1

Das Ingenieurbüro:

IBG INGENIEURBÜRO GROHMANN GmbH

Allendorf (Lumda), den 11.11.2019

Der Bauherr:

Ebsdorfergrund, den

In den Haingärten 21, 35469 Allendorf (Lumda) Telefon: (06407) 9110-0 E-mail: mail@ibg.de

Z:\Projekte Civil\EBS\EBS-105 SB Gewerbegebiet InterKomEins_InterKomZwei\08 Sicherungen_Zwischenstand\Anlage zum städtebaulichen Vertrag\EBS-105_SB_EP_LPÜ1.dwg

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen der Gemeinde Ebsdorfergrund und den Städten Marburg und Staufenberg

Die
Gemeinde Ebsdorfergrund
vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch
den Bürgermeister und die Erste Beigeordnete,

nachfolgend „Gemeinde“,

die
Stadt Marburg,
vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch
den Oberbürgermeister und den Bürgermeister

nachfolgend „Universitätsstadt“

und

die
Stadt Staufenberg,
vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch
den Bürgermeister und die Erste Stadträtin

nachfolgend „Stadt“ sowie

gemeinsam nachfolgend „Kommunen“ genannt

schließen auf der Grundlage des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) vom 16.12.1969 (GVBl. I S. 307) in der derzeit gültigen Fassung folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

§ 1
Zweck und Ziel der Vereinbarung

Die Zusammenarbeit der Kommunen erfolgt, um in der Gemeinde Ebsdorfergrund an der neu entstehenden Ortsumgehung Heskem-Mölln (L3125) ein gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet planungsrechtlich auszuweisen, zu erschließen und zu vermarkten.

Das Gewerbegebiet soll unter den Bezeichnungen „InterKomEins“/„InterKomZwei“ entwickelt werden. Ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „InterKomEins“/„InterKomZwei“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde am 20.03.2017 gefasst.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich des Gewerbegebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vereinbarung ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte, in der das künftige interkommunale Gewerbegebiet „InterKomEins“/“InterKomZwei“ markiert ist. Im Einvernehmen der Kommunen kann der Geltungsbereich dieser Vereinbarung auf weitere Flächen erweitert werden.

§ 3
Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben

Das Gewerbegebiet liegt im Hoheitsgebiet der Gemeinde. Die Gemeinde nimmt für das Gewerbegebiet die gebietsbezogenen hoheitlichen Aufgaben in eigener Zuständigkeit und Verantwortung wahr, soweit in dieser Vereinbarung nichts anderes geregelt ist.

§ 4
Geltung örtlicher Rechtsvorschriften

Im interkommunalen Gewerbegebiet obliegt der Gemeinde die Satzungshoheit. Die örtlichen Rechtsvorschriften der Gemeinde gelten uneingeschränkt.

§ 5
Bauleitplanung

Die Aufgaben der Bauleitplanung für das interkommunale Gewerbegebiet nimmt die Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in enger Abstimmung mit den Städten wahr.

Das gesetzliche Bauleitplanungsverfahren wird von den Organen der Gemeinde in eigener Zuständigkeit und Verantwortung durchgeführt.

§ 6
Gemeinsame Aufgaben

Die Planung und Entwicklung des Gewerbegebiets betreiben die Kommunen als gemeinsame Aufgaben. Als Planungsgrundlage im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung dient die von der Gemeinde in Auftrag gegebene Bauleitplanung mit Bearbeitungsstand Februar 2019 (Vorentwurfsstadium). Sie ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Erschließung und wirtschaftliche Vermarktung soll in privatrechtlicher Rechtsform organisiert werden. Dazu werden die Kommunen eine Infrastrukturgesellschaft, die den Namen Interkom GmbH tragen soll, gründen. An dieser soll die Gemeinde mit 50% Anteilen am Gesellschaftskapital und sollen die beiden Städte mit jeweils 25% Anteilen am Gesellschaftskapital beteiligt sein, soweit dies kommunal- und baurechtlich zulässig ist. Die Einzelheiten der Beteiligung werden in einem Gesellschaftsvertrag geregelt werden.

Die Gemeinde wird im Einvernehmen mit den Städten mit dieser Infrastrukturgesellschaft einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB im Sinne dieser Vereinbarung abschließen.

Die Gemeinde übernimmt die Durchführung der gemeinsamen Aufgaben (§ 24 Abs. 1 2. Alt. KGG).

Über die von den Kommunen gemeinsam durchzuführenden Aufgaben ist – unabhängig vom Beteiligungsverhältnis der Kommunen – Einvernehmen durch übereinstimmende Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch schriftliche Vereinbarungen der Kommunen zu erzielen. Hinsichtlich der Bauleitplanung gilt davon abweichend § 5 dieser Vereinbarung.

Die rechtsgeschäftliche Vertretung nach außen obliegt dem Gemeindevorstand der Gemeinde.

§ 7
Geschäftsführung

In allen diese Vereinbarung betreffenden Angelegenheiten obliegt dem Gemeindevorstand der Gemeinde die Geschäftsführung.

Die Kosten für die Geschäftsführung und die Verwaltung der gemeinsamen Aufgaben tragen die Kommunen jeweils zu einem Drittel, soweit nicht auf der Grundlage des gemäß § 6 Absatz 3 zu schließenden Vertrages oder darüber hinaus die Kostentragung durch die Infrastrukturgesellschaft oder andere Kostenträger erfolgt.

§ 8
Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets, Grunderwerb, Kostenteilung

Die Umsetzung der Erschließung, Entwicklung und Vermarktung soll durch einen privaten Dienstleister (Infrastrukturgesellschaft), Erschließungsträger, auf dessen Kosten erfolgen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, über dessen Inhalte Einvernehmen zwischen den Kommunen herzustellen ist (§ 6 Absatz 3).

Wesentliche Bestandteile der Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets sind:

1. Bauleitplanung, Projektorganisation und Vermarktung,
2. Architekten- und Ingenieurleistungen für die Planung und Konzeption der Erschließungsanlagen und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
3. Bauleistungen, wie die Freiräumung aller öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und die Herstellung aller für die bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebiets erforderlichen Verkehrs- und sonstigen Erschließungsanlagen (einschließlich der Anbindung an den Kreisverkehrsplatz der Landesstraßen) sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen,
4. Erwerb der für die Erschließung erforderlichen und der für die Vermarktung als Gewerbeflächen vorgesehenen Grundstücke,
5. Erwerb und Herstellung der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigten Vegetationsflächen bzw. von Ökopunkten.

Zu den Kosten für die Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets zählen insbesondere folgende Leistungen, die im städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Dritten zu vereinbaren sind:

1. <u>Planung und Projektorganisation:</u>
    - Bauleitplanung und Projektsteuerung

- Erschließungs- und Verkehrsplanung
- Planung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen
- Planung der energetischen Versorgung (Strom, Gas, Nahwärme u.a.)
- Planung der Telekommunikations- und IT-Infrastruktur
- Umwelttechnische und Grünplanung einschließlich Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht
- Vermessung und sonstige Planungsleistungen
- Örtliche Bauüberwachung

2. Bauleistungen:
   - Freilegung der öffentlichen und der für die Erschließung benötigten Flächen
   - Herstellung der Anlagen zur Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung
   - Herstellung der Entwässerungsanlagen
   - Verlegung der leitungsgebundenen Infrastruktur
   - Herstellung der Verkehrsanlagen einschließlich der Anbindungen an den Kreisverkehrsplatz der Landesstraßen
   - Verkehrsbeschilderung und Straßenbeleuchtung
   - Herstellung von Straßenbegleitgrün
   - Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht, soweit erforderlich

3. Sonstige Leistungen:
   - Kosten für den Ankauf der Grundstücksflächen einschließlich der Nebenkosten
   - Kosten für die Vermarktung der Grundstücksflächen
   - Finanzierungs- und Rechtsverfolgungskosten für die o. a. Leistungen
   - Kosten der Projektkoordination der Kommunen einschließlich Kosten der von diesen beauftragten Dienstleistern
   - Kosten für einen ggf. notwendigen Erwerb von Ökopunkten

Die Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebiets ist eine langfristige gemeinsame Aufgabe der Kommunen. Sie erfolgt in Teilgebieten und Bauabschnitten. Sofern Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und Entwicklung entstanden sind bzw. entstehen und diese nicht von der Infrastrukturgesellschaft oder anderen Kostenträgern getragen werden, erfolgt zwischen den Kommunen Kostenteilung im Verhältnis ihrer Beteiligung am Gesellschaftskapital der Infrastrukturgesellschaft.

Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans lt. Anlage 1 zu dieser Vereinbarung, die bei Abschluss dieses Vertrages bereits Eigentum der Gemeinde sind oder noch von dieser erworben werden und für Erschließungsanlagen gebraucht oder verkauft werden sollen, werden zum o.g. Zweck von der Gemeinde an die Infrastrukturgesellschaft verkauft. Die Infrastrukturgesellschaft wird die öffentlichen Verkehrsflächen an die Gemeinde zurück übertragen.

Der von der Gemeinde mit der Infrastrukturgesellschaft zu schließende städtebauliche Vertrag soll im Einvernehmen mit den Städten Regelungen enthalten, die die Grundsätze der Ermittlung eines angemessenen die Entwicklung des Gebietes fördernden Verkaufspreises und der Auswahl der in dem Gebiet anzusiedelnden Unternehmen darstellen.

§ 9
Bauaufträge, Architekten- und Ingenieurverträge

Die Gemeinde erteilt, unabhängig von den Regelungen dieses Vertrages zur Kostentragung und -aufteilung, die Aufträge für Bau- und Planungsleistungen im interkommunalen Gewerbegebiet und schließt die Architekten- und Ingenieurverträge bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Infrastrukturgesellschaft ab. Dies umfasst auch die vor Abschluss dieser Vereinbarung geschlossenen Verträge.

§ 10
Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wärmeversorgung des Gewerbegebiets einschließlich der Herstellung der Straßenbeleuchtung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die üblicherweise in der Gemeinde tätigen Unternehmen auf der Grundlage der hierfür mit der Gemeinde getroffenen allgemeinen Vereinbarungen und Verträge.

Sollen für die Versorgung des interkommunalen Gewerbegebiets besondere Verträge oder Vereinbarungen mit Strom-, Gas- und Wärmeversorgern sowie Telekommunikationsunternehmen geschlossen werden, ist über die entsprechenden Aufträge und Verträge vorher schriftliches Einvernehmen zwischen den Kommunen zu erzielen, sofern dies nicht schon durch den städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Der städtebauliche Vertrag soll unter anderem sicherstellen, dass die Erschließung mit Strom und Straßenbeleuchtung durch die GrundNetz GmbH erfolgt, sofern sich dies nicht bereits aus vertraglichen Vereinbarungen der Gemeinde mit der GrundNetz GmbH ergibt.

§ 11
Unterhaltung, Pflege und Erneuerung der Erschließungsanlagen

Die Unterhaltung sowie die ggf. erforderliche Erneuerung der Verkehrsanlagen einschließlich Beschilderung, Beleuchtung und Straßenbegleitgrün sowie der kommunalen Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen, Pflege und Unterhaltung der Grünanlagen und Ausgleichsflächen sowie Straßenreinigung, Winterdienst und Brandschutz im Gewerbegebiet sind ausschließliche Aufgaben der Gemeinde.

Die Gemeinde regelt die Wahrnehmung und Durchführung dieser Aufgaben eigenverantwortlich.

Zur Finanzierung dieser Aufgaben erhebt und erhält die Gemeinde die hierfür üblichen öffentlichen Abgaben (Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, Hausanschlusskosten, Erneuerungsbeiträge), soweit der mit der Infrastrukturgesellschaft zu schließende städtebauliche Vertrag im Sinne der § 6 und 8 keine andere Regelung trifft. Kosten die nicht durch Abgabenerhebung oder die Vereinbarungen mit der Infrastrukturgesellschaft abgedeckt sind, sind von den Kommunen im Verhältnis ihrer Beteiligung am Gesellschaftskapital der Infrastrukturgesellschaft zu tragen. Straßenbeiträge, die von der Gemeinde nicht erhoben werden, gehen zu Lasten der Gemeinde, sodass die Gemeinde in der Refinanzierung von Maßnahmen zu Erhaltung der Infrastruktur eigenständig über deren Art und Umfang entscheidet. Für die Städte ergibt sich hieraus keinerlei Verpflichtung zur Kostentragung.

§ 12
Grundsätze der Vermarktung

Der städtebauliche Vertrag gemäß § 6 Abs. 3 stellt sicher, dass die Kriterien für die Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und die konkreten Entscheidungen zum Verkauf von Grundstücken an Unternehmen zwischen den Kommunen abgestimmt wird und die von diesen vorbereitete Entscheidung von der Infrastrukturgesellschaft vollzogen wird.

Im Innenverhältnis der Kommunen gelten folgende Kriterien in nachfolgender Priorität für die Verkaufsentscheidung:

1. Vorrang von Unternehmen, die bereits in den Kommunen ihren Sitz oder eine Betriebsstätte haben, zu deren Bestandssicherung und/oder Erweiterung vor Neuansiedlungen aus anderen Kommunen
2. Vorrang von Unternehmen des produzierenden Gewerbes
3. Vorrang von Existenzgründungen im Bereich des produzierenden Gewerbes und/oder im Bereich der Forschung und Entwicklung
4. Vorrang von Unternehmen, die die Gewerbe- und Industriestruktur der Kommunen ergänzen
5. Vorrang von Unternehmen im Bereich der Forschung und Entwicklung
6. Vorrang von Unternehmen, die zur infrastrukturellen Basisversorgung des interkommunalen Gewerbegebietes dienlich sind
7. Vorrang von Unternehmen, die zur infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde dienlich sind

Die Verkaufsempfehlung der Kommunen soll einstimmig erfolgen und wird der Infrastrukturgesellschaft auf Grundlage des städtebaulichen Vertrags als Handlungsleitlinie mitgeteilt. Ist eine einstimmige Entscheidung nicht möglich, gilt das Votum der Gemeinde als beschlossen.

§ 13
Erlöse aus der Vermarktung, Gewerbesteuer

Die Infrastrukturgesellschaft vermarktet und verkauft die Gewerbeflächen.

Die von den im interkommunalen Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen zu zahlende Gewerbesteuer (Ist) wird von der Gemeinde erhoben und im Verhältnis 55 (Ebsdorfergrund):22,5 (Marburg):22,5 (Staufenberg) zwischen den Kommunen aufgeteilt. Die Städte entrichten die auf ihren Gewerbesteueranteil entfallenden Umlagen (Gewerbesteuer- und Kreisumlagen) selbst. Die Veranlagung und Verwaltung des Gewerbesteueraufkommens durch die Gemeinde erfolgen für die Städte im Rahmen der Regelungen des § 7 dieser Vereinbarung.

Die Kommunen verpflichten sich, bezüglich der Aufteilung des Gewerbesteueraufkommens einen gemeinsamen Antrag gemäß § 21 Absatz 3 FAG zu stellen, damit die Aufteilung des Steueraufkommens bei der Ermittlung der Steuerkraftmesszahl der jeweiligen Kommune berücksichtigt wird. Hinsichtlich der Gewerbesteuerumlage hat zwischen den Kommunen ein jährlicher Ausgleich unmittelbar zu erfolgen. Deren Erhebung wird nicht durch § 21 Absatz 3 FAG erfasst. Näheres regelt eine noch zu schließende Zusatzvereinbarung zu dieser Vereinbarung.

Wird die Gewerbesteuer als Kommunalsteuer aufgehoben oder durch andere Steuerarten ersetzt, verpflichten sich die Vertragsparteien bereits jetzt, diese Vereinbarung entsprechend dem Sinn und Zweck dieser Regelung anzupassen.

§ 14
Zahlungsabwicklung

Die im Zusammenhang mit der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung erforderlichen Zahlungsvorgänge, soweit sie auf dieser Vereinbarung beruhen, werden von der Gemeinde abgewickelt.

Die nach diesem Vertrag von den Städten zu tragenden Kostenanteile werden nach Zahlungsfälligkeit und aufgrund schriftlicher Aufforderung an die Gemeinde entrichtet.

Die den Städten nach § 13 Abs. 2 zustehenden Anteile am Aufkommen der Gewerbesteuer aus dem Gewerbegebiet werden jährlich bis zum 15.03. eines Jahres für das Vorjahr zwischen den Vertragsparteien abgerechnet.

Die Städte haben das Recht, die den Zahlungsvorgängen zugrundeliegenden Unterlagen (Rechnungen, Verträge, Steuerakten) einzusehen und zu prüfen. Etwaige Einwendungen dagegen sind unverzüglich, spätestens einen Monat nach Erhalt der Abrechnungsunterlagen, zu erheben.

§ 15
Kündigung und Änderung der Vereinbarung

Die Kommunen sind sich einig, dass dieser Vertrag auf der Grundlage einer langjährigen, guten und erfolgreichen Zusammenarbeit der Kommunen, im Interesse einer gelungenen Konzeption und für den wirtschaftlichen Erfolg des Gewerbegebiets geschlossen wird.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.

Unter Beachtung des § 24 Abs. 3 KGG ist jede Kommune berechtigt, die öffentlich-rechtliche Vereinbarung aus wichtigem Grund schriftlich zu kündigen. Der wichtige Grund ist von der kündigenden Kommune im Einzelnen darzulegen und zu beweisen.

Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

§ 16
Wirksamwerden der Vereinbarung

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Sie wird ohne öffentliche Bekanntmachung wirksam, nachdem sie von den Beteiligten beschlossen und unterschrieben ist (§ 26 Abs. 2 KGG).

§ 17
Schlussbestimmung

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein, so führt dies nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung. Im Falle der Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung sind die Vertragsparteien verpflichtet, die unwirksame Bestimmung rückwirkend durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

ORT, DATUM

.....
(Dr. Thomas Spies, Oberbürgermeister)

ORT, DATUM

.....
(Andreas Schulz, Bürgermeister)

.....
(Wieland Stötzel, Bürgermeister)

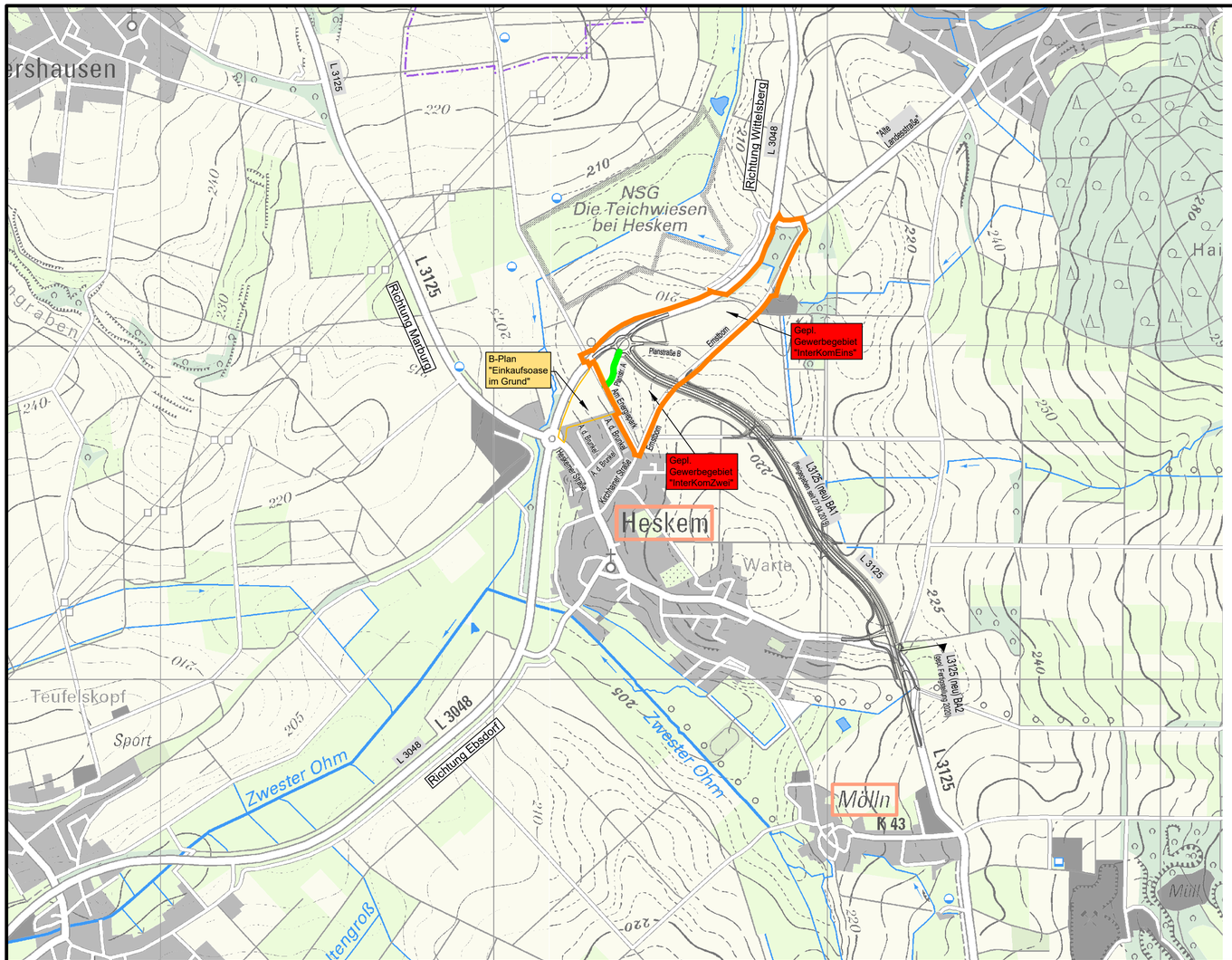
.....
(Elisabeth Newton, Erste Beigeordnete)

ORT, DATUM

.....
(Peter Gefeller, Bürgermeister)

.....
(Bianka de Waal-Schneider, Erste Stadträtin)

☐ Ausfertigung für die Gemeinde Ebsdorfergrund
☐ Ausfertigung für die Stadt Marburg
☐ Ausfertigung für die Stadt Staufenberg
☐ Ausfertigung für die Aufsichtsbehörde



Zeichen- und Farbenerklärung

Anlage
5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "InterKomEins/InterKomZwei"
Vorabzug, Stand: 24.06.2019

Neue Umgehungsstraße - L 3125

Erschließungsstraße "Einkaufsoase"

Anlage 5
zum städtebaulichen Vertrag

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderungen nur mit Genehmigung des Verfassers.

Gemeinde Ebsdorfergrund
Straßenbau Heskem-Mölln

Vor- und Entwurfsplanung
Erschließung des Gewerbegebietes
"InterKomEins / InterKomZwei"

Lageplan - Übersicht
(Erschließungsstraße "Einkaufsoase")

Objekt–Nr.:	EBS-105	Stand: 11.11.2019
Maßstab:	1 : 10.000	Bearbeitet: Sparwald, K.
Plangröße:	0,17 m²	Gezeichnet: Sparwald, K.
Geprüft:		Dateiname: EBS-105_SB_EP_LPÜ2

Das Ingenieurbüro:

IBG INGENIEURBÜRO GROHMANN GmbH

Allendorf (Lumda), den 11.11.2019

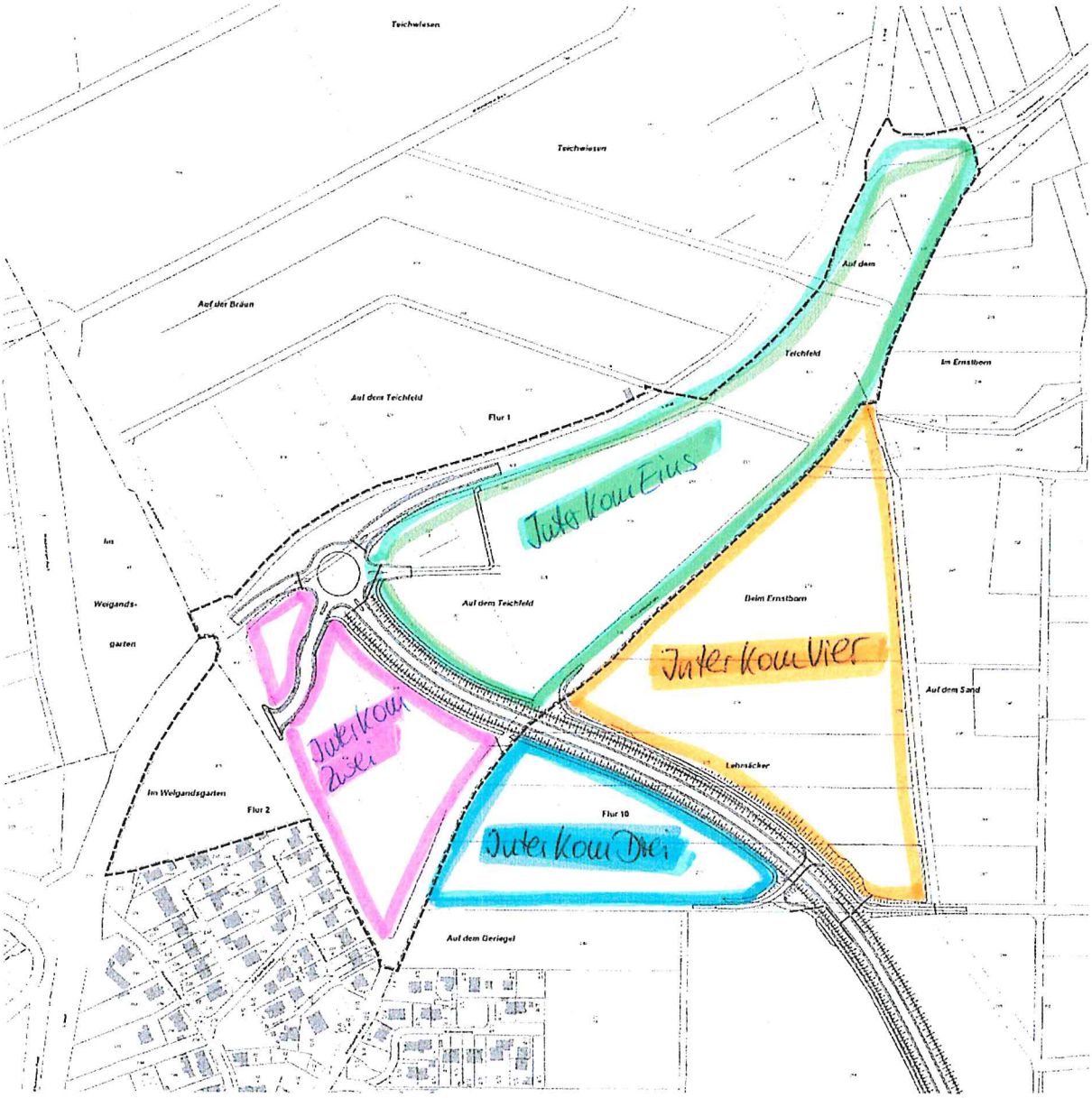
Der Bauherr:

Ebsdorfergrund, den

In den Haingärten 21, 35469 Allendorf (Lumda) Telefon: (06407) 9110-0 E-mail: mail@ibg.de

Z:\Projekte Civil\EBS\EBS-105 SB Gewerbegebiet InterKomEins_InterKomZwei\08 Sicherungen_Zwischenstand\Anlage zum städtebaulichen Vertrag\EBS-105_SB_EP_LPÜ2.dwg

Anlage 0

Übersichtskarte
Bebauungsplan und FNP-Änderung Gewerbegebiet „InterKomEins“, Ortsteil Heskem

/ "InterKom Zwei"