

Städtebaulicher Vertrag

zur Aufstellung des Bebauungsplans "Eichendorffweg" in Winnenden

Die Stadt Winnenden

vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth
(nachfolgend Stadt genannt),

die Stadtwerke Winnenden GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer

Herrn Stefan Schwarz und
Herrn Jochen Mulfinger
(nachfolgend Stadtwerke genannt),

die Baugenossenschaft Winnenden eG

Schorndorfer Straße 22

71364 Winnenden

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Michael Rieger und den Vorstand
Herrn Jürgen Schneider
(nachfolgend Investor genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Die Baugenossenschaft Winnenden eG ist Eigentümerin des Flst.-Nr. 4612, Gemarkung Winnenden. Das Grundstück liegt derzeit im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne, dem Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Kesselrain II“ in Kraft getreten am 06.05.1959 und dem Bebauungsplan „Bebauungsplanerweiterung Kesselrain II“, in Kraft getreten am 17.11.1959. Bei beiden Bebauungsplänen handelt es sich um Baulinienpläne. Die Baugenossenschaft Winnenden hat die vorhandenen Mehrfamilienhäuser, welche in Ihrer Anordnung exakt den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen haben, zwischen zeitlich abgebrochen. Die Anfang der 60er Jahre errichteten Mehrfamilienhäuser sollen durch moderne Neubauten ersetzt werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind mit dem derzeit bestehenden Planungsrecht nicht umsetzbar, der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat daher am 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichendorffweg" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen sowie den Entwurf dieses Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften festgestellt.

Zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Eichendorffweg“ in Winnenden sowie zur sachgerechten Verteilung der Kosten zwischen der Stadt, den Stadtwerken Winnenden GmbH und der Baugenossenschaft Winnenden eG wird folgender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

§ 1 Aufstellung eines Bebauungsplans

- (1) Die Stadt befürwortet grundsätzlich das Vorhaben des Investors, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4612, Gemarkung Winnenden Wohngebäude zu errichten. Zur Schaffung der dazu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen beabsichtigt die Stadt, die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichendorffweg".
- (2) Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen und Absichtserklärungen wird kein Anspruch des Investors auf Aufstellung eines Bauleitplans und keine vertragliche Verpflichtung der Stadt zur Durchführung eines eingeleiteten Bauleitplanverfahrens, oder Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens begründet. Somit bleibt § 1 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs unberührt.
- (3) Wenn der Bebauungsplan "Eichendorffweg" nicht spätestens bis 31.12.2020 in Kraft getreten ist, ist der Investor berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt zurückzutreten. Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans "Eichendorffweg" gelten für den Investor nur die Verpflichtungen aus den §§ 3, 5 und 10. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der Kostentragung nach § 3 (gemäß § 3 (5)) und nach § 5 (hinsichtlich der bis zum Rücktritt anfallenden Kosten).

§ 2 Vertrags- und Plangebiet und städtebauliche Rahmenbedingungen

- (1) Das Vertrags- und Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans "Eichendorffweg" in Winnenden und beinhaltet das Grundstück Flst. 4612 (Anlage 1). Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks.
- (2) Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Satzungsbeschluss ist in diesem Verfahren bis spätestens 31.12.2020 zu fassen. Im Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden festgesetzt werden.
- (3) Die notwendige Erschließung erfolgt durch die vorhandene Erschließungsstraße Eichendorffweg und die sich im Bau befindliche Erschließungsstraße Paul-Wöhrle-Ring.

- (4) Am 14.05.2019 wurde vom Gemeinderat der Stadt Winnenden das Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWO) beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird neues Planungsrecht geschaffen. Dieses übersteigt allerdings nicht die Aufgreifschwelle von 500 m² Geschossfläche, sodass keine Verpflichtung zur Umsetzung des HasoWo entsteht.

§ 3 Übernahme von Planungs-, Gutachter- und Vermessungskosten

- (1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, sämtliche Planungs-, Gutachter- und Vermessungskosten, die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Eichendorffweg“ sind oder in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans stehen, zu tragen.
- (2) Die Auftragserteilung erfolgt durch den Investor im Einvernehmen mit der Stadt und den Stadtwerken. Die Rechnungsstellung erfolgt an den Auftraggeber.
- (3) Zu den Gutachterkosten gehören auch die Kosten für die Ausarbeitung eines Umweltberichts und einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung, soweit dies für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist
- (4) Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch die Stadt. Die Kostenbeteiligung orientiert sich an der HOAI. Es fallen pauschale Planungskosten in Höhe von 5.000,00 € an, die vom Investor zu tragen sind (Anlage 1).
- (5) Die vorstehend genannten Kosten sind auch dann vom Investor zu tragen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich werden sollte (vgl. § 1 Abs. 2 dieses Vertrages), jedoch nur insoweit, wie die Stadt, die Stadtwerke oder die anderen Beauftragten nachweislich Leistungen erbracht haben.

§ 4 Übernahme von Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (Artenschutz)

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. fehlender Nachweise geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

§ 5 Übernahme von Kosten zur Änderung und Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten zur Änderung und Herstellung von beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen

Erschließungsanlagen zu tragen, die in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Eichendorffweg" in Winnenden stehen und soweit diese für die geplante Bebauung notwendig sind.

- (2) Die Erschließung ist durch die bereits erstmalig endgültig hergestellte und bereits abgerechnete Straße Eichendorffweg und die sich im Bau befindliche Straße Paul-Wöhrle-Ring gesichert ist. Für die Straße Paul-Wöhrle-Ring wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, sodass der Stadt kein Erschließungsaufwand entsteht, für den Erschließungsbeiträge erhoben werden müssen.

§ 6 Altlasten

Für den Fall, dass auf Grundstücken im Eigentum des Investors innerhalb des Plangebiets Altlasten vorhanden sein sollten, sind diese vom Investor, fachgerecht zu entsorgen und zu sanieren, falls diese nicht belassen werden dürfen. Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die für die Sanierung entstehenden Kosten zu tragen. Die fachgerechte Entsorgung und Sanierung ist, soweit notwendig, der Stadt vor Beginn der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen nachzuweisen.

§ 7 Folgekosten

Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung entstehen 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Wohneinheiten. In den abgebrochenen Gebäuden waren insgesamt 46 Wohneinheiten genehmigt. Durch das neue Planungsrecht ist auf dem Grundstück somit nicht mit einem Bevölkerungszuwachs, durch den ein vorhabenbezogener zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen entsteht, zu rechnen. Es entsteht daher kein Folgekostenbeitrag für die anteiligen Baukosten einer Kindertagesstätte.

§ 8 Grunddienstbarkeiten und Baulasten

- (1) Der Investor verpflichten sich, der Stadt bzw. den Stadtwerken die im Bebauungsplan "Eichendorffweg" in Winnenden planungsrechtlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie die notwendigen Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten zu bewilligen oder einzuräumen und die, für die Eintragung der Grunddienstbarkeiten und Baulasten entstehenden Kosten zu tragen, insoweit diese Grunddienstbarkeiten und Baulasten die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke betreffen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich der Stadt eine Grunddienstbarkeit für die Leitungsführung des öffentlichen Abwasserkanales an der südwestlichen Grundstücksecke (Anlage 3) entsprechend der vorstehend genannten Konditionen einzuräumen.

§ 9 Übertragung von öffentlichen Grundstücksflächen

Die Ausrundung des Kurvenbereichs im Norden des Paul-Wöhrle-Ring wurde durch den FN 2018/21 dem Grundstück Flst.-Nr. 4617 zugeschlagen und anschließend an die Projektbau Pfeiderer GmbH übertragen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebiets „Kesselrain V“, geregelt über den Erschließungsvertrag vom 15.05.2018, an die Stadt übertragen.

§ 10 Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag und Baukostenzuschuss für Wasserversorgung

- (1) Da sich der Investor in § 5 dieses Vertrages dazu verpflichtet hat, sämtliche Kosten zur Änderung und Herstellung von beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu übernehmen und da die Erschließung bereits durch die erstmalig endgültig hergestellte und bereits abgerechnete Straße Eichendorffweg und die sich im Bau befindliche Straße Paul-Wöhrle-Ring gesichert ist, wird davon ausgegangen, dass für die Stadt in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Eichendorffweg" in Winnenden kein Erschließungsaufwand entsteht, zu dessen Deckung sie nach den §§ 20 ff des Kommunalabgabengesetzes einen Erschließungsbetrag erheben müsste. Für die Straße Paul-Wöhrle-Ring wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, sodass der Stadt kein Erschließungsaufwand entsteht, für den Erschließungsbeiträge erhoben werden müssen.
- (2) Die Stadt erhebt zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe ihrer Abwasserbeseitigungssatzung einen Abwasserbeitrag. Die Erstveranlagung des Abwasserbeitrags für das Grundstück Flst.-Nr. 4612 ist erfolgt. Gem. § 32 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 22.11.2018 kann in verschiedenen Fällen eine weitere Beitragspflicht entstehen.

Der Investor verpflichtet sich zur Zahlung des satzungsgemäßen Abwasserbeitrags für die neu entstehenden Baugrundstücke, sobald er entstanden ist und von der Stadt durch Beitragsbescheid angefordert worden ist.

- (3) Das Grundstück Flst.-Nr. 4612 verfügt derzeit über drei Frischwasseranschlüsse (Hausanschlüsse). Kosten für die Änderung oder Neuverlegung der Hausanschlüsse trägt der Investor.

§ 11 Zahlungsfrist, Vollstreckung

- (1) Die vom Investor gemäß diesem Vertrag zu tragenden Kosten werden einen Monat nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Die Anforderung der Zahlung erfolgt nach vollständiger Erbringung der von der Stadt durchzuführenden Leistungen.

- (2) Die Kostenbeteiligung nach § 3 Abs. 4 dieses Vertrags für die Ausarbeitung des Bebauungsplans "Eichendorffweg" in Winnenden wird mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfes, dem Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und dem Vorliegen von Abwägungsvorschlägen der Verwaltung durch das Stadtentwicklungsamt einen Monat nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Die Anforderung erfolgt nach Abschluss des chronologisch letzten der obigen drei Punkte. Der Bebauungsplanentwurf wird frühestens nach erfolgtem Zahlungseingang durch den Gemeinderat der Stadt Winnenden als Satzung beschlossen.
- (3) Die vom Investor nach § 8 Abs. 3 dieses Vertrages zu tragenden Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten werden einen Monat nach Anforderung durch die Stadtwerke zur Zahlung fällig. Die Anforderung erfolgt nach vollständiger Herstellung.
- (4) Der Investor unterwirft sich im Falle der nicht oder nicht vollständigen Erfüllung von Geldleistungen der sofortigen Vollstreckung (§ 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz).
- (5) Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist werden für Beiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für jeden angefangenen Monat der Säumnis die gesetzlichen Säumniszuschläge in entsprechender Anwendung des § 240 Abgabenordnung erhoben (z. Zt. 1 % je angefangener Monat).

§ 12 Rechtsnachfolger

Die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend an ihre etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 13 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14 Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird nach Zustimmung des Gemeinderats und vollständiger Unterschriftsleistung wirksam.

§ 15 Bestandteile des Vertrags

Der Vertrag besteht aus den Seiten 1 bis 7 und folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 24.06.2019
- Anlage 2: Honorarberechnung vom 03.04.2019
- Anlage 3: Lageplan Kanal für Grunddienstbarkeit vom 23.09.2019

Winnenden, den

Für die Stadt:

Hartmut Holzwarth, Oberbürgermeister

Für die Baugenossenschaft Winnenden
eG

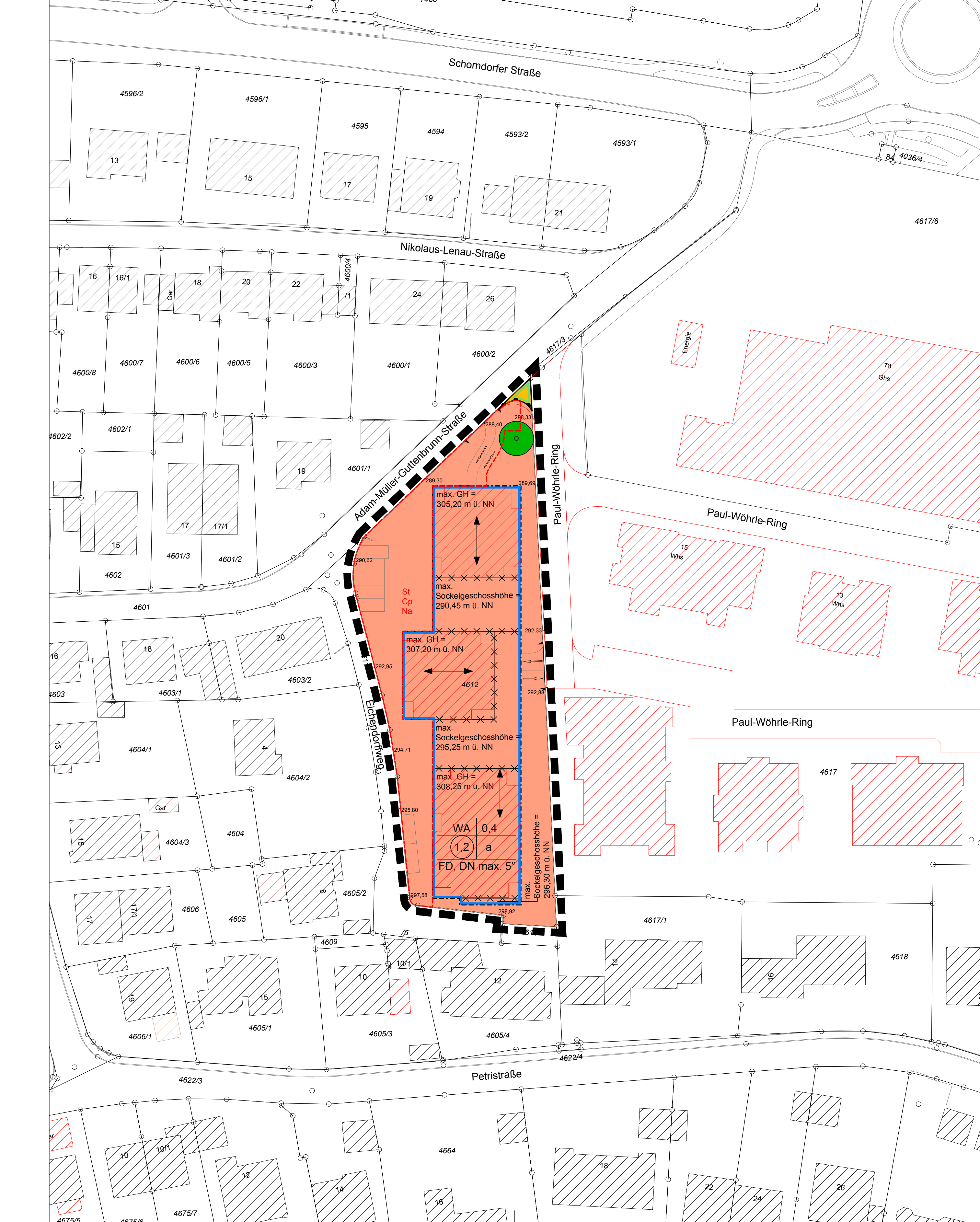
Michael Rieger, Geschäftsführer

Jürgen Schneider, Vorstand

Für die Stadtwerke Winnenden GmbH

Stefan Schwarz, Geschäftsführer

Jochen Mulfinger, Geschäftsführer



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)
max. GH maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze
Stellung baulicher Anlagen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereiche für die Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen eines Baumes

Sonstige Planzeichen

St, Cp, Na Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

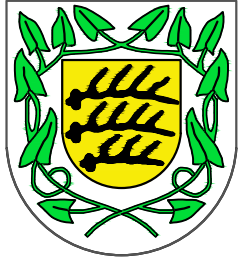
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

Nachrichtliche Darstellungen

projektierte / im Bau befindliche Gebäude
neue Flurstücksgrenzen
Zufahrten zu den Garagen, mögliche Stellplätze
Geplantes Straßenniveau (OK Asphaltdeckschicht) in absoluten Höhen in m ü. NN an dem jeweils gekennzeichneten Standort

Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag
"Eichendorffweg"

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan
"Eichendorffweg"

in Winnenden
Planbereich: 26.01

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am:
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am:
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

am:
4. Feststellung des Entwurfs

am:
5. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)

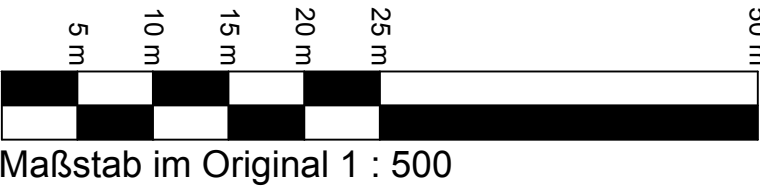
am:
6. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis wird bestätigt.
Winnenden, den

am:
7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

am:
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt

am:
9. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 BauGB erlöschen

am:



Maßstab im Original 1 : 500



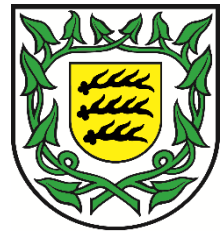
Gefertigt:
Winnenden, den 24.06.2019

Zur Beurkundung:
Winnenden, den

Stadtentwicklungsamt

Stadtentwicklungsamt

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Eichendorffweg"

Planbereich: 26.01

Honorarberechnung

in Anlehnung an die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) in der Fassung vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anwendungsbereich (§ 1 HOAI)	1
2.	Leistungen und Leistungsbilder (§ 3 HOAI).....	1
3.	Leistungsbild Bebauungsplan (§ 19 HOAI)	1
4.	Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen (§ 21 HOAI).....	2
5.	Honorarzonen	2
6.	Zuordnung zu den Honorarzonen	3
7.	Planungskosten beim Bebauungsplan	3
8.	Honorarberechnung.....	4

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Honorartafel für Grundleistungen bei Bebauungsplänen.....	2
------------	---	---



1. Anwendungsbereich (§ 1 HOAI)

Die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) regelt die Berechnung der Entgelte für die Leistungen der Architekten und Architektinnen und der Ingenieure und Ingenieurinnen (Auftragnehmer oder Auftragnehmerinnen) mit Sitz im Inland, soweit die Leistungen durch diese Verordnung erfasst und vom Inland aus erbracht werden.

2. Leistungen und Leistungsbilder (§ 3 HOAI)

Die Honorare für Leistungen sind in der Verordnung verbindlich geregelt. Die Honorare für Beratungsleistungen sind in der Verordnung enthalten und nicht verbindlich geregelt.

Grundleistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern erfasst.

Besondere Leistungen sind in der Verordnung aufgeführt, die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Honorare für besondere Leistungen können frei vereinbart werden.

3. Leistungsbild Bebauungsplan (§ 19 HOAI)

Die Leistungen bei Bebauungsplänen sind in drei Leistungsphasen zusammengefasst. Sie werden in Prozentsätzen bewertet.

1. für die Leistungsphase 1 (Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung) Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches mit 60 Prozent,
2. für die Leistungsphase 2 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) Entwurf für die öffentliche Auslegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches mit 30 Prozent,
3. für die Leistungsphase 3 (Plan zur Beschlussfassung) Plan für den Beschluss durch die Gemeinde mit 10 Prozent.



4. Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen (§ 21 HOAI)

Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die Grundleistungen bei Bebauungsplänen sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Fläche in Hektar	Honorarzone I von bis Euro		Honorarzone II von bis Euro		Honorarzone III von bis Euro	
0,5	5.000	5.335	5.335	7.838	7.838	10.341
1	5.000	8.799	8.799	12.926	12.926	17.054
2	7.699	14.502	14.502	21.305	21.305	28.109
3	10.306	19.413	19.413	28.521	28.521	37.628
4	12.669	23.866	23.866	35.062	35.062	46.258
5	14.864	28.000	28.000	41.135	41.135	54.271
6	16.931	31.893	31.893	46.856	46.856	61.818
7	18.896	35.595	35.595	52.294	52.294	68.992
8	20.776	39.137	39.137	57.497	57.497	75.857
9	22.584	42.542	42.542	62.501	62.501	82.459
10	24.330	45.830	45.830	67.331	67.331	88.831

Tabelle 1: Honorartafel für Grundleistungen bei Bebauungsplänen

5. Honorarzonen

Die Bauleitplanung wird den folgenden Honorarzonen zugeordnet:

1. Honorarzone I: geringe Anforderungen,
2. Honorarzone II: durchschnittliche Anforderungen,
3. Honorarzone III: hohe Anforderungen.



6. Zuordnung zu den Honorarzonen

Die Zuordnung zu den Honorarzonen wird anhand folgender Bewertungsmerkmale für die Anforderungen ermittelt:

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte,
2. Baustruktur und Baudichte,
3. Gestaltung und Denkmalschutz,
4. Verkehr und Infrastruktur,
5. Topografie und Landschaft,
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz.

Der Bebauungsplan ist nach der Summe der Bewertungspunkte folgenden Honorarzonen zuzuordnen:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. Honorarzone I: | bis zu 9 Punkte, |
| 2. Honorarzone II: | 10 bis 14 Punkte, |
| 3. Honorarzone III: | 15 bis 18 Punkte. |

Bei der Zurechnung eines Bebauungsplans in die Honorarzonen sind entsprechend Anforderungen die genannten Bewertungsmerkmale zu bewerten.

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Geringe Anforderungen: | 1 Punkt, |
| 2. Durchschnittliche Anforderungen: | 2 Punkte, |
| 3. Hohe Anforderungen: | 3 Punkte. |

7. Planungskosten beim Bebauungsplan

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Objektplanung (Genehmigungsplanung) M 1 : 100, Stand: 12.06.2018, DRÖMER-SCHWARZ ARCHITEKTEN Partnerschaft mbH, Kichstraße 11, Winnenden.

Die Zuordnung zu den Honorarzonen wird anhand folgender Bewertungsmerkmale für die planerischen Anforderungen ermittelt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte | 2 Punkt |
| 2. Baustruktur und Baudichte | 2 Punkt |
| 3. Gestaltung und Denkmalschutz | 1 Punkte |
| 4. Verkehr und Infrastruktur | 1 Punkte |
| 5. Topografie und Landschaft | 2 Punkte |
| 6. Klima-, Natur- und Umweltschutz | 2 Punkte |

10 Punkte

Die ermittelten 10 Punkte entsprechen der Honorarzone II. Als Honorar wird der Mindestsatz gemäß der Tabelle in § 21 HOAI festgesetzt. Die Fläche des Plangebiets be-



trägt 3.137 m². Die geringe Flächengröße des Plangebiets erfordert ein pauschal vereinbartes Honorar. Mit dem frei vereinbarten pauschalen Honorar ist der Auftraggeber einverstanden.

8. Honorarberechnung

Bebauungsplan "Eichendorffweg" in Winnenden:

Honorarzone II, Mindestsatz

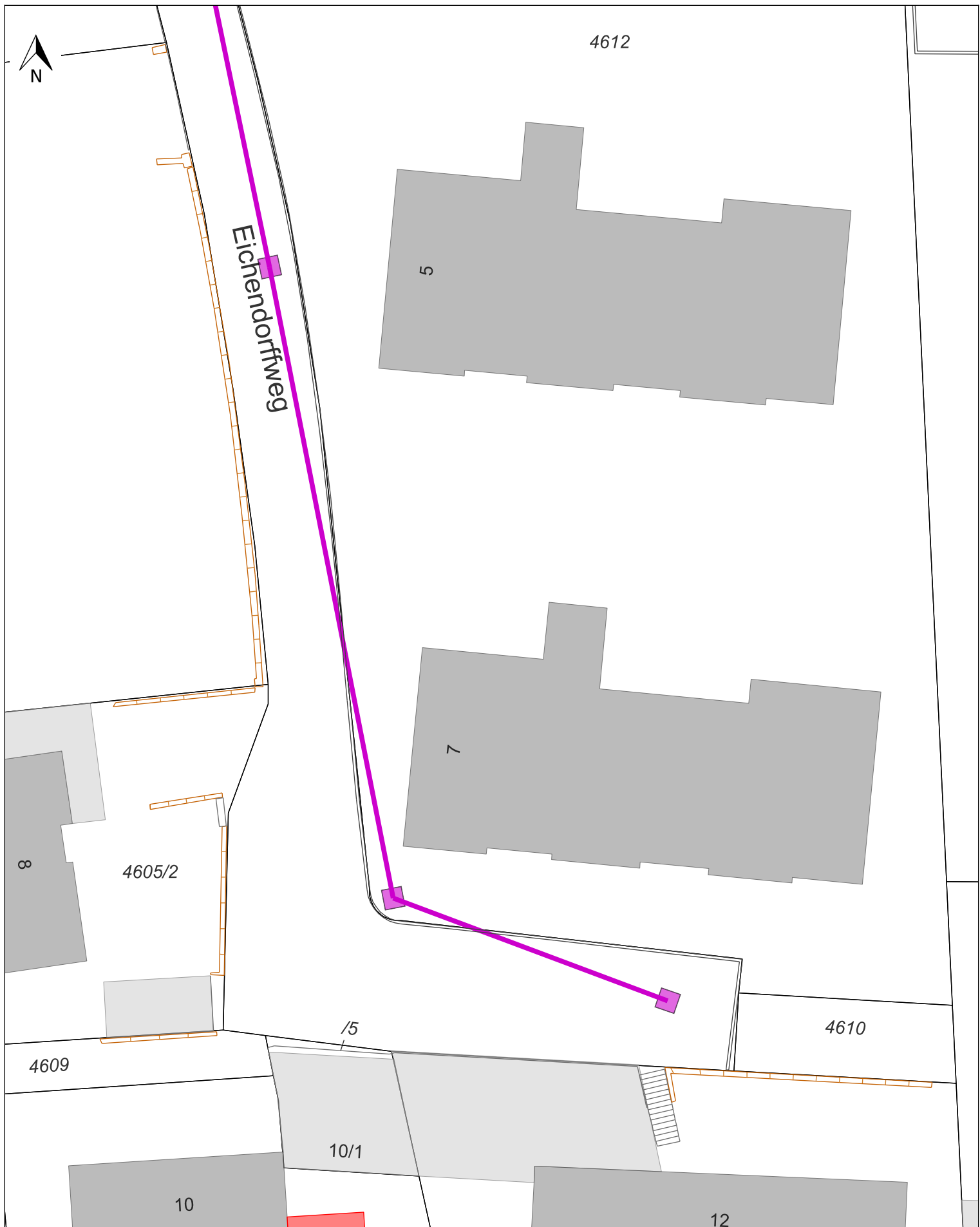
Gesamtsumme Honorar (Abgrenzungsfläche = 3.137 m²)

1. Vorentwurf	(50 %)	2.667,50 €
2. Entwurf	(30 %)	1.600,50 €
3. Plan zur Beschlussfassung	(10 %)	533,50 €
Summe		4.801,50 €
zzgl. 5 % Nebenkosten		240,08 €
Summe		5.041,58 €
Pauschal vereinbartes Honorar		5.000,00 €

Gefertigt:

Winnenden, den 24.06.2019

Schlecht
Stadtentwicklungsamt



Stadt Winnenden

Torstraße 10

71364 Winnenden

Maßstab: 1 : 250

Erstellt am: 23.09.2019

Erstellt von: Lisa-Marie Völker, Amt 60

Anlage 3 zum städtebaulichen Vertrag

"Eichendorffweg"

Auszug aus dem GIS der Stadt Winnenden ohne Gewähr für den neuesten Stand!
 Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
 © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/1055