



**Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße - 3. Änderung" sowie
der Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Rielasingen-Worblingen**

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Lessingstraße 2
78239 Rielasingen-Worblingen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Ralf Baumert
nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und

der Firma H & B Wohnbau GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Abdullah Öztürk
Rudolf-Diesel-Str. 11a
78224 Singen (Hohentwiel)
und
ams immo Gbr
vertreten durch Herrn Andreas Schelle
Staufenstr. 33 in 78247 Hilzingen
nachfolgend „Vorhabensträger“ genannt

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 BauGB.

Vorbemerkung

Der vorliegende Vertrag dient der Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens mit der Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohnungen. 25 der Wohnungen werden barrierefrei im Sinne der maßgeblichen Vorschriften erschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage des VEP zur Errichtung verschiedener Vorhaben, zur Herstellung der inneren Erschließungsmaßnahmen und zur Übernahme von Kosten. Wegen der Einzelheiten und der Beschreibung der zulässigen Nutzungen wird Bezug genommen auf den diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand: 24.05.2017) und die örtlichen Bauvorschriften, für den aktuell die Offenlage und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgt ist, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, Freiflächengestaltungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsvorplan mit Lageplan und der Umweltanalyse, sowie dem Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchungen.

Teil 1

Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Pflichten des Vorhabenträgers zur

- ☞ Durchführung des Vorhabens mit der Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohnungen, zwei Tiefgaragen mit Stellplätzen. Davon sollen 25 der Wohnungen barrierefrei erschlossen werden.
- ☞ Herstellung und Sicherung der inneren Erschließung
- ☞ Herstellung von Gestaltungsmaßnahmen nach Vorgabe des Freiflächengestaltungsplanes
- ☞ Kostentragung

2. Das Vertragsgebiet umfasst die in Anlage 2 umgrenzte Fläche

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Erschließungsplan, Entwurf vom 24.05.2017 bestehend aus:
 - Lageplan mit Freiflächengestaltungsplan
 - Grundrissplänen und Schnitten
 - Ansichten
- b) Anlage 2: Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebietes
- c) Anlage 3: Umweltanalyse zum Bebauungsplanentwurf „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“ vom 29.05.2017
- d) Anlage 4: Ergebnis über die schalltechnische Untersuchung und die sich daraus ergebenden zwingend vorzunehmenden Maßnahmen
- e) Anlage 5: Maßnahmen zum Hochwasserschutz laut der Begründung des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften vom 24.05.2017

§ 3 Grundlagen

Grundlage des Vertrages ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der neusten Bekanntmachung. Im Übrigen gelten die Vorschriften der §§ 44 ff des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG).

Teil 2

Vorhaben

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen plant am nördlichen Ortsrand die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße“, um ein Bauvorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

Grund für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung der Anzahl der Geschosse, die Änderung der Art der Nutzung und die Verschiebung der Baugrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha und ist bereits bebaut. Das Verfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Geplant ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke Flst.Nrn. 141, 146 und 147. Östlich angrenzend liegt die Gartenstraße, nördlich angrenzend verläuft die Hauptstraße (L 191). An das Plangebiet grenzt südlich Wohnbebauung und nördlich ein Mischgebiet an.

Die bestehenden Gebäude werden abgerissen. Baumfällungen wurden bereits im Winter 2016/2017 vorgenommen. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 141, 146 und 147 der Gemarkung Rielasingen sollen 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohnungen entstehen, davon sind 25 barrierefrei auszubauen. Die auf den Grundstücken vorhandene Bebauung steht seit längerer Zeit leer. Um die Möglichkeiten einer höheren Ausnutzung an innerörtlichen Bauflächen mit Mehrfamilienhäuser zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ in diesem Teilbereich geändert werden.

Dabei orientiert sich die geplante Bebauung am bestehenden Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“. Anstelle des bestehenden Mischgebiets (MI) und besonderen Wohngebiets (WB) soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

ausgewiesen, das Maß der Nutzung erhöht und die überbaubaren Flächen für eine dichtere Bebauung erweitert werden.

§ 5

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich die geplante Wohnbebauung nach Wirksamwerden dieses Vertrages, jedoch frühestens mit der Erteilung der Baugenehmigung innerhalb 3 Jahren nach deren Wirksamkeit fertigzustellen. Der Bauantrag ist dabei innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden dieses Vertrages einzureichen.
2. Diese Fristen verlängern sich um die Zeiten, um die sich das In Kraft treten des Bebauungsplans verzögert. Die Verlängerung entfällt, sobald wenigstens eine Baugenehmigung nach Paragraph 33 BauGB erteilt ist ab deren Zugang.

§ 6

Pflichten des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde sämtliche Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren zu übernehmen bzw. die kompletten Planunterlagen auf eigene Kosten zu erarbeiten und der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Dies gilt auch für die Erarbeitung der Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Des Weiteren sind gegebenenfalls anfallende Kosten für Fachplanungen, wie z. B. Vermessungsleistungen, Tiefbauplanung, Ökologie- und Umweltbeurteilung vom Vorhabensträger zu übernehmen. Ein Erstattungsanspruch besteht gegenüber der Gemeinde nicht.

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der beiliegende Lageplan im M 1:500 sowie die hierzu vorgelegte Begründung mit Stand vom 02.05.2017/11.05.2017 (Beschlussfassung des Gemeinderates am 24.04.2017, Aufstellungsbeschluss und gleichzeitig Beschluss der Offenlage des Bebauungsplanes und der örtlichen Bebauungsvorschriften).

§ 7

Verpflichtung der Gemeinde

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen führt das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“ durch. Dieses wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Gemeinderat hat die positive Begleitung dieses Bebauungsplanverfahrens bereits durch den Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2017 verdeutlicht. Die Gemeindeverwaltung wird alles in Ihren Kräften stehende tun, um das Verfahren zügig voranzubringen.

Da allein dem Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen die Entscheidung über die Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange in bebauungsplanverfahren gesetzlich vorbehalten ist, kann die Gemeinde keine Zusage das Zustandekommen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes übernehmen. Im Falle des Scheiterns dieser Bebauungsplanaufstellung stehen dem Vorhabensträger wie den beauftragten Planungs- und Fachbüros keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde zu.

Teil 3

Erschließung

§ 8 Erschließungsanlagen

1. Die bebaubaren Grundstücke sind bereits durch die vorhandene Hauptstraße (L191/L222) und Ecke Gartenstraße vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung und die Entwässerung der Grundstücke kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachgewiesen. Der Vorhabensträger übernimmt die Verlegung der Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsleitungen im erforderlichen Umfang im Plangebiet auf eigene Kosten und nach den Vorgaben der und in Abstimmung mit der Gemeinde. Die Lage der alten und neuen Leitungen ergibt sich aus den noch vorzulegenden Leitungsplänen. Die Leitungen dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden.
2. Der Vorhabensträger wird mit der Durchführung sämtlicher von ihm auszuführenden Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes einen leistungsfähigen Ingenieur beauftragen, der die Gewähr für die technisch Beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Auswahl des Ingenieurs bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese erteilen wird, wenn nicht wichtige Gründe entgegenstehen. Die Pläne für die Ausführung einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte, Leistungsverzeichnisse und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrages sind, ebenfalls der Zustimmung der Gemeinde, die diese erteilen wird, wenn nicht wichtige Gründe entgegenstehen.
3. Der Vorhabensträger hat die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde und ein von ihr beauftragter Dritte sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

Sämtliche Aufwendungen für die Verlegung von Leitungen und Kanälen trägt der Vorhabensträger.

4. Die übrigen notwendigen Versorgungseinrichtungen (Telekommunikation, Gas und Energie) sind durch den Vorhabensträger entsprechend seiner Planung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Verlegung von Versorgungskabel hat generell unterirdisch zu erfolgen.
5. Der Vorhabensträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach den Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

§ 9 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze sind in den örtlichen Bauvorschriften verbindlich vorgeschrieben. Demnach sind für die Wohngebäude an der Hauptstraße (Häuser B, C und E) je zwei Stellplätze pro Wohneinheit und bei den anderen Gebäuden (A, D) je 1,5 Stellplätze vorzusehen.

§ 10 Pläne

Der Vorhabensträger hat der Gemeinde bis spätestens 3 Monate nach Abnahme der Erschließungsanlagen im Plangebiet (innere Erschließung) in 2-facher Ausfertigung die vom Ingenieur fachlichen Arbeiten und Pläne mit den dazugehörigen Aufmaßen einschließlich der Bestandspläne zu übergeben.

Schlussbestimmungen

§ 11 Kostentragung

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die in diesem Vertrag aufgeführten Maßnahmen. Gleiches gilt für die Kosten der Durchführung dieses Vertrages, soweit nicht im Vertrag oder Anlagen speziellere Regelungen getroffen sind.
2. Der Vorhabensträger übernimmt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallen; dies gilt nicht für Kosten, die bereits durch den Vorhabensträger erbracht wurden oder noch zu erbringen sind.

§ 12

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend auch für eine vertragliche Lücke.

§ 13

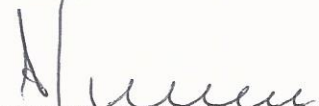
Wirksamwerden

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag werden erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung von Anlage 1 (oder mit bezüglich der Vertraglichen Verpflichtungen in wesentlichen Abweichungen) in Kraft tritt.

Singen 25.08.2017
Ort, Datum


.....
Abdullah Öztürk
Firma H & B Wohnbau GmbH & Co. KG

Singen 25.8.2017
Ort, Datum


.....
Andreas Schelle
Firma ams immo Gbr

Rielasingen-Worblingen, den 28.8.17


.....
Ralf Baumert
Bürgermeister
Gemeinde Rielasingen-Worblingen