RIELASINGEN-WORBLINGEN

Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße - 4. 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

die ams immo Gbr
vertreten durch Herrn Andreas Schelle
Staufenstr. 33 in 78247 Hilzingen
nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 BauGB.

Vorbemerkung

Der vorliegende Vertrag dient der Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens mit der Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern (Haus D mit 7 Wohnungen und Haus E mit 4 Wohnungen) mit insgesamt 11 Wohnungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage des VEP zur Errichtung dieser 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 beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand: 10.04.2019)und die Örtlichen Bauvorschriften, für die aktuell die Offenlage und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgt ist, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 11 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, 5 Garagen sowie 3 oberirdischen Stellplätzen..
- ☞ 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 14.03.2019/07.06.2019 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 17.05.2017

d) Anlage 4: Ergebnis über die schalltechnische Untersuchung und die sich daraus ergebenden zwingend vorzunehmenden Maßnahmen vom 10.05.2017

§ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße“, um ein Bauvorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

Grund für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Übertragungsfehler bei den Baugrenzen beim Haus E im Bebauungsplanänderungsverfahren „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“.

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 ausschließlich auf das Grundstück Flst.Nr. 141. Nördlich angrenzend verläuft die Hauptstraße (L 191). An das Plangebiet grenzt südlich Wohnbebauung an.

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

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 141 der Gemarkung Rielasingen sollen 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11 Wohnungen entstehen. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung steht seit längerer Zeit leer.

§ 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.

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat das Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, mit Schreiben vom 09.08.2019 darauf hingewiesen, dass u. a. im nordwestlichen Bereich das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Radolfzeller Aach in das Bebauungsplanareal reicht. Das Baufenster E ist teilweise betroffen. Die entsprechend geplanten baulichen Maßnahmen müssen hochwassersicher sein; d. h., sie müssen entweder über dem hundertjährlichen Hochwasserereignis (416,9 m ü NN) liegen oder durch bauliche Maßnahmen hochwassersicher erstellt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dieser Vorgaben auszuführen. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch mit Wirkung für etwaige Rechtsnachfolger, die Gemeinde bei etwaigen Hochwasserschäden von einer Haftung freizustellen.

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der beiliegende Lageplan im M 1:500 sowie die hierzu vorgelegte Begründung mit Stand vom 10.04.2019 (Beschlussfassungen des Gemeinderates am 22.05.2019 sowie am 26.06.2019, 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 – 4. Änderung“ durch. Dieses wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Gemeinderat hat die positive Begleitung dieses Bebauungsplanverfahrens bereits durch die Aufstellungsbeschlüsse vom 22.05.2019 und 26.06.2019 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. Das bebaubare Grundstück ist bereits durch die vorhandene Hauptstraße (L191/L222) vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung und die Entwäs-

   serung der Grundstücke kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachgewiesen. Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 entgegen stehen.

3. Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger.

4. Die übrigen notwendigen Versorgungseinrichtungen (Telekommunikation, Gas und Energie) sind durch den Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 ist für das

Wohngebäude an der Hauptstraße (Haus E) je zwei Stellplätze pro Wohneinheit und beim Gebäude D je 1,5 Stellplätze vorzusehen.

§ 10
Pläne

Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallen; dies gilt nicht für Kosten, die bereits durch den Vorhabenträger 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.

....., ... Rielasingen-Worblingen, den
Ort, Datum

....

Andreas Schelle
Firma ams immo Gbr

Ralf Baumert
Bürgermeister
Gemeinde Rielasingen-Worblingen