

Anlage 3 zur öff. Niederschrift der GR-Sitzung vom 22.09.2021

Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
“Zwischen Schlehen- und Holunderweg“
in Freudental**

zwischen

Regio-Bau Herrmann GmbH
Stuttgarter Straße 75
74321 Bietigheim-Bissingen

vertreten durch

Herrn Jörg R. Herrmann
als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des
§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer
(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

der Gemeinde Freudental

vertreten durch Herrn Bürgermeister Alexander Fleig
(im Folgenden: Gemeinde)

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 1050, 1051, 1052, 1053, 1054 und 1055 Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage zu errichten. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alleefeld“ und entspricht nicht umfänglich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Abweichungen bestehen insbesondere durch die Planung einer Tiefgarage und die Planungen zur Ausführung der Dachgauben. Daher ist es erforderlich das bestehende Planungsrecht zu ändern.

Die Vorhabenträgerin wird durch Kaufvertrag des Notars Gerhard Bahmann in Ludwigsburg vom 17.03.2021 UR 691/2021 B Eigentümerin der o.g. Flurstücke werden.

Die Vorhabenträgerin hat am 14.09.2021 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt.

Neben der Sicherstellung städtebaulicher, architektonischer und freiraumgestalterischer Standards beinhaltet der Vertrag u. a. Regelungen zur Durchführungsverpflichtung und zum Haftungsausschluss.

Die Vorhabenträgerin und die Gemeinde treffen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende

Vereinbarung:

1 Durchführungspflichtung des Vorhabenträgers / Baubeginn

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Bauantrag spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 01.07.2021 einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baufreigabe gemäß § 59 LBO entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan fertig zu stellen. Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde kann bei Vorliegen wichtiger Gründe diese Frist verlängert werden.

2 Städtebauliche Regelungen

2.1 Bebauungsplanverfahren / Gutachten / Planungskosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, insbesondere für den beabsichtigten Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendigen Gutachten und Unterlagen auf ihre Kosten beizubringen. Mit der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Vorhabenträgerin die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH beauftragt.

2.2 Sicherung der Nutzung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich 14 Wohneinheiten in Ausführung von 3 Reihenhäusern und einem Doppelhaus zur Wohnnutzung zu errichten. Die Realisierung erfolgt als ein Bauvorhaben in Wohnungseigentumsgemeinschaft, eine Realteilung des Bauvorhabens erfolgt nicht.

2.3 Tiefgarage

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellte Tiefgarage zu errichten.

2.4 Nebenanlagen

Je Wohneinheit mit Sondernutzungsrecht ist eine untergeordnete Nebenanlage als Gebäude i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude wie Gartenhaus, Gewächshaus, Gerätehaus) zulässig. Die zulässige Größe wird auf maximale Abmessungen von 155 cm Breite / 95 cm Tiefe / 165 cm Höhe begrenzt.

In der Vorgartenzone zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefassade (nördliche Gebäudezeile) und ihrer gedachten Verlängerung bzw. zwischen Wohnweg und Gebäudefassade (südliche Gebäudezeile) und ihrer gedachten Verlängerung sind untergeordnete Nebenanlagen als Gebäude i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.5 Dachgauben

Die Höhe der Dachgauben (gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand/Gaube mit der Dachhaut/Gaube bis zum Schnittpunkt der Außenwand/Gaube mit der Dachhaut/Hauptdach) wird auf maximal 2,35 m begrenzt.

2.6 Höhe der baulichen Anlagen / Höhenlage

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Höhen baulicher Anlagen einzuhalten sowie die dargestellten Geländehöhe herzustellen.

2.7 Nahwärmeanschluss

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben an das Nahwärmenetz der Gemeinde Freudental anzuschließen. Hierzu wird mit der Gemeinde Freudental ein separater Vertrag geschlossen. Der Anschlusskostenbeitrag ist von der Vorhabenträgerin auf Anforderung der Gemeinde Freudental innerhalb von drei Wochen zur Zahlung fällig.

3 Grünordnerische Regelungen

3.1 Dachbegrünung Tiefgarage

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Dachfläche der Tiefgarage intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Terrassen, Fußwegeverbindungen, Zugängen, Außentreppen, Stellplätzen, Tiefgaragenzufahrt sowie Aufenthaltsbereichen für die Nutzer entsprechend den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

3.2 Baumpflanzungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Plangebiet insgesamt 7 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auswahl der zu pflanzenden Bäume entsprechend folgender Artenliste:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

4 Schlussbestimmungen

4.1 Verpflichtungen der Gemeinde

Die Gemeinde ist bereit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden, eine Risikoübernahme durch die Gemeinde erfolgt nicht.

Aus diesem Vertrag entsteht für die Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.2 Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde

Eine Haftung der Gemeinde für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten, etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt.

4.3 Verpflichtung zur Einhaltung des Vertrags und Vertragsstrafe

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vereinbarungen dieses Vertrags einzuhalten bzw. durch Dritte einhalten zu lassen. Verstößt die Vorhabenträgerin oder ein Dritter, dem die Nutzung von Flächen überlassen wurde, gegen diesen Vertrag, so wird eine von der Vorhabenträgerin gemessen an der Schwere der Vertragsverletzung zu zahlende, angemessene Vertragsstrafe.

- a) für eine anderweitige Nutzung als die in Ziffer 2.2 vereinbarte Nutzung mit 14 Wohneinheiten in Ausführung von 3 Reihenhäusern und einem Doppelhaus zur Wohnnutzung,
- b) für eine fehlende Umsetzung der Begrünung, spätestens 6 Monate nach Fertigstellung oder Bezug der Gebäude, wie in Ziffer 3.1 vereinbart,

- c) für die Nichteinhaltung der sonstigen Vereinbarungen, es sei denn, die Gemeinde hat der Nichteinhaltung zugestimmt,

in einer Höhe von bis zu 20.000,00 € je Verstoß, zur Zahlung an die Gemeinde fällig. Die Summe aller Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag von 50.000,00 € nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Gemeinde gegenüber der Vorhabenträgerin fällig und im Falle des Zahlungsverzugs mit 5 % über den Basiszinssatz (§ 267 BGB) zu verzinsen.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der entsprechenden Verpflichtungen.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde bei Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung nach Ziff. 1 dieses Vertrages zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berechtigt ist, ohne dass für diesen Fall Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Gemeinde geltend gemacht werden können (§ 12 Abs. 6 BauGB).

4.4 Vollstreckungsunterwerfung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

4.5 Vertragsänderungen, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag wird so ausgelegt bzw. ergänzt, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

4.6 Rechtsnachfolger

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Gemeinde nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Gemeinde darf die Entlassung nur aus wichtigem Grund verweigern.

4.7 Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt wird. Unabhängig hiervon werden die Ziffern 2.1, 4.4 bis 4.6 des Vertrags mit Unterzeichnung wirksam.

4.8 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Textteil
- Vorhaben- und Erschließungsplan - Planteil (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Außenanlagen)

4.9 Eintragung im Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt, nachdem dieser vollständig wirksam geworden ist.

4.10 Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin sowie die Gemeinde erhalten je eine Ausfertigung.

Bietigheim-Bissingen,

Freudental,

.....

.....

Regio-Bau Herrmann GmbH
Stuttgarter Straße 75
74321 Bietigheim-Bissingen
Herr Jörg R. Herrmann

Gemeinde Freudental
Bürgermeister Alexander Fleig

Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Textteil
- Vorhaben- und Erschließungsplan - Planteil (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Außenanlagen)