

Städtebaulicher Vor-Vertrag

über das Vorhaben

**Bebauungsplan 1. Änderung „Hänferdorf“,
in Bühl, Gemarkung Bühl,**

nach § 11 BauGB

zwischen

**der Stadt Bühl, Friedrichstraße 6, 77815 Bühl, vertreten
durch Herrn Oberbürgermeister Hubert Schnurr**

im folgenden „Stadt“

und

Herrn...,, 77815 Bühl

im folgenden „Vorhabenträger“

Vorbemerkung

- (1) Mit Satzungsbeschluss der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Hänferdorf“, Gemarkung Bühl, wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Bis dahin wird dieser im Wesentlichen wortgleiche Vor-Vertrag geschlossen, insbesondere damit Leistungen, die ab sofort von den Planungsbüros etc. und der Stadt erbracht werden, vom Vorhabenträger vertraglich verpflichtend übernommen werden können und das Bebauungsplan-Änderungsverfahren bearbeitet werden kann.
- (2) Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer des Grundstücks, Flst.Nr. 422/2, Mühlenstraße 4, Gemarkung Bühl, und er beabsichtigt den Abbruch und Neubau eines Gebäudes, mit Veränderungen an den Grundstücksgrenzen in Absprache und nach Vorgabe der Stadt, was aufgrund des derzeit geltenden Bebauungsplans vom 28.12.2006, rechtskräftig ab 09.04.2009, nicht genehmigungsfähig ist. Daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hänferdorf“ erforderlich und durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hänferdorf“ geschlossen.
- (3) Sämtliche Kosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren und für die Durchführung, z.B. für Planung, für Erschließungsplanung auch auf öffentlicher Fläche, für Verkehr, für wasserrechtliche Verfahren, für alle erforderlichen Gutachten etc., trägt der Vorhabenträger ausschließlich direkt. Der Vorhabenträger übernimmt somit vertraglich verpflichtend alle Leistungen, die von den Planern, Gutachtern u.a. erbracht wurden und werden. Dabei zahlt der Vorhabenträger die gesamte Straßenplanung, aber die Stadt zahlt den Straßenbau auf der öffentlichen, stadt eigenen Fläche. Der kostenneutrale Grundstückstausch wird zuvor durchgeführt. Dies wird von der städtischen Abteilung Grundstücksmanagement mit dem Vorhabenträger zusammen separat durchgeführt.
Die Stadt wählt die zu beauftragenden, fachlich geeigneten Planungsbüros für die Bebauungsplanänderung aus und teilt diese dem Vorhabenträger mit.
- (4) Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger folgenden Vor-Vertrag:

§ 1 Vorhaben

- (1) Das Vorhaben betrifft die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 1. Änderung des Bebauungsplans „Hänferdorf“ in Bühl, Gemarkung Bühl. Dieses ermöglicht das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben Abbruch des Gebäudes und Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück, Flst.Nr. 422/2, Mühlenstraße 4, Gemarkung Bühl.
Der kostenneutrale Grundstückstausch erfolgt zuvor von der städtischen Abteilung Grundstücksmanagement. Die erforderlichen Vermessungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Die sach- und fachgerechte Herstellung aller Einrichtungen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, z.B. Straßen, Gehwege, erfolgt nach den Vorgaben der Stadt (Abteilung Tiefbau).
- (2) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich einig, dass die Stadt die im Zusammenhang mit diesem Verfahren erforderlichen Planungsbüros und Gutachter auswählt und beauftragt. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten des gesamten Bebauungsplanverfahrens, ebenso die Kosten der beauftragten Planungsbüros und Gutachter etc., direkt. Hiervon ausgenommen sind nur die Kosten der hoheitlichen Aufgaben nach § 11 Abs. 2 BauGB, die die Stadt trägt.
- (3) Der Vorhabenträger realisiert das Bauvorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung. Ansonsten muss der Vorhabenträger die Aufhebung des 1. Änderung dieses Bebauungsplanes direkt tragen.

§ 2 Satzungsbeschluss, Abwägung und keine Haftung der Stadt

- (1) Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB herbeizuführen. Der Gemeinderat ist jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss nie gebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine rechtliche Verpflichtung zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Verfahrens weist die Stadt den Vorhabenträger zeitnah hin. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen hat, ist insgesamt ausgeschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Bauantrag zu stellen, der dem geänderten Bebauungsplan entspricht.

§ 3 Städtebauliche Planung, Planungskosten, weitere Kosten

- (1) Der Vorhabenträger beauftragt in Abstimmung mit der Stadt mit der Planung nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages das Planungsbüro, Zudem beauftragt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen das Büro Die HOAI ist jeweils einzuhalten.
Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten einschließlich der Kosten der Planerstellung, des Planverfahrens, falls erforderlich, der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Umweltprüfung, der Wasserrechtsverfahren, des Verkehrs, der Bodenordnung, ggf. der Vermessung s.o., des Lärmschutzes, der Altlastenuntersuchung und -beseitigung, der erforderlichen Gutachten etc. direkt. Für die Straßenplanung wird das Ingenieurbüro beauftragt. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger dabei vollständig direkt. Die Kosten der Ausführung des Straßenbaus auf der öffentlichen Fläche trägt die Stadt.
Die vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten beinhalten auch die Kosten der Stadt, die durch die Planung verursacht werden. Hiervon ausgenommen, sind die Kosten, die für die hoheitlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Planung entstehen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, dies sind insbesondere die Erstellung der Vorlagen für den Gemeinderat, Technischen Ausschuss etc., für die Durchführung der Sitzungen und für die Begleitung der Offenlagen. Sämtliche Kosten muss der Vorhabenträger der Stadt innerhalb von 3 Monaten nach Bebauungsplan-Satzungsbeschluss nachweisen.
- (2) Es wird festgelegt, dass bezüglich Abschlagszahlungen des Vorhabenträgers an die Stadt bzw. an das Planungsbüro die gleichen Regelungen gelten, wie für die Stadt zur Bezahlung von

Planungsbüros auf der Grundlage der geltenden HOAI. Der Vorhabenträger, zusammen mit dem Planungsbüro, ermittelt den Gesamtbetrag, Abschlagszahlungen und Schlusszahlungen, nach HOAI, und teilt den Gesamtbetrag, alle Beträge, baldmöglichst der Stadt schriftlich mit, längstens innerhalb der Frist nach Absatz 1, unter zeitgleicher Vorlage alle Rechnungen in Kopie an die Stadt. Der Vorhabenträger bestätigt den Gesamtbetrag schriftlich gegenüber der Stadt.

- (3) Hinzu kommen die Verwaltungskosten der Stadt, die 30 % der gesamten Planungs- und Gutachterkosten nach Abs. 1 betragen; diese sind zusammengefasst im Gesamtbetrag nach Abs. 2. Der Vorhabenträger zahlt diesen Betrag nach Rechnungsstellung direkt an die Stadt. Der Vorhabenträger hat der Stadt die anfallenden Verwaltungskosten innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu zahlen.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

Der vorhandene Baum, siehe Anlage, muss erhalten bleiben, siehe

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur direkten Tragung aller Kosten zur Ermittlung und Durchführung der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Gutachten, z.B. Artenschutz.

Eventuelle Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und eines eventuellen Vertrages über die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt Rastatt herzustellen.

Der Vorhabenträger wird die Stadt vom Beginn der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vorher schriftlich unterrichten.

§ 5 Kündigung

Die Stadt kann diesen Vertrag mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss jederzeit kündigen, insbesondere wenn der Vorhabenträger mit den Zahlungen nach § 3 und 4 dieses Vertrages in Verzug kommt.

§ 6 Wege, Straßen

Auf dem Grundstück, Flst.Nr. 422/2, werden Wege nur privat hergestellt. Die Stadt übernimmt kein Eigentum.

Grundstücksveränderungen, zur Mühlen- und Johannesstraße hin, werden in einem Grundstücksvertrag mit der Stadt, Abteilung Grundstückmanagement, getrennt geregelt. Diese sind Grundlage der Bebauungsplanung. Der Grundstücke werden kostenneutral getauscht.

§ 7 Planung

- (1) Der Vorhabenträger wird die endgültige Planung der herzustellenden bzw. umzubauenden öffentlichen Flächen auf der Grundlage der von der Stadt genehmigten Bebauungsplanänderung erstellen und der Stadt vorlegen.
- (2) Der Planung sind u.a. die technischen Vorschriften und Richtlinien aus der Sammlung "Straßenbau von A bis Z" sowie die einschlägigen DIN-Normen für landschaftsgärtnerische Arbeiten zugrunde zu legen. Die Vertragspartner verpflichten sich insbesondere, folgende technische Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten:

1. Straßenbau und -planung

- RE-StB, Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau

- RAST 06, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
- Straßenaufbau nach RStO 12, „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“
- Straßenentwurf unter der Berücksichtigung eines Regellastzuges nach den Vorgaben für Benennungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen
- Unterbau, Erdarbeiten nach ZTVE-StB 09, „Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau“
- Bituminöser Aufbau nach ZTV Asphalt - StB 07/13 „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Fahrbahndecken aus Asphalt“.
- Pflaster- und Plattenbeläge nach dem „Merkblatt für Flächenbefestigungen mit Pflaster- und Plattenbelägen“
- Tragschichten nach ZTVT-StB, „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Tragschichten im Straßenbau“
- Bepflanzungen nach „Empfehlungen zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten“.
- **H BVA (Hinweise für barrierefreie Verkehrsplanung)**

2. Kanalisation, Entwässerung

- Satzung der Stadt Bühl über die öffentliche Abwasserbeseitigung
- Grundstücksentwässerungen nach DIN 1986, „Entwässerungsanlagen für Grundstücke und Gebäude“
- ATV-Arbeitsblatt A 110, „Richtlinien für die hydraulische Dimensionierung und den Leistungsnachweis von Abwasserkanälen und –leitungen“
- ATV-Arbeitsblatt A 118, „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“. Die Entwässerung ist im Trennsystem zu planen.
- ATV-Arbeitsblatt A 139, „Richtlinien für die Herstellung von Entwässerungskanälen und –leitungen“
- ATV-Arbeitsblatt A 241, „Bauwerke in Entwässerungsanlagen“
- Straßenentwässerung nach ZTVEW-StB 14, „Richtlinien für den Bau von Entwässerungseinrichtungen im Straßenbau“.
- Leitungsräben nach ZTVA-StB 12, „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen“.

3. Schutz von Bäumen

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2014-07
- Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln
- Bäumen, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt: Schutz von Vegetationsbeständen und Tieren (RAS LP-4); Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln
- Baumscheiben - Eine Handlungsanleitung der Umwelt-Aktion-Niedersachsen (U.A.N.) zum Europäischen Umweltjahr 1987 - Sonderdruck aus "Die Niedersächsische Gemeinde" Heft 12, Dezember 1986.

- (3) Weitere geltende Normen und Vorschriften sind einzuhalten, auch wenn sie oben nicht ausdrücklich erwähnt wurden.
- (4) Alle aktuellen Vorgaben zur Herstellung von Straßen, Fußgängerwege, Verkehrsradien, Barrierefreiheit, abgesenkte Gehwege etc. muss auch der Vorhabenträger einhalten.
- (5) Der Vorhabenträger stellt die Entwurfs- und Ausführungspläne im Maßstab 1:500 sowie Berechnungsgrundlagen für die Straßenplanung her und legt sie der Stadt, Tiefbau, rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung vor. Für die Entwässerungseinrichtungen ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

Zu den vorzulegenden Entwurfs- und Ausführungsplänen gehören

- der Lageplan einschließlich der errechneten Koordinaten der Trassierungselemente,
- der Deckenhöhenplan,
- die Längs- und Querprofile, die den Oberbau einschließlich der zu verwendeten Materialien darstellen sowie
- der Vereinbarungsplan mit Darstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Lage und im Querschnitt und mit Angabe der jeweiligen Maße.

Die Daten sind digital zu erfassen und der Stadt digital zu übergeben. Die Stadt verwendet zurzeit das Verfahren „Geograf ASCII Format“. Die Daten sind in diesem Format zu übergeben.

- (6) Nach der vorzulegenden Planung müssen die Ausführungspläne von der Stadt durch Sichtvermerk freigegeben werden.

§ 8 Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Die Planabstimmung mit den zuständigen Werken und Behörden für die Versorgungs-, Entwässerungs-, Fernmeldeleitungen sowie für alle sonstigen Leitungen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung wird vom Vorhabenträger durchgeführt.
- (2) Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass sämtliche Leitungen während der Erschließungsarbeiten rechtzeitig durch die zuständigen Werke und Behörden auf Kosten des Vorhabenträgers um- bzw. verlegt werden können. Die Stadt Bühl, Abteilung Tiefbau, wird insofern Hilfe leisten, als es die Vertreter der Versorgungsbetriebe auf Antrag des Vorhabenträgers zu einer Besprechung zur Festlegung der Leitungstrassen einladen wird.
- (3) Die für die Genehmigung der Entwurfs- und Ausführungspläne zuständigen Mitarbeiter der Stadt stehen dem Vorhabenträger bei der gesamten Bauausführung ggf. beratend zur Seite.

§ 9 Gewährleistung

Sofern sich Mängel in den Planungsleistungen ergeben, beträgt die Gewährleistungsfrist 4 Jahre ab Übergabe der Planungsunterlagen.

§ 10 Erschließungskosten, Abwasserbeitrag

Erschließungskosten und Abwasserbeiträge fallen für Grundstückseigentümer an, die die Stadt gemäß den geltenden Satzungen der Stadt über die Erschließungskosten und über die öffentliche Abwasserbeseitigung abrechnen muss.

§ 11 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtlich Pflichten aus diesem Vertrag eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt. Die Stadt wird die Genehmigung nur verweigern, wenn der Rechtsnachfolger nicht in gleicher Weise hinreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages bietet.

§ 12 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Fertigung.

Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 13 Wirksamwerden

Dieser Vor-Vertrag tritt erst mit vollständiger Unterzeichnung in Kraft, nachdem der Gemeinderat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hänferdorf“, Gemarkung Bühl, gefasst und dem Vor-Vertrag zugestimmt hat.

Dieser Vor-Vertrag tritt mit Abschluss des endgültigen Städtebaulichen Vertrags, nach dessen vollständiger Unterzeichnung und frühestens, sobald die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hänferdorf“ in Kraft tritt, wieder außer Kraft.

Bühl, den

Bühl, den

.....
Stadt Bühl
Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

.....
....., Vorhabenträger

Anlage:

-Plan wegen zu erhaltendem Baum