

(Stand: 18.12.2018)

Städtebaulicher Vor-Vertrag

über das Vorhaben

**Bebauungsplan 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“,
in Bühl-Moos, Gemarkung Moos,**

nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

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

im folgenden „Stadt“

und

Herrn ,straße .. , 77815 Bühl

im folgenden „Vorhabenträger“

Vorbemerkung

- (1) Mit Satzungsbeschluss des geplanten Bebauungsplans 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“, Gemarkung Moos, wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Bis dahin wird dieser im Wesentlichen wortgleiche Vor-Vertrag geschlossen, insbesondere damit Leistungen, die ab sofort von 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 Eigentümer des Grundstücks, Flst.Nr. 1491/4, ...straße .., 77815 Bühl, Gemarkung Moos. Er beabsichtige auf dem Grundstück ein Bauvorhaben, zudem sind Bauabsichten von Eigentümern auf weiteren Nachbargrundstücken (Flst.Nrn. 1490, 1490/2 (...str. ..), 1491/5, 1491/1 (...str. . ..), 1491/3 (...str. ..)) nachträglich hinzugekommen, was insgesamt aufgrund eines teilweise fehlenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist. Daher wird der Bebauungsplan 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“ erforderlich und durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“ geschlossen.
Sämtliche Kosten für dieses Bebauungsplanverfahren 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 alleine und ausschließlich direkt. Der Vorhabenträger übernimmt somit vertraglich verpflichtend alle Leistungen, die von den Planern, Gutachtern etc. erbracht wurden und werden. Eine öffentliche Straße wird im Bereich nicht gebaut. Die Stadt wählt die zu beauftragenden, fachlich geeigneten Planungsbüros etc. für den Bebauungsplan aus und teilt diese dem Vorhabenträger mit.
- (3) Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger folgenden Vor-Vertrag:

§ 1 Vorhaben

- (1) Das Vorhaben betrifft die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplans 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“ in Bühl, Gemarkung Moos. Dieses ermöglicht das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben (Errichtung eines neuen Einfamilienhauses) auf dem Grundstück, Flst.Nr. 1491/4,straße ..2, Bühl-Moos, sowie weitere Bebauung von Nachbargrundstücken in diesem Bereich, Gemarkung Moos.
- (2) Die Planung erstreckt sich auf Grundstücke, die dem Vorhabenträger nicht gehören. Der Vorhabenträger handelt für sich und im Auftrag aller Grundstückseigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke. Er ist von ihnen bevollmächtigt und handelt in deren aller Namen. Der Vorhabenträger regelt privatrechtlich etwaige Zahlungen untereinander.
- (3) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich einig, dass die Stadt die im Zusammenhang mit diesem Verfahren erforderlichen Planungsbüros und Gutachter etc. auswählt und beauftragt. Der Vorhabenträger trägt ausschließlich alleine 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.
- (4) Der Vorhabenträger realisiert sein Bauvorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans. Ansonsten muss der Vorhabenträger die Kosten für die Aufhebung dieses Bebauungsplans 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 neuen 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, Büro für, Frau,straße , Zudem beauftragt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen direkt das Büro Herr ..., ...straße .., Die HOAI ist jeweils einzuhalten.
Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten einschließlich der Kosten der Planerstellung, des Planverfahrens, und soweit erforderlich der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Umweltprüfung, der Wasserrechtsverfahren, des Verkehrs, der Bodenordnung, ggf. der Vermessung, des Lärmschutzes, der Altlastenuntersuchung und -beseitigung, der erforderlichen Gutachten etc. direkt.
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 2 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 aller Kosten, Abschlagszahlungen und Schlusszahlungen, nach HOAI, und teilt den Gesamtbetrag, alle Beträge, baldmöglichst der Stadt schriftlich mit, längstens innerhalb der Frist nach Absatz 1, mit zeitgleicher Vorlage aller Rechnungen, bestätigte Kopien, an die Stadt. Der Vorhabenträger bestätigt zudem 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 Rechnungsstellung zu zahlen.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur direkten Tragung aller Kosten zur Ermittlung und Durchführung der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergebenden Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Naturschutz, Artenschutz, etc..

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 über den 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

Im Bereich des Plangebiets werden Wege und Straßen ausschließlich als Privatwege und Privatstraßen hergestellt. Die Stadt übernimmt kein Eigentum.

§ 7 Erschließung

- (1) Die Stadt ist in keinem Fall zur Erschließung des Gebietes verpflichtet.
- (2) Die private Erschließungsplanung muss parallel zur Bauleitplanung durchgeführt werden, z.B. die Höhenfestsetzungen aus der Tiefbauplanung müssen in die Bebauungsplanung aufgenommen werden.

§ 8 Bürgschaft

Zur Sicherung der Übernahme der gesamten Planungs- und Gutachterkosten und weiteren Kosten und zur Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt hat der Vorhabenträger der Stadt auf Verlangen eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse mit einem Betrag in der Höhe nach § 3 Abs. 1-3 dieses Vertrages vorzulegen. Dies erfolgt dann in vorgeschriebenen zeitlichen und finanziellen Schritten, die die Stadt zu gegebener Zeit mitteilt. Bei Nicht-Bezahlung von Leistungen nach § 3 und § 4 dieses Vertrages wird das gesamte Bauplanungsverfahren abgebrochen und es entsteht kein Planungsrecht.

§ 9 Bodenordnung

Sämtliche für eine Bodenordnung anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 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, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend ebenfalls 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 gefertigt. 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 zum Bebauungsplan 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“, Gemarkung Moos, 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 des Bebauungsplans 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“ in Kraft tritt, wieder außer Kraft.

Bühl, den

Bühl, den 21. Dezember 2018

.....
Stadt Bühl
Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

.....
....., Vorhabenträger

Anlage:

-Abgrenzungsplan des Bebauungsplans 2. Änderung und Ergänzung „Eilseeweiher“

Weitere Grundstückseigentümer im Plangebiet (keine Vorhabenträger):

Bühl, den 21. Dezember 2018

.....
(..., ..., Flst.Nr. 1491/3)

.....
(..., ..., , Flst.Nrn. 1491/1 und 1491/5)

.....
(..., ..., Flst.Nrn. 1490 und 1490/2)

.....
(Name, Vorname, Flst.Nr.)

.....
(Name, Vorname, Flst.Nr.)