

(Stand: 05. Oktober 2016)

Städtebaulicher Vertrag

über das Vorhaben

**Bebauungsplan 2. Änderung „Krämersbühn-Auf der oberen Allmend-Heizler“
in Bühl-Neusatz, Gemarkung Neusatz,**

nach § 11 BauGB

zwischen

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

im folgenden „Stadt“

und

**Name , Straße ,
77815 Bühl-Neusatz**

im folgenden „Vorhabenträger“

sowie

**Name , Straße ,
77815 Bühl-Neusatz,**

im folgenden „Grundstückseigentümer“

Vorbemerkung

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Bauvorhaben auf dem Grundstück, Flst.Nr. 4734, Gebersbergstraße, Gemarkung Neusatz, das aufgrund des Bebauungsplans vom 03. August 1983, einschließlich seiner 1. Änderung, rechtskräftig ab 04.01.1986, nicht genehmigungsfähig ist. Daher wird eine 2. Änderung des Bebauungsplans „Krämersbühn-Auf der oberen Allmend-Heizler“ erforderlich und durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krämersbühn-Auf der oberen Allmend-Heizler“ geschlossen. Zuvor war der im Wesentlichen wortgleiche Städtebauliche Vor-Vertrag, Stand: 15. Juni 2016, gültig bis zum Abschluss und Inkrafttreten dieses Vertrages, geschlossen worden.
- (2) Sämtliche Kosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren, z.B. für den Bau von erforderlichen Erschließungsanlagen mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen, für Bodenordnung, für Vermessung, für Planung, für wasserrechtliche Verfahren, für alle erforderlichen Gutachten etc. trägt der Vorhabenträger direkt. Der Vorhabenträger übernimmt somit vertraglich verpflichtend alle Leistungen, die von den Planern, Gutachtern u.a. erbracht wurden und werden. Die Stadt wählt die zu beauftragenden, fachlich geeignete Planungsbüros für die Bebauungsplanänderung selbst aus und teilt diese dem Vorhabenträger mit.
- (3) Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einschließlich Grundstückseigentümer folgenden Vertrag:

§ 1 Vorhaben

- (1) Das Vorhaben betrifft die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 2. Änderung des Bebauungsplans „Krämersbühn-Auf der oberen Allmend-Heizler“ in Bühl, Gemarkung Neusatz. Dieses ermöglicht das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben auf dem Grundstück,

Flst.Nr. 4734, Gebersbergstraße, Gemarkung Neusatz. Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet werden in keinem Fall von der Stadt durchgeführt oder übernommen.

- (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, 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.

§ 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 SC Stadtconcept GmbH,, Straße, 76829 Landau. Die HOAI ist einzuhalten. Zudem beauftragt die Stadt für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen das Büro Zieger-Machauer GmbH, Straße ..., 68794 Oberhausen-Rheinhausen. Die Kosten zahlt der Vorhabenträger an die Stadt. Die HOAI ist einzuhalten. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten einschließlich der Kosten der Planerstellung, des Planverfahrens, der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Umweltprüfung, der Wasserrechtsverfahren, der Bodenordnung, der Vermessung, des Lärmschutzes, der Altlastenuntersuchung und -beseitigung, der erforderlichen Gutachten etc. direkt. Dies beinhaltet 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 vorlegen.
- (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 zeitnah der Stadt schriftlich mit, längstens innerhalb der Frist nach Absatz 1. 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 Satz 1 bis 6 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 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

§ 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 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 ggf. mitteilt. Bei Nicht-Bezahlung von Leistungen, auch entsprechend dieser Übersicht, wird das gesamte Bauplanungsverfahren abgebrochen und es entsteht kein Planungsrecht.

§ 9 Bodenordnung

Sämtliche anfallenden Kosten für eine Bodenordnung trägt der Vorhabenträger.

§ 10 Erschließungskosten, Abwasserbeitrag

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

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger und der Grundstückseigentümer verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf sämtliche Rechtsnachfolger zu übertragen, die ihrerseits die Übertragung auf weitere Rechtsnachfolger zusichern müssen.
- (2) Unabhängig vom Verkauf und sonstiger Übertragung von Grundstücken bleiben der Vorhabenträger und der Grundstückseigentümer aus diesem Vertrag verpflichtet. Dies gilt auch bezüglich der Bürgschaft für den Vorhabenträger.

§ 12 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt, der Vorhabenträger und der Grundstückseigentümer 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 Vertrag tritt erst mit vollständiger Unterzeichnung in Kraft, nachdem zuvor der Gemeinderat der Stadt Bühl den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Krämersbühn-Auf der oberen Allmend-Heizler“, Gemarkung Neusatz, gefasst und dem Vertrag zugestimmt hat.

Der städtebauliche Vor-Vertrag tritt mit Inkrafttreten dieses Städtebaulichen Vertrags außer Kraft.

Bühl, den

Bühl, den

.....
 Stadt Bühl
 Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

.....
 Name....., Vorhabenträger

.....
 Name, Grundstückseigentümer