



Stadt T E T T N A N G

Anlage
zu 2/1/1

**Durchführungs- und Städtebaulicher Vertrag
gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

**zum Vorhaben und Erschließungsplan
im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Ortskern Kau, 1. Änderung“**

zwischen

der Stadt Tett nang, 88069 Tett nang, vertreten durch Herrn Bürgermeister Bruno Walter

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

**dem Vorhabensträger,
Herrn Hubert Marschall, Regnitz 10, 88147 Achberg**

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Vorbemerkungen:

Der Gemeinderat der Stadt Tett nang hat in seiner Sitzung am 06.07.2011 auf den Antrag des Vorhabenträgers vom 11.05.2011 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Kau als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB erfolgte am 09.11.2011 im Gemeinderat der Stadt Tett nang. Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisieren. Mit diesem Vertrag wird die Durchführung des Vorhabens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Kau“ geregelt.

Vorgenannte Satzung bildet die rechtliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Das Baugenehmigungsverfahren, Kenntnisgabeverfahren bzw. vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung (LBO) oder die nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderliche Zustimmung, Genehmigungen usw. werden hierdurch nicht berührt.

Teil I Allgemeines

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich des Durchführungsvertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Errichtung von 5 Wohngebäuden“.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Ortskern Kau" liegenden Grundstücke mit den Plannummern 7,8 und 9 (Anlage 1) bzw. die Flst.Nr. 11436/17, 11436/18 und 11436/19; das Vertragsgebiet umfasst ca. 2.500 m².

§ 2

Bestandteile des Durchführungsvertrags

- (1) Lageplan mit dem Geltungsbereich des Vertragsgebiets
- (2) die Satzung (Entwurfssatzung vom 11.10.2011) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den darin genannten Bestandteilen:
 - zeichnerischer Teil
 - planungsrechtliche Festsetzungen
 - örtliche Bauvorschriften
- (3) Vorhaben- und Erschließungsplan mit
 - zeichnerischem Teil (Lageplan v. 06.12.2011)
 - Beschreibung des Vorhabens

§ 3

Einleitung des Bauleitplanverfahrens

- (1) Der Vorhabenträger hat für die vorbezeichneten Grundstücke bei der Stadt einen mit dieser abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Antrag vom 11.05.2011 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Kau“ eingereicht.
- (2) Als Art der baulichen Nutzung bleibt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Abgrenzungsbereich wird die Vollgeschossigkeit von 1 auf 2 Vollgeschosse erhöht.
- (3) Die weiteren Änderungen betreffen bei den textlichen Festsetzungen die §§ 4.1 (Buchstabe d: Wandhöhe 6,20 m), § 4.3 (Nebenanlagen nur i.V.m. Garagenbauten) und § 4.7 (Garagen u. Carports mit begrüntem FD oder ziegelgedecktes SD) sowie bei den örtlichen Bauvorschriften die Neufassung der Ziff. 1.2 (Dachform u. Dachneigung) und Änderung Ziff. 1.4 (Dachaufbauten).
- (4) Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Realisierung einer Wohnbaufläche mit 5 Bauplätzen (an Stelle bisher 3) einschließlich Realisierung der Erschließung auf eigenen Grundstücken.
- (5) Die Stadt führt das öffentliche Planungsverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit beauftragten Fachbüros (Federführung Büro AIK, Meersburg) durch.
- (6) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Stadt im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Planungsgebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht.

Teil II Vorhaben

§ 4
Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von 5 Wohngebäuden mit den erforderlichen Stellplätzen, Erschließung derselben auf eigenem Grundstück – vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan – sowie Schaffung der notwendigen Zufahrten.

§ 5
Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, das Vorhaben auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes und nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages durchzuführen.

Es ist Sache des Vorhabenträgers, die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, insbesondere alle dafür erforderlichen behördlichen und privaten Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, Zustimmungen u. ä. einzuholen sowie die gebotenen Anzeigen gegenüber den zuständigen Behörden vorzunehmen.

Der Vorhabenträger kann sich der Hilfe Dritter bedienen, bleibt aber auch insoweit gegenüber der Stadt für die Erfüllung der in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Verpflichtungen verantwortlich und hat dafür Sorge zu tragen, dass auch die mit der Leistung betrauten Dritten zur Beachtung der Regelungen dieses Durchführungsvertrages verpflichtet werden.

Die Stadt unterstützt den Vorhabenträger bei der Erfüllung der ihm obliegenden Durchführungsverpflichtung.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten der 1. Änderung Bebauungsplan Ortskern Kau einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das erste der 5 möglichen Wohngebäude zu stellen. Sollte bis dahin und später eine Aufteilung der Grundstücke (5 Bauplätze) auf die neuen Eigentümer erfolgt sein, trifft diese Verpflichtung den jeweiligen Bauplatzeigentümer.
- (3) Für die Realisierung aller Baumaßnahmen wird eine Frist von 5 Jahren vereinbart. Das letzte durchzuführende Bauvorhaben muss somit bis zum 31.12.2015 fertiggestellt sein.
Für den Fall, dass sich bei der Realisierung des Vorhabens oder von Teilen davon heute nicht absehbare Hindernisse ergeben, ist die Stadt zur Verhandlung über eine Verlängerung der Ausführungsfrist bereit.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Tettnang gem. § 12 (6) BauGB die Satzung aufheben soll, wenn er bzw. die künftigen Bauplatzeigentümer nicht innerhalb der vorstehend genannten Fristen die Bauvorhaben beginnt und abschließt. Beim Grundstückverkauf ist diese Verpflichtung in den Kaufvertrag mit aufzunehmen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Tettnang (Untere Baurechtsbehörde) unverzüglich mitzuteilen, wenn der Vorhabenträger wechselt.

- (6) Bauausführung
Der Vorhabenträger zeigt der Stadt Beginn und Abschluss der Baumaßnahme jeweils schriftlich an.
- (7) Einsichts- und Betretungsrecht
Die Stadt ist berechtigt, durch von ihr bestimmte Personen die Bauausführung zu überwachen, jederzeit das Vorhabengrundstück zu betreten, das Vorhabengrundstück und bauliche Anlagen zu untersuchen sowie Proben zu nehmen und untersuchen zu lassen.

§ 6

Planung, Kosten

- (1) Der Vorhabenträger führt – soweit erforderlich – auf seine Kosten folgende Planungsarbeiten im Vertragsgebiet durch:
- Vermessungstechnische Höhenaufnahmen und Baugrunduntersuchungen
 - Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den zugehörigen Anlagen
 - Erstellung der Erschließungsplanung
 - Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis (Wasserrechtsgesuch)
- (2) Im Besonderen sind die Belange
- des Natur- und Landschaftsschutzes sowie
 - des Wasser- und Bodenschutzes (Wasserrechtsgesuch) zu berücksichtigen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Planungs- und Ausführungsarbeiten in enger Abstimmung mit der Stadt durchzuführen.
- (4) Ergibt sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens die Notwendigkeit, Sonderfachleute bzw. Fachbüros einzuschalten (z.B. für Baugrunduntersuchungen, Lärmgutachten), so wird der Vorhabenträger diese in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten beauftragen.
- (5) Die Kosten der städtischen Verwaltungstätigkeit zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt. Außerhalb der eigenen Verwaltung angefallene Kosten der Stadt (z. B. Rechtsberatung) hat der Vorhabenträger dieser auf Nachweis zu erstatten bzw. die Stadt hiervon nach entsprechender Aufforderung freizustellen. Vor Auftragserteilung hat eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu erfolgen.

§ 8

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Rechnung durchführen.

Beiderseitige Verpflichtungen:

Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und zu sonstigen vertragsdienlichen Unterstützungen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragsparteien jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Nutzung öffentlicher Einrichtungen und insbesondere Straßen:

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die öffentlichen Erschließungsanlagen und speziell die Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen der Stadt außerhalb des Vorhabengrundstückes nicht infolge der Durchführung des Vorha-

bens durch einzelne Baufahrzeuge oder durch Bauarbeiten beschädigt, zerstört oder über das übliche Maß hinaus verunreinigt werden. Gleichwohl entstandene Schäden, Beeinträchtigungen und Verunreinigungen hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen.

Der Vorhabenträger haftet für Schäden an den innerhalb des Vorhabengrundstückes vor Beginn der Erschließung bereits eingerichteten Erschließungsanlagen, soweit diese infolge der Durchführung des Vorhabens durch Bauarbeiten verursacht werden (Verkehrssicherungspflicht).

Bis zur Vollendung des Vorhabens hat der Vorhabenträger die zuständige Straßenverkehrsbehörde regelmäßig über den Stand der Durchführung des Vorhabens zu unterrichten, damit diese rechtzeitig eventuell erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen ergreifen kann.

Sonstiges:

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung dieses Planes tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

Wechsel des Vorhabenträgers:

Der Wechsel aller oder einzelner Vorhabenträger bedarf der Zustimmung der Stadt, die diese Zustimmung nur verweigern kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten oder auf Grund dieses Durchführungsvertrages einvernehmlich geänderten Fristen gefährdet ist.

Der ausscheidende Vorhabenträger ist verpflichtet, vom eintretenden Vorhabenträger die Erklärung beizubringen, dass dieser sich gegenüber der Stadt verpflichtet, sämtliche dem ausscheidenden Vorhabenträger nach diesem Durchführungsvertrag obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen. Unabhängig davon bleibt der ausscheidende Vorhabenträger für seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag neben dem eintretenden Vorhabenträger als Gesamtschuldner verantwortlich, soweit er nicht von der Stadt aus der Haftung entlassen wird.

Für den eintretenden Vorhabenträger gelten die Bestimmungen dieses Durchführungsvertrages.

Teil III Erschließung
--

§ 9**Erschließung, Wasserver- und Abwasserentsorgung**

- (1) Durch das Bauvorhaben werden Erschließungsanlagen i. S. des Baugesetzbuches notwendig; neben den Grundstücksanschlüssen für Wasserver- und -entsorgung sind dies auch grundstücksinterne Erschließungsanlagen. Näheres ist aus der Erschließungsplanung des Büros ALK, Meersburg – Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.12.2011- ersichtlich.
- (2) **Übertragung der Erschließung**
Die Stadt überträgt nach § 124 BauGB die Erschließung auf das in § 3 benannte Vorhaben bzw. Erschließungsgebiet vollständig auf den Vorhaben- und Erschließungsträger nach Maßgabe dieses Vertrags. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nichts anderes vereinbart ist.
- (3) Der Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen hat entsprechend dem heutigen Stand der Technik sowie in Absprache mit dem Fachbereich Technische Dienste bei der Stadt Tettnang zu erfolgen.
- (4) Im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Entwässerungspläne vorzulegen. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen hat eine Abnahme durch die Stadt Tettnang zu erfolgen.
- (5) Gleiches gilt für die Versorgungsträger Regionalwerk, Zweckverband Unteres Schussental und Telekom.
- (6) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt/Gemeinde.
- (7) Die neu erstellten Erschließungsanlagen verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers.

§ 10**Beitragspflicht**

- (1) Auf Grund dieser Baumaßnahmen auf der Basis von 2 Vollgeschossen entsteht keine weitere Beitragspflicht zum Abwasserbeitrag (Kanal- und Klärbeitrag).
- (2) Dasselbe betrifft die Wasserversorgung lt. Abstimmung mit dem Zweckverband Unteres Schussental, Meckenbeuren, vom 06.12.2011.
- (3) Sollte in der Zukunft auf den vorgenannten Grundstücken eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden, erfolgt eine Nachveranlagung des Abwasserbeitrags nach der dann gültigen Satzungsregelung. Dasselbe gilt für den Wasserversorgungsbeitrag in Abstimmung mit dem Zweckverband Unteres Schussental mit Sitz in Meckenbeuren.

Teil IV Sonstiges

§ 11
Haftungsausschluss

Die Stadt hat zwar das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet, ein Anspruch auf Erlass der Satzung besteht jedoch nicht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Für den Fall, dass der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt oder infolge von Rechtsmitteln Dritter nachträglich für unwirksam erklärt wird, ist jegliche Haftung der Stadt für die dem Vorhabenträger entstandenen Kosten und etwaige Schäden durch die Nichtausführung seines Vorhabens ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Pflicht der nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen bleibt hiervon unberührt.

§ 12
Grundstücksveräußerung, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger im Eigentum seiner im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke oder Teile derselben weiterzugeben und den Rechtsnachfolger seinerseits zur Weitergabe zu verpflichten.

§ 13
Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

§ 14
Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Tettnang und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht wirksam werden oder ihre Wirksamkeit später verlieren, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, in diesem Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

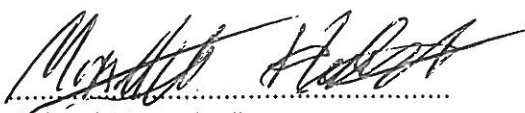
Tettnang, 12.01.2012

für die Stadt Tettnang


.....
Bruno Walter, Bürgermeister

Tettnang, 10.01.2012

für den Vorhaben-und
Erschließungsträger


.....
Hubert Marschall