

**Gemeinde Roßdorf**

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

**„Ringstraße 71-73“**

**Entwurf 06.06.2017**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

# DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

gemäß § 12 BauGB

zum

## **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“**

Zwischen der

Gemeinde Roßdorf  
vertreten durch den Gemeindevorstand

nachfolgend Gemeinde genannt

und

BHG Peter Meyer und wohnraum meyer GmbH, Hochstraße 28, 64720 Michelstadt  
vertreten durch Herrn Peter Meyer

nachfolgend Vorhabenträger genannt

wird folgender Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ringstraße 71-73“ geschlossen.

### **Präambel**

Der Vorhabenträger plant auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ringstraße 71-73“ die Errichtung von zwei Wohngebäuden.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ringstraße 71-73“ werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des unter § 4 des Vertrages beschriebenen Vorhabens gemäß § 30 Abs. 2 BauGB geschaffen.

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand / Vertragsgebiet**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ringstraße 71-73“ und die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens nach Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ringstraße 71-73“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann daher keine Bindung der Gemeinde für die Aufstellung und den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hergeleitet werden.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück Gemarkung Roßdorf, Flur 11, Flurstück Nr. 191/1. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

## § 2

### Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

- Anlage 1: Lageplan mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im M 1:500
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ringstraße 71-73“, bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 und 2 vollständig vorliegen und dass sie hiervon Kenntnis genommen haben.

## § 3

### Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück in der Gemarkung Roßdorf, Flur 11, Flurstück Nr. 219/2/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers BHG Peter Meyer und wohnraum meyer GmbH.

## § 4

### Bauvorhaben und Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht innerhalb des Plangebietes die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit zwei Vollgeschossen und Stafelgeschoss mit je 5 Wohnungen vor.
- (2) Die Stellplätze werden auf dem Grundstück gemäß der Stellplatzsatzung nachgewiesen. Diese sieht für Seniorenwohnungen einen Stellplatz je Wohnung vor. D.h. bei den geplanten 10 Wohnungen sind insgesamt 10 Stellplätze notwendig. Diese werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich werden 7 oberirdische Stellplätze geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Traisaer Weg, von dem aus auch 4 Stellplätze erschlossen werden.

## § 5

### Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Realisierung des Vorhabens nach § 6 gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie nach den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähige Bauanträge oder Genehmigungsfreistellungsanträge für alle Bauvorhaben gemäß § 6 einzureichen und die Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten ab Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung fertig zu stellen. Andernfalls hat die Gemeinde das Recht zur Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne dass dadurch Regressansprüche des Vorhabenträgers entstehen.
- (2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers angemessene Nachfristen einzuräumen, wenn sich Bautermine unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, haben diese unverzüglich die Gemeinde unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

## **§ 6**

### **Städtebauliche Planung**

Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“ erforderlich sind.

Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger und/oder das beauftragte Planungsbüro Planungsgruppe Darmstadt haben auf Verlangen der Gemeinde die Planungen der Öffentlichkeit und der Gemeindevertretung vorzustellen und zu erläutern.

## **§ 7**

### **Fachplanungen**

Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher notwendiger Fachplanungen zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Ringstraße 71-73“ erforderlich sind.

## **§ 8**

### **Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages sowie die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Durchführung der Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ringstraße 71-73“, insbesondere die Bearbeitung des Bebauungsplanes, die Abstimmungen mit Behörden und Bürger(n)/innen, die Ausarbeitung von Beschlussvorlagen zur Behandlung vorgebrachter Stellungnahmen und die Zusammenstellung der Verfahrensakten.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten sämtlicher notwendiger Fachplanungen.

## **§ 9**

### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger kann die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde auf einen Dritten übertragen. Die Gemeinde darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (2) Der Vorhabenträger hat im Fall einer Veräußerung durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherzustellen, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten rechtzeitig und vertragsgemäß durchgeführt werden können. Dies gilt mit der Maßgabe, dass der Erwerber diese Verpflichtungen im Veräußerungsfall mit der gleichen Pflicht zur Verpflichtung von deren Rechtsnachfolger seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag vorgesehenen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

## **§ 10**

### **Wirksamkeit des Vertrags**

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO aufgehoben wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen werden von der Gemeinde auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung aufgehoben werden sollte.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde evtl. anfallende Kosten im Zusammenhang mit einem eventuellen Normenkontrollverfahren (z.B. Anwalts- und Gerichtskosten) zu erstatten, soweit die Rechtsverteidigung auch im Interesse des Vorhabenträgers liegt.

## **§ 11**

### **Gegenseitige Unterstützungspflicht**

Die Vertragspartner verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind und zwar ohne schuldhaftes Verzögerungen. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen. Die Gemeinde wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen ohne schuldhaften Verzug vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und / oder sachdienlich sind.

## **§ 12**

### **Haftungseinschränkungen für die Gemeinde aufgrund der kommunalen Planungshoheit**

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum der Gemeindevertretung nach § 1 Abs. 7 BauGB, nicht eingeschränkt werden darf. Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen.
- (2) Die Vertragspartner sind sich einig darüber, dass damit keine Verpflichtung der Gemeinde verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Gemeinde zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- (3) Soweit die Gemeindevertretung im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder soweit eine Satzung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss rechtswirksam zustande gekommen sein sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz steht ihm gegen die Gemeinde nicht zu (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welcher die Anwendung der §§ 39 bis 44 BauGB ausschließt).

## § 13

### Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Der Vertrag tritt außer Kraft, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Unterzeichnung weder der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“ in Kraft getreten ist, noch eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

Roßdorf, .....

Roßdorf, .....

Gemeinde Roßdorf  
der Gemeindevorstand

Herr Peter Meyer

.....  
Christel Spröbler  
Bürgermeister

.....  
Beigeordneter