

# Städtebaulicher Vertrag

## nach § 11 Baugesetzbuch

zwischen

der **Stadt Biberach a. d. Riß**, Marktplatz 7/1 in 88400 Biberach an der Riß  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Christian Kuhlmann

nachfolgend - **Stadt** - genannt

und

der **Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH**, Färbebach-  
straße 2, 88367 Hohentengen, vertreten durch Herrn Manfred Löffler

nachfolgend - **Bauherr** – genannt

Vorbemerkung:

Der Bauherr wird das Grundstück Flst. Nr. 1226, Memelstraße 4 in Biberach mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauen. In dem künftig geltenden Bebauungsplan „Memelstraße/Rollinstraße – 1. Änderung“, Plan Nr. 938/42 vom 01.03.2023, Index Nr. 3, sind Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Dachform, Gebäudehöhen und die Zulässigkeit von Tiefgaragen getroffen. Auch sind zum Schutz vor Schallimmissionen durch die Königsbergallee Vorkehrungen zu treffen.

Als wesentliches Planungsziel will der Bebauungsplan einen markanten Städtebau mit einer hohen Wohn-, Wohnumfeld- und Gestaltungsqualität sicherstellen.

### § 1

#### Geltungsbereich

Dieser Vertrag gilt für das Flurstück 1226, Memelstraße 4.

### § 2

#### Vertragsbestandteile

- Bebauungsplan „Memelstraße/Rollinstraße – 1. Änderung, Plan Nr. 938(42 vom 01.03.2023, Index Nr. 3 (**Anlage 1**)
- Farb- und Materialkonzept sowie Regelgeschossplan der Bolte-Architekten vom 17.07.2023 (**Anlage 2**)

### **§ 3** **Durchführungsverpflichtung**

Der Bauherr verpflichtet sich,

- (1) die in den Vorhabenplänen konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen, insbesondere das Fassadenkonzept gemäß **Anlage 2**.
- (2) einen Vorbemusterungstermin mit Vertretern des Baudezernats Biberach zu allen Materialien und Ausführungsdetails die Fassadengestaltung betreffend durchzuführen. In diesem Termin werden die Fassadenelemente gemeinsam festgelegt. Unter anderem sind dies:  
Fassadenqualität (Putzstruktur)  
Profile zur Fassadengliederung (z.B. Blech verzinkt, Edelstahl etc.)  
Material/Ausführung/Farbe der Fensterrahmen, der Absturzsicherung, der Brüstungsabdeckung sowie des Attikaabschlusses.
- (3) Der Vorbemusterungstermin muss spätestens nach Fertigstellung der Decke über dem 1. Obergeschoss und vor Festlegung und Ausschreibung der Fenster erfolgen. Der Bauherr legt zum Bemusterungstermin ein Materialkonzept vor.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass bei der Bebauung des Grundstückes Flst. Nr. 1226, Memelstraße 4, die Festsetzungen des aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehenden Planwerks „Memelstraße/Rollinstraße – 1. Änderung“ einzuhalten sind, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.
- (5) Der Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Basis eines separaten Erschließungsvertrages.

### **§ 4** **Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger wird der Gemeinde von einem beabsichtigten Bauherrenwechsel unverzüglich Mitteilung machen.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich, im Falle eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums des in § 1 genannten Grundstücks an einen Dritten, diesen formgerecht zur Übernahme aller noch zu erfüllenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu verpflichten.

**§ 5**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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.

Für die **Stadt Biberach**

Für den **Bauherrn**

Biberach a. d. Riß, den .....

Hohentengen, den.....

.....

.....

Christian Kuhlmann  
Baubürgermeister

Manfred Löffler  
Geschäftsführer