

# Durchführungsvertrag Stand 24. April.2014

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### " Mittelbergstraße 5 – 9 "

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

**Mittelbergstraße GbR**, Ehinger-Tor-Straße 13, 88400 Biberach an der Riß  
vertreten durch  
Wolfgang Winter Dipl.-Ing.(FH)

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

#### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den von ihm erworbenen Grundstücken Flst. Nr. 620/22 und Flst. Nr. 620/18, Gemarkung Biberach drei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Verwirklicht werden soll das Vorhaben innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren. Die 3 leerstehenden alten Lagerschuppen werden im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen.

Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt.

Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Lage im Innenbereich und einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> werden der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich, ebenso wenig ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Mit der Realisierung der vorgesehen Baumaßnahmen wird nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages und Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren begonnen. Grundlage hierfür sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Bestimmungen dieses Vertrages. Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB Rechnung getragen.

## § 1

### Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das Flst. **Nr. 620/22** und **Flst.Nr.620/18**, Gemarkung Biberach.

## § 2

### Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrags sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 28.03.2014 (Anlage 1)
- die Vorhaben- und Erschließungspläne (Baueingabepläne vom 28.03.2014 , Anlage 2)
- Plan zur Versickerung des Oberflächenwassers vom 02.09.2013, nebst Bemessung der Regenwasserversickerungsanlage ( Anlage 3)
- Fassadenbeschreibung und Ansichten vom 06. Febr. 2014 (Anlage 4)
- Außenanlagenplan nebst Schnitten mit Pflanzbindungen, Nistkästen und Stützmauern vom 17.04.2014 (Anlage 5)

## § 3

### Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft

- die bebauungsplankonforme Errichtung von **drei Mehrfamilienwohnhäusern** nebst gemeinsamer Tiefgarage
- die bebauungsplankonforme Herstellung von **22 Tiefgaragen-Stellplätzen und 6 Stellplätzen im Freien.**
- die Versickerung des Oberflächenwasser über einen entspr. dimensionierten Versickerschacht (vgl. Schreiben Ing. Büro Henke & Partner v. 13. Aug.2013)
- den Abbruch der 3 Lagerschuppen

## § 4

### Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach § 3 dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt einzureichen. Er wird spätestens zwölf Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigstellen.

(3) Sofern sich die Einhaltung der vorgenannten Fristen aus vom Vorhabenträger nicht zu vertretenden oder wirtschaftlichen Gründen als unzumutbar erweisen sollte, ist die Stadt zu einer angemessenen Verlängerung bereit.

(4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

## **§ 5**

### **Sonstige Pflichten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung

- den Steilhang noch vor Bezugsfertigkeit der Mehrfamilienhäuser gegen Oberflächenerosion zu schützen. Nach Maßgabe des als Vertragsbestandteil
- ( Anlage 5 ) beigefügten Außenanlage-Plans sowie der zugehörigen Schnitte
- ( Anlage 5 ) des Freien Architekten Roland Zoller vom 17. 0. 2014 werden Stahlbetonmauern so errichtet, dass die hangseitige Auffangmulde abgehendes Erosionsmaterial vollständig aufnehmen kann. Diese Mulde ist jährlich zu räumen.
- den Steilhang sowie die Stahlbetonmauern samt hangseitiger Mulde von einem Geologen begutachten zu lassen. Die vorhandene Böschung ist aufzunehmen, fotografisch zu dokumentieren, die Standsicherheit zu bewerten und das Ergebnis der Stadt vorzulegen. In den ersten beiden der Fertigstellung folgenden Jahren ist die Prüfung halbjährlich (einmal vor, einmal nach der Frostperiode), beginnend unmittelbar vor Fertigstellung der verfahrensgegenständlichen Wohngebäude durch einen Geologen durchzuführen. Danach entscheidet der Geologe für den Vorhabenträger und die Stadt verbindlich über die Notwendigkeit bzw. Dauer weiterer Prüfungen, den jeweiligen Zeitpunkt und die Zeitabstände. In gleicher Weise entscheidet der Geologe verbindlich über Sicherungsmaßnahmen.

Vom Geologen im Rahmen der turnusmäßigen Prüfung festgelegte Maßnahmen und konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind innerhalb von vier Monaten (vom Zugang der Entscheidung des Geologen bei der Stadt an gerechnet) umzusetzen. Nach Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen ist eine Abnahme durch den Geologen erforderlich.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich als Voraussetzung für die Baugenehmigung die dingliche Sicherung vorstehender Verpflichtungen zu bewilligen.

- innerhalb eines halben Jahres nach Fertigstellung des Vorhabens in Abstimmung mit dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) insgesamt vier Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen (s. Außenanlagenplan Anlage 5) und bei der Unteren Naturschutzbehörde die Abnahme zu beantragen. Ergibt sich bei der Abnahme hinsichtlich der genauen Ausgestaltung noch Verbesserungs-/Änderungsbedarf, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diesen unverzüglich nach Anweisung der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.
- die Nisthilfen bis zum 31.12.2039 zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- das anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem Entwässerungskonzept (Architekt Zoller Anlage 3) und der Bemessung der Regenwasserversickerungsanlage der Dachflächen (Büro Henke & Partner v. 13. 08. 2013 Anlage 3) und entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan über eine extensive Dachbegrünung und einen Versickerungsschacht an der östlichen Grundstücksgrenze zu versickern.
- das belastete Bodenmaterial im unmittelbaren Bereich der Baugrube (vgl Baugrundgutachten v. 28. Febr. `13) auszubauen und auf Haufwerken repräsentativ zu beproben, um die ordnungsgemäße Verwertung sicherzustellen. Die Entsorgung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.
- den Arbeitsraum um das Gebäude nach Herstellung der Ringdrainagen mit unbelastetem Boden (Sickerkies/Wandkies) zu verfüllen und mit unbelastetem belebten Boden abzudecken.  
Unbelasteter anstehender kiesiger Baugrubenaushub kann für Geländeauffüllungen/Modellierungen bei Bedarf verwendet werden.
- den Hang entsprechend dem Außenanlagenplan vom 17.04.2014 ( Anlage 5 ) noch vor Bezugsfertigkeit der Wohngebäude mit 400 standortgerechten Sträuchern und 30 Bäumen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen.
- die in den Vorhabenplänen sowie in der Beschreibung vom 06. Februar 2014 (Anlage 4) konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen. Städtebaulich relevante Modifikationen der Fassadengestaltungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich.

**§ 6****Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2016 rechtsverbindlich geworden ist, oder die beantragte Baugenehmigung bis zu diesem Zeitpunkt nicht bestandskräftig erteilt, oder die Baugenehmigung nach Erteilung zurückgenommen wird. In diesem Fall wird die Stadt entsprechend § 4 Abs. 4 verfahren.

**§ 7****Haftungsausschluss**

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

(2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 S. 2 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

**§ 8****Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bedingungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrags als Gesamtschuldner neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

**§ 9****Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt – mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten – sämtliche Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung.

**§ 10****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 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.

**§ 11**

**Gemeinderatsvorbehalt**

Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung dieses Vertrages erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderats strebt sie für die Sitzung am 02.06 2014 an.

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für **die Stadt Biberach**

Für den **Vorhabenträger**

Biberach a. d. Riß, den.....

Biberach a. d. Riß, den.....

.....

.....

Christian Kuhlmann, Bürgermeister

Wolfgang Winter Dipl.-Ing.(FH)