

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bachstraße/Obere Mühlstraße, 2. Änderung“

Die

**Große Kreisstadt Hockenheim
Rathausstraße 1
68766 Hockenheim
-vertreten durch den Oberbürgermeister Marcus Zeitler-**

nachfolgend Stadt genannt

und

**Herr
Torsten Hoffmann
Obere Hauptstraße 40
68766 Hockenheim**

nachfolgend Vorhabensträger genannt

schließen hiermit gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bachstraße/Obere Mühlstraße, 2. Änderung“

Inhalt:

Präambel

§ 1 Gegenstand des Vertrages

§ 2 Bestandteile des Vertrages

§ 3 Durchführungsverpflichtung/Leistungen des Vorhabensträgers

§ 4 Abweichungen, Vertragsstrafen

§ 5 Haftungsausschluss

§ 6 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

§ 7 Kostentragung

§ 8 Wirksamwerden

§ 9 Schlussbestimmungen

Präambel

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. Juli 2021 wurde dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Bachstraße/Obere Mühlstraße“ stattgegeben. Der Geltungsbereich des Antrags umfasst das Flurstück Nr. 18899 (Obere Hauptstraße 40).

§ 1 Gegenstand / Geltungsbereich des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist lediglich die Bebauung, die Außenanlagen und die Freiflächengestaltung des Flurstücks 18899. Der Geltungsbereich dieses Vertrages erstreckt sich auf dieses Grundstück. Auf dem Grundstück wird am Standort eines abgängigen Nebengebäudes ein Zweifamilienhaus errichtet. Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bachstraße/Obere Mühlstraße, 2. Änderung.“.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

- Übersichtsplan mit Nutzungsschablonen und Vermaßung der geplanten Gebäude (Anlage 8)
- Gestaltungs-/Grünflächenplan als Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)
- Grundrisse EG, OG und DG des geplanten Gebäudes (Anlage 5, 6, 7)
- Ansichten und Schnitte (Anlage 3, 4,)
- Geltungsbereich (Anlage 1)

§ 3 Durchführungsverpflichtung, Leistungen des Vorhabensträgers

- (1) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, innerhalb der nachfolgenden Fristen und auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Wirksamwerden dieses Vertrages einen vollständigen Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben bei der Großen Kreisstadt Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, Abt. Baurecht, einzureichen, der den Vertragsunterlagen gem. § 2 des Vertrages entspricht.
- (3) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen zu beginnen und diese innerhalb weiterer 24 Monate fertigzustellen. Eine Verlängerung dieser Fristen bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (4) Sollte aus vom Vorhabensträger nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Vorhabensträger und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.

- (5) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur vollständigen Beachtung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bachstraße/Obere Mühlstraße, 2. Änderung“. Dies gilt insbesondere für die Vorgaben des Bebauungsplans zur Grundstücksgestaltung unter Berücksichtigung des beigefügten Gestaltungs-/Grünflächenplans (Anlage 2).
- (6) Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Falle der Aufteilung des Zweifamilienhauses in Wohnungseigentum, in der Teilungserklärung die Eigentümergeinschaft hinzuweisen, dass bauliche und sonstige (auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtige) Maßnahmen, die die äußere Gestaltung des Bauvorhabens tangieren (z.B. Veränderungen von Fensteröffnungen, Standort von Bäumen), mit der Stadt abzustimmen sind.
- (7) Die farbliche Gestaltung der von der Oberen Hauptstraße aus ersichtlichen Gebäudeteile sowie die Materialisierung eines möglichen Hoftores sind im Vorfeld mit der Abteilung Stadtplanung im Fachbereich Bauen und Wohnen der Stadt Hockenheim abzustimmen

§4 Abweichungen, Vertragsstrafen

- (1) Abweichungen des Vorhabensträgers von Regelungen dieses Vertrages und von der Baugenehmigung/der vereinbarten Planung/den Bestandteilen des Vertrages bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.
- (2) Bei schuldhaften Abweichungen des Vorhabenträgers von Regelungen dieses Vertrages, ohne vorherige Absprachen und ohne Einvernehmen mit der Stadt verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt. Die Vertragsstrafe ist so zu bemessen, dass nötigenfalls die Schaffung vertragsgemäßer Zustände durch die Stadt zu erreichen ist.
- (3) Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung des Vorhabensträgers nach billigem Ermessen; hierbei sind Art und Umfang des Verstoßes sowie die möglichen Kosten zur Schaffung vertragsgemäßer Zustände zu berücksichtigen. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt der Vorhabensträger nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe i.H.v. mindestens 5.000,00 Euro fällig.
- (4) Grundsätzlich gilt, dass die in den Plänen dargestellten baulichen Anlagen und Bepflanzungen ohne Abweichungen herzustellen sind.
- (5) Erfolgen Abweichungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das vom

Vorhabensträger und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

- (6) Abweichungen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde
- (7) Im Zuge der zügigen Bauausführung bemüht sich die Stadt unter Berücksichtigung der gegebenenfalls notwendigen Beteiligung des Gemeinderates kurzfristig über Abweichungs-/Änderungswünsche des Vorhabensträgers zu entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Vorhabensträger die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die Stadt fällig. Die Zahlung der Vertragsstrafe entbindet den Vorhabensträger nicht von der Verpflichtung, den vertragsgemäßen Zustand herzustellen.
- (8) Um beim Verkauf dem Wunsch der künftigen Kunden nach Erfüllung persönlicher Bedürfnisse Rechnung zu tragen und preisliche Flexibilität zu ermöglichen, wird vereinbart, dass jeweils folgende Abweichungen erfolgen können, ohne dass dies einer Prüfung und Entscheidung der Stadt nach Abs. (7) bedarf.
 - a) Änderungen des Grundrisses oder sonstige Planungen im Inneren der Gebäude, die von außen nicht sichtbar sind.
- (9) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 1 entweder durch den Vorhabensträger der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustimmung/Genehmigung der Abweichung erteilt wird, oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch den Vorhabensträger geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (10) Die Stadt behält sich vor, das Vorhaben nach Fertigstellung - unabhängig von einer Abnahme durch die Baurechtsbehörde - abzunehmen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. Wenn der Vorhabensträger bzw. sein Rechtsnachfolger nach den Abnahmen vertragswidrige Änderungen an den Gebäuden oder den Freianlagen vornimmt, gelten weiterhin die Regelungen der Absätze (1) bis (7) dieses Paragraphen.

§ 5 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren und zur Erteilung einer Baugenehmigung. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabensträgers, der diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Bauleitplänen oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

§ 6 Veräußerung von Wohnungseigentum, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen). Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung der Vorhaben in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann.
- (2) Der Vorhabensträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Diese Regelung gilt nicht für den Verkauf einzelner Wohnungen, nachdem bereits Teileigentum gebildet wurde und in der Teilungserklärung bzw. im Kaufvertrag die vertragsgemäße Umsetzung des Vorhabens sichergestellt ist. Voraussetzung ist, dass der Vorhabensträger beim Verkauf einzelner Wohnungen gegenüber dem Käufer durch die Teilungserklärung bzw. vertragliche Regelungen sicherstellt, dass bauliche und sonstige Maßnahmen, die die äußere Gestaltung des Bauvorhabens tangieren, nur mit Zustimmung der Stadt zulässig sind. Die Haftung des Vorhabensträgers für den Rechtsnachfolger entfällt somit in diesem Falle.

§ 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan bis spätestens zum 30. April 2022 Rechtskraft erlangt hat.

§ 8 Beauftragung von Fachplanern, Kostentragung

Die Beauftragung der am Planverfahren mitwirkenden Fachplaner erfolgt durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt. Die Kostentragung erfolgt durch den Vorhabensträger. Amtsinterne, im Zuge des Verfahrens entstehende Kosten trägt die Stadt.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen 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 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.
- (3) Der Erfüllungsort ist Hockenheim, Gerichtsstand ist Schwetzingen.

Hockenheim, den _____

Hockenheim, den _____

Für die Stadt Hockenheim:

Für den Vorhabensträger:

Marcus Zeitler

Torsten Hoffmann

Oberbürgermeister