

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wohnpark Alte Gärtnerei“

zwischen

Stadt Bad Bergzabern

vertreten durch Herrn Stadtbürgermeister

Dr. med. Fred – Holger Ludwig

Königstraße 61 , 76887 Bad Bergzabern

nachfolgend Stadt genannt –

und

ARNOLD Projektentwicklung GmbH

vertreten durch Herrn Architekt Eduard Arnold

Glacisstraße 1, 76829 Landau in der Pfalz

nachfolgend Vorhabenträger genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Pfeiffer in der Gemarkung Bad Bergzabern zwischen der Blumenstraße, Herzog-Wolfgang-Straße und der Jahnstraße eine Wohnanlage zu errichten.

Die Wohnanlage wird von der Arnold Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Landau/Pfalz in der Glacisstraße 1, Geschäftsführer Herr Eduard Arnold, eingetragen beim Amtsgericht Landau unter Abt. B Nr. 30126. entwickelt, und nach WEG vermarktet.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt, etwas unterhalb der städtischen Klinik in der Nähe des Bahnhofes und des Schlosses von Bad Bergzabern.

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

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bau – und Erschließungsmaßnahmen 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 Satz 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 die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 537/7;569;518/7;558;570/3;570/4;570/5;537/6;536/3;533/4 und ist in dem als Anlage 1 diesem Vertrag beigefügten Plan dick umrandet gekennzeichnet („**Vertragsgebiet**“)

Das Vertragsgebiet ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Wohnpark Alte Gärtnerei**“ identisch.

Innerhalb des Vertragsgebietes liegt das zu entwickelnde allgemeine Wohngebiet mit insgesamt max. 10 Gebäuden.

Das Wohngebiet ist in dem als Anlage 2 diesem Vertrag beigefügten Plan mit den Farben Orange (WA, allgemeines Wohngebiet), Grün (Private Grünflächen), und Flächen mit Pflanzgebot gekennzeichnet. Der Teil der nicht Teil des Vertragsgebietes ist wird nachfolgend auch **Versorgungsgebiet** genannt.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, Anlage 1
- b) Lageplan mit Abgrenzung der bebauten Flächen vom Versorgungsgebiet, Anlage 2
- c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Alte Gärtnerei“ (zeichnerische und bauplanungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung- Endstand: 10.10.2016, Anlage 3
- d) Vorhaben- und Erschließungsplan (Schnitte + Ansichten Plan, Entwurf) Stand: 10.10.2016, Anlage 4

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist ein neues Wohnquartier als allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 10 „Wohnpavillons“ mit insgesamt 63 Einheiten in verschiedenen Wohnungsgrößen.

Darüber hinaus gibt es weitere Flächen für die notwendige Erschließung des Quartiers und 1 Kinderspielplatz bzw. Quartiersplatz.

Hinzu kommen die Nutz- und Nebennutzflächen für das Wohnumfeld wie die notwendigen Abstellräume für die Wohnungen, Technikräume, Müllräume, Trockenräume, Fahrradabstellräume etc.

Desweiteren die Flächen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen, Garagen und Carports oberirdisch und die offenen oberirdischen notwendigen Stellplätze, darunter die geforderten 10 Besucherstellplätze) auf das Gebiet verteilt.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger und die Stadt Bad Bergzabern verpflichten sich zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans nach den Regelungen dieses Vertrages in Verbindung mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Alte Gärtnerei“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 4 Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und dieses in max. 3 Bauabschnitten innerhalb 45 Monaten (15 Monate pro Bauabschnitt) fertig stellen. Der Vorhabenträger ist jedoch in keinem Falle zur Fertigstellung früher verpflichtet. Der Vorhabenträger und die Stadt gehen bei den in diesem Absatz genannten Fristen davon aus, dass die straßenmäßige Erschließung nach § 4 Absatz 4 spätestens nach Vollendung der Bauabschnitte, spätestens jedoch 3 Monate nach Vollendung der Häuser vollständig betriebsbereit fertig gestellt ist.
- (3) Die Stadt Bad Bergzabern behält sich vor den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des VBB mit der Baumaßnahme begonnen wurde.

- (4) Zur straßenmäßigen Anbindung des allgemeinen Wohngebiets im Süden und im Westen sollen die Baulandstraßen unmittelbar an die vorhandene Herzog-Wolfgang-Straße und die bestehende Jahnstraße angebunden werden. Es ist vorgesehen, dass die Errichtung der Anschlüsse in Abstimmung mit der Stadt Bad Bergzabern vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Straßen im Baugebiet selbst werden als Privatstraßen ausgewiesen und bleiben im Eigentum der Käufer (siehe hierzu notarielle Ausführung der Kaufverträge nach WEG). Die Herstellung dieser straßenmäßigen Erschließung hat jedoch in Absprache zwischen der Stadt Bad Bergzabern und dem Vorhabenträger zu erfolgen.

§ 5

Haftungsausschluss

Der Stadt stehen gegen den Vorhabenträger keine Ersatzansprüche gleich welcher Art zu, für den Fall, dass dieser die unter § 4 Absatz 2 dieses Vertrages festgelegten Fristen zur Durchführung des Vorhabens nach § 3 nicht einhält oder das Vorhaben aufgibt, auch wenn ihr daraus nachweislich ein Schaden entstanden ist. Insbesondere haftet der Vorhabenträger nicht für etwaige vergebliche Aufwendungen der Stadt, welche dieser im Rahmen der Bauleitplanung oder aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen. Auf die Gründe für die Nichteinhaltung der bezeichneten Fristen oder die Aufgabe des Vorhabens kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.

§ 6

Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich den Bordstein samt Gehweg entlang der Blumenstraße für die Zufahrt der offenen Stellplätze auf seine eigenen Kosten abzusenken. Die Maßnahmen sind zuvor mit der Straßenbauabteilung der Stadt Bad Bergzabern abzustimmen.
- (2) Werbeanlagen sind im Rahmen der Satzung der Stadt Bad Bergzabern möglich.

§ 7

Kostentragung

- (1) Die Planungskosten für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den notwendigen Bauantrag für die Erreichung der Rechtskraft des Vorhabens werden von dem Vorhabenträger getragen. Planungskosten im Zusammenhang mit Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes trägt der Vorhabenträger nicht, soweit sie in dieser Ziffer nicht ausdrücklich unter Hinweis auf den jeweiligen Planer aufgeführt sind.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Umsetzung des Vorhabens (§ 3) auf dem Baugebiet. Kosten für Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes, welche im Zusammenhang mit dem Vorhaben bestehen, müssen vom Vorhabenträger nicht getragen werden. Soweit der Vorhabenträger mit solchen Kosten belastet werden sollte, wird die Stadt den Vorhabenträger unverzüglich von diesen Kosten freistellen.
- (3) Die Aufwendungen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern für die im Rahmen des Verfahrens erbrachten Leistungen (Mitwirkung bei der Erstellung des Bebauungsplanes, fachliche Stellungnahmen, Kosten zur Durchführung des Verfahrens) werden pauschal mit 1.000,- € vergütet. Damit sind alle von der Verwaltung erbrachten Leistungen (Personal-, Material- und Portokosten) abgegolten.

§ 8

Rechtsnachfolge Vorhabenträger

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Ein Gesellschafterwechsel innerhalb des Vorhabenträgers im Ganzen oder zum Teil in eine Gesellschaft in der Herr Eduard Arnold oder der Rechtsnachfolger zu mindestens 50 % Gesellschafter ist, ist kein Wechsel des Vorhabenträgers im Sinne dieser Bestimmung.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 9

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen Nichtdurchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist nach § 4 können dem Vorhabenträger keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 Bau GB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB (Planreife) ist erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages möglich. Soweit das Bauvorhaben „**Wohnpark Alte Gärtnerei**“ noch nicht genehmigt ist, muss der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Kreisverwaltung SÜW in Landau zur Genehmigung vorgelegt werden.
- (2) Vertragsänderungen und/oder – Ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.

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

- (3) Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen dieses Durchführungsvertrages 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

Wirksamwerden

Der Durchführungsvertrag wird wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Bad Bergzabern, den.....^{10. JAN. 2017}

Landau, den 05.12.2016



für die Stadt Bad Bergzabern

Stadtbürgermeister

Dr. med. Fred – Holger Ludwig



für den Vorhabenträger

Geschäftsführer AP GmbH

Architekt Eduard Arnold

Anlagen:

Lageplan (Anlage 1)

Lageplan mit Abgrenzung des Gebietes vom Versorgungsgebiet (Anlage 2)

vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 3)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

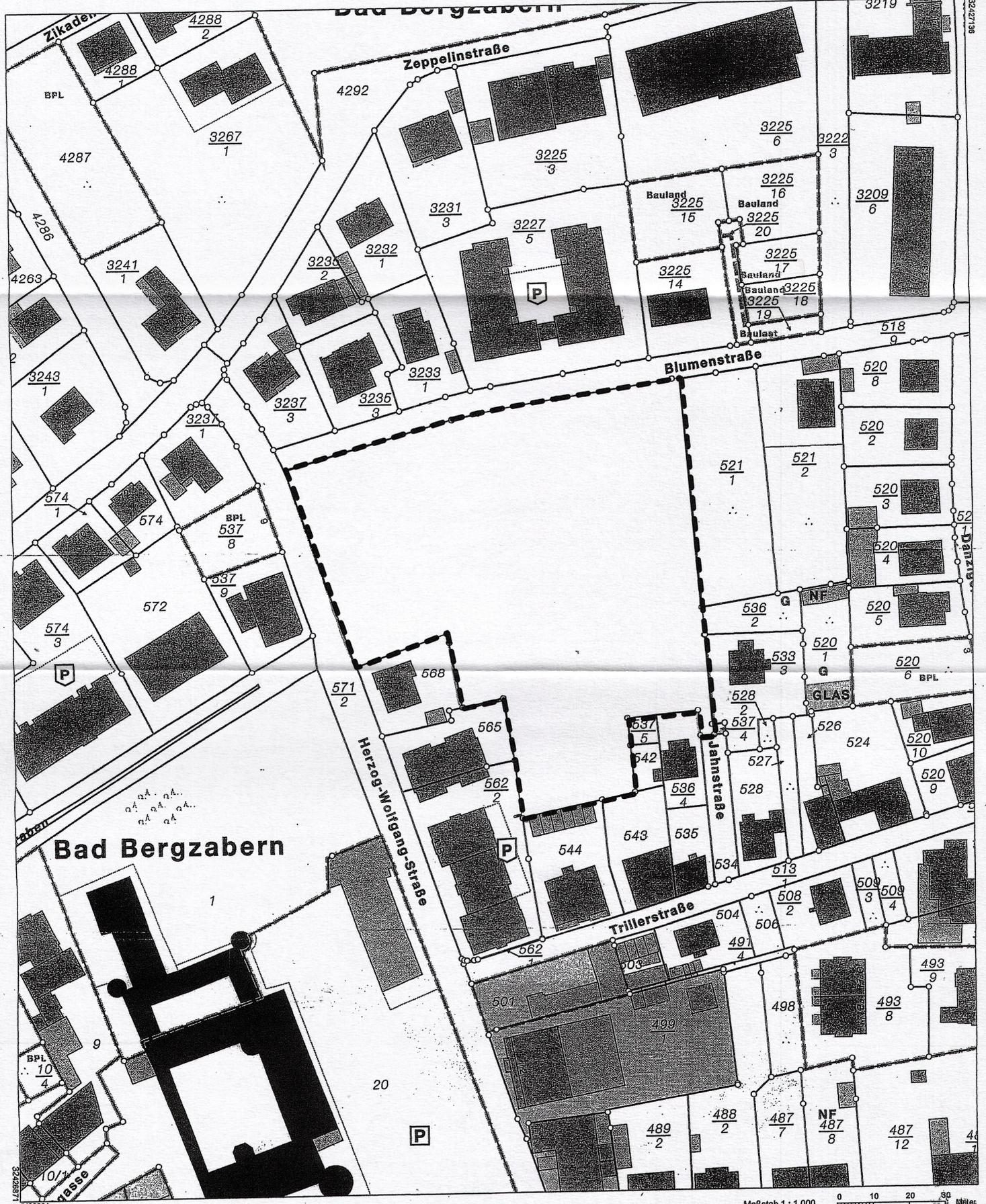


VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

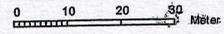
Hergestellt am 08.10.2013

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Flurstück: 5377
Gemarkung: Bad Bergzabern
Gemeinde: Bad Bergzabern
Landkreis: Südliche Weinstraße



Maßstab 1 : 1 000



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.



Legende:

--- Grenze Vertragsgebiet

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ANLAGE 2

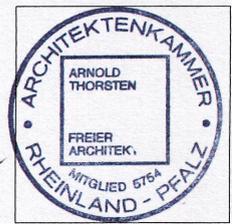
BAUVORHABEN: Wohnpark "Alte Gärtnerei"
 10 moderne Stadtpavillons im Grünen
 mit Stellplätzen, Park- und Tiefgaragen

BAUHERR: AP Projektentwicklung GmbH
 Glacisstraße 1, 76829 Landau

Plan-Bez.: **Lageplan**
 Maßstab: **1:500**
 Plan Nr.: **06.2**
 Index: **0**
 Datum: **02.01.2017**



ARNOLD Architekten
 PLANUNG UND BAULEITUNG
 GLACISSTRASSE 1
 76829 LANDAU IN DER PFALZ
 TEL. 06341 / 4242 FAX 88737
 info@architekten-arnold.de



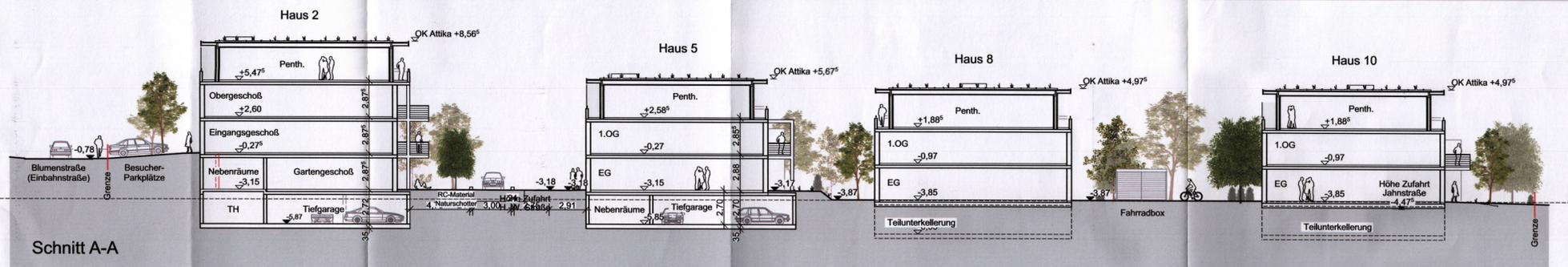
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit Zustimmung des Planverfassers.

Unterschrift Architekt

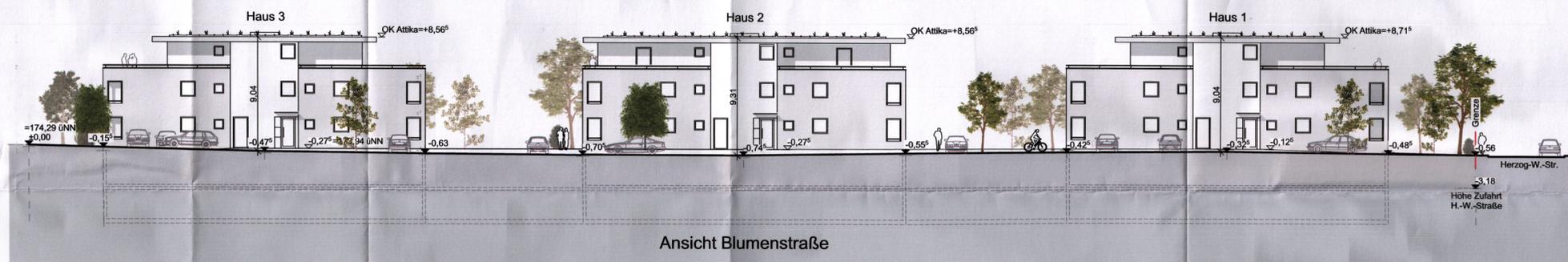
Spiegel
 Unterschrift Bauherr



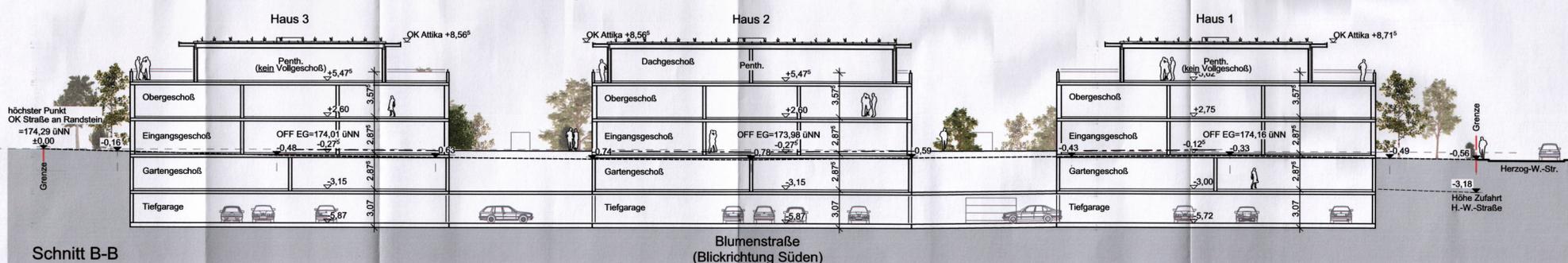
Ansicht Herzog-Wolfgang-Strasse



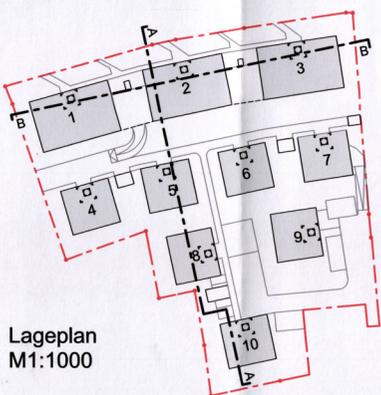
Schnitt A-A



Ansicht Blumenstraße



Schnitt B-B



Lageplan
M1:1000

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ANLAGE 4

BAUVORHABEN: Wohnpark "Alle Gärtner!"
10 moderne Stadtpavillons im Grünen
mit Stellplätzen, Park- und Tiefgaragen

BAUHERR: AP Projektentwicklung GmbH
Glacisstraße 1, 76829 Landau

Plan-Bez.: Schnitts + Ansichten
Maststab: 1:200, 1:1000
Plan Nr.: 063
Datum: 04.01.2017

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit Zustimmung des Planverfassers.



ARNOLD Architekten
PLANUNG UND BAULEITUNG
GLACISSTRASSE 1
76829 LANDAU IN DER PFALZ
TEL: 06341 / 4242 FAX 88737
info@architekten-arnold.de



Unterschrift Architekt

Unterschrift Bauherr