

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch

Entwurf !!!

zwischen

Gisela, Anette und Peter Still, Wahlscheider Str. 60, 53797 Lohmar,

- nachfolgend **Investor** genannt -

u n d

der Stadt Lohmar, vertreten durch den Bürgermeister Wolfgang Röger und den Beigeordneten

- nachfolgend **Stadt** genannt -

Präambel

Der Investor beabsichtigt, auf dem in § 1 dargestellten Bereich die Entwicklung, die Erschließung und die Bebauung der Flächen zur Realisierung eines Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich der Wahlscheider Straße.

Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt Lohmar haben die Einleitung des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Wahlscheider Straße“ für das Flurstück 278, Flur 7, Gemarkung Wahlscheid, in Lohmar Wahlscheid im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrages sind die Sicherung der Ziele und Zwecke der geplanten Wohnbebauung „Wahlscheider Straße“ und die Regelung der Beteiligung des Investors an den Entwicklungskosten des neuen Gebiets.
2. Bestandteile des Vertrages sind:
 - 2.1) Anlage 1 des Vertrages - Lageplan, in dem das Vertragsgebiet dargestellt ist.
 - 2.2) Anlage 2 des Vertrages - Unterlagen zur Realisierung des neuen Wohnbauvorhabens einschließlich der Erschließung, im Einzelnen
 - Städtebaulicher Entwurf Architekt A. Krück;
 - Bebauungsplanentwurf Planschmiede J. Schmidt;
 - Gestaltung der Erschließungsanlagen Architekt A. Krück;
 - Gestaltung der Freiflächen Architekt A. Krück und Ing.- Büro Rietmann;
 - Sämtliche Gutachten und Fachbeiträge als Anlage der Begründung.
3. Das Vertragsgebiet gemäß Anlage Nr. 1 umfasst die Liegenschaft des Investors.

§ 2 Städtebauliche Planungen und Bauleitplanung

1. Der Investor übernimmt die Ausarbeitung aller, mit der Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung des Vertragsgegenstands nach § 1 verbundenen Planungen und Gutachten.
2. Sämtliche Planungen und Gutachten sind vom Investor auf eigene Kosten zu erstellen. Die Planungen und Gutachten sind von qualifizierten Büros zu erbringen, deren Beauftragung mit der Stadt Lohmar abzustimmen ist.
3. Übertragung der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
 - a) Der Investor wird auf seine Kosten den Entwurf eines Bebauungsplans durch ein qualifiziertes Fachbüro, dessen Beauftragung mit der Stadt Lohmar abzustimmen ist, erstellen lassen.
 - b) Der Bebauungsplanentwurf soll folgende Festsetzungen enthalten:
Wohngebiet - WA -, II Vollgeschossen, Grundflächenzahl - GRZ - 0,6, offene Bauweise und
Mischgebiet – MI -, II Vollgeschossen, Grundflächenzahl – GRZ - 0,6, offene Bauweise.
Die einzelnen Textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplanentwurf vom Mai 2012 (s. Anlage 2.2) zu entnehmen.

- c) Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Investor mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- d) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt Lohmar. Durch die Mitwirkung des Investors bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens, erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S.v. § 4 BauGB.
- e) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Investors mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Rats der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben dadurch unberührt.

§ 3 Weitere Anforderungen

1. Hochbauvorhaben
Im Vertragsgebiet ist die Errichtung eines weiteren Einzelhaus im Wohngebiet - WA- mit max. 2 WE durchzuführen. Im Mischgebiet - MI- steht bereits ein Gebäude, welches gemäß des Bauantrages Az. 63.2-0443/2011/VGW vom 14.12.2011 umgebaut werden soll.
2. Stellplätze
Aufgrund der jetzigen Planung ist im Allgemeinen Wohngebiet ein Einzelhaus mit 1 Wohneinheit geplant, sodass 6 private Stellplätze in der Tiefgarage realisiert werden und ein separater Stellplatz soll südlich des Wohnhauses Wahlscheider Str. 41 angeordnet wird.
3. Grünflächen
Besondere Flächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Es wird auf die Bestimmungen des § 5 des Vertrages und den Fachbeitrag des Ing.-Büros I. Rietmann vom 29.03.2012 verwiesen.
4. Niederschlagswasser
Die Behandlung von Niederschlagswasser hat unter Berücksichtigung des § 51a LWG NW zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planbereich gemäß vorliegendem Bodengutachten des Ingenieurbüros GEO CONSULT vom 02.08.2010 sowie vom 16.08.2010 nur sehr bedingt und sehr eingeschränkt möglich, was zu einem unverhältnismäßig hohen technischen und damit wirtschaftlichen Aufwand führt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Mischkanalsystem in der Wahlscheider Straße ist somit zulässig und auch von der Kapazität möglich. Die Einleitung ist mit dem Tiefbau der Stadt

Lohmar abzustimmen und zu beantragen. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer.

§ 4 Bodensanierung

1. Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind auf dem Grundstück gemäß § 1 derzeit nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Verdachtsmomente die Notwendigkeit zur Durchführung von Untersuchungen erfordern, sind diese nach Abstimmung mit der Gemeinde und der Abfallwirtschaftsbehörde auf Kosten des Investors durchführen zu lassen. Dies gilt auf für alle ggf. erforderlich werdenden (Sanierungs-) Maßnahmen.
2. Sollten bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigten Böden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß des Landespflegerischen Planungsbeitrages des Ingenieurbüros Rietmann / Königswinter ermittelt worden. Die Stadt verzichtet auf einen Ausgleich im Öko - Konto der Stadt zu Gunsten der folgenden Maßnahmen, die der Aufwertung des Ortsbildes von Wahlscheid dienen:

Es sind gemäß des Maßnahmenplanes 3 größere Laubbäume (H. 3xv. STU 18-20 cm) gemäß der Pflanzliste -B 1.5- entlang der Wahlscheider Straße zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zudem ist ein kleinwüchsiger Baum im Bereich des Treppenaufganges zum Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 269, Flur 6, Gemarkung Wahlscheid ist eine standorttypische Hecke (2xv. 125-150 cm) gemäß der Pflanzliste - B 1.6- zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der bestehende Baum –Ahorn- im rückwärtigen Bereich des Planbereiches ist gemäß DIN 18920 während der gesamten Bauzeit zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 6 Durchführungsverpflichtung

1. Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt Lohmar zur Durchführung der in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen, und zwar nach den Regelungen dieses Vertrages sowie nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.
2. Der Investor verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Baumaßnahmen zu beginnen und sie innerhalb von 24 Monaten umzusetzen.
3. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Stadt Lohmar den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vertragsgebiets in eigener Zuständigkeit ändern oder für diesen Bereich auch aufheben kann, ohne dass der Investor Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt geltend machen kann, wenn die Fristen zur Durchführung gemäß vorstehendem Abs. 2 durch den Investor nicht eingehalten werden.

§ 7 Erschließungsmaßnahmen, Anschlussarbeiten und Ausbaubedingungen

1. Der Investor erstellt sämtliche Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet und führt diese auf seine Kosten durch.
2. Alle Anschlussarbeiten an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die öffentlich nutzbaren Flächen, die durch das Vorhaben sowie die Erschließung des Vorhabens erforderlich werden, z. B. das Versetzen von Masten und Laternen, Umlegung von Versorgungsleitungen, Herstellung der Straßenanschlüsse an die bestehenden Straßen usw., hat der Investor nach Angaben und unter Aufsicht der Stadt auf seine Kosten vorzunehmen.

§ 8 Kostentragung und Erschließungsbeiträge

Die mit der Realisierung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Investor, soweit nicht in diesem Vertrag im Einzelfall andere Regelungen getroffen werden.

§ 9 Vertragsstrafen

Werden die Anforderungen und Bindungen aus diesem Vertrag durch den Investor nicht eingehalten, verpflichtet er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe:

- zu § 6, Abs. 2. von 5.000,00 €.

Die im § 5 dieses Vertrages festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen werden als Auflagen Bestandteil der Baugenehmigung und wären demnach in einem ordnungsbehördlichen Verfahren, auch mit Androhung bzw. Festsetzung von Zwangsmaßnahmen vollstreckbar. Die neuen Pflanzmaßnahmen müssen vor der Inbenutzungsnahme fertig gestellt sein.

Für den Fall, dass eine dieser in § 5 dieses Vertrages festgesetzten Maßnahmen nicht fristgerecht ausgeführt wird, sind sich beide Vertragspartner darüber einig, dass ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet wird.

§ 10 Rechtsnachfolge

1. Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen, seinem etwaigen, für die Gesamtentwicklung verantwortlichen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung, weiterzugeben.
2. Der heutige Investor haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Lohmar ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 11 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Lohmar gemäß § 1 Abs. 3 BauGB keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Rates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben des § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Änderung des Bebauungsplanentwurfes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen. Die Befreiung von der Formerfordernis der Schriftform ist nur wirksam, wenn sie ebenfalls schriftlich erfolgt.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt.

Der Investor und die Stadt verpflichten sich in einem solchen Fall, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der durch die unwirksame Bestimmung getroffenen Regelung wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt, wenn sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.

3. Als Gerichtsstand für die Rechtsstreitigkeiten über die Wirksamkeit dieses Vertrages und für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Ansprüche wird Köln vereinbart.

§ 13 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass bis zum 31.12.2012 der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Investor berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei den getroffenen Kostenregelungen für die bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Aufwendungen.

Bürgermeister

Bauherrengemeinschaft Still

Rübben