

Urkunde

Durchführungsvertrag zum

Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan

"Wittumäcker – Raiffeisenstraße"

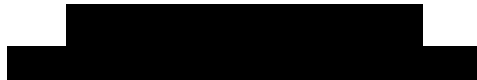
zwischen

Stadt Bruchsal

vertreten durch (Vertreter wird noch ergänzt), 76646 Bruchsal

- Stadt -

und



- Vorhabenträger -

wird folgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittumäcker - Raiffeisenstraße“ im Stadtteil Untergrombach nach § 12 BauGB geschlossen:

Teil I. Präambel

Präambel

Die Stadt Bruchsal bemüht sich seit vielen Jahren um eine städtebauliche Nachverdichtung des Gebiets Wittumäcker zur Ermöglichung einer innerörtlichen Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund wurde 2017 der Rahmenplan Wittumäcker – Erweiterung beschlossen. Dieser soll die Grundlage für die zukünftige Entwicklung bilden und eine schrittweise Umsetzung ermöglichen. Bislang sind mehrere Versuche, die gesamte Grundstücksfläche für öffentliche Erschließungsanlagen zu erwerben, gescheitert. Um dennoch einen ersten Schritt in der Entwicklung der Wittumäcker voranzukommen, sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Umsetzung eines privaten Wohnbauprojektes geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in den Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs nach seinem Inkrafttreten den bisherigen Bebauungsplan „Wittumäcker“, in Kraft getreten am 16.07.1963. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine Fläche von ca. 0,15 ha und umfasst die Flst.Nrn. 2731, 2732 und 2735 sowie Teile der Flst.Nr. 10.

Geplant ist die Errichtung von 5 Reihenhäusern mit jeweils einem Garagengeschoss zur Unterbringung der Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück und 2 Wohngeschossen mit Dachgeschoss.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ist Eigentümer der vorgenannten Flurstücke in Untergrombach. Das Grundstück Flst.Nr. 10 liegt an der Bruchsaler Straße und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Küchenanbau und Toilettenanlagen für die dort betriebene Gaststätte bebaut. Die Flst.Nr. 2731 ist als einfache Straße ohne Entwässerung ausgebaut. Die beiden Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2732 und 2735 sind unbebaut und werden derzeit als Garten genutzt.

Die verbleibende Freifläche der Flst.Nr. 10 bildet neben der Flst.Nr. 2735 und einem Teil der Flst.Nr. 2732 die bebaubare Fläche. Die Flst.Nr. 2731 und Teile der Flst.Nr. 2732 werden als private Straße ausgebaut und sichern somit die Erschließung der vorgesehenen Bebauung.

Der heutige Vertragsgegenstand beinhaltet jedenfalls teilweise die bisher geplanten verkehrlichen Erschließungsanlagen. Um das vorgenannte städtebauliche Ziel in der Zukunft erreichen zu können, ist es aus heutiger Sicht erforderlich, die Fläche als zukünftige öffentliche Erschließungsfläche zu sichern. Die bislang schon als Verkehrsfläche genutzte Fläche wird auch zukünftig nicht überbaubar sein. Daher hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, bei Bedarf diese Fläche an die Stadt zu veräußern. Um keine unangemessene Situation herbeizuführen, wird dieses Ankaufsrecht auf 20 Jahre ab Beurkundung befristet.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

Teil II. Durchführungsvertrag

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens,
- die Erstellung der im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Erschließungsstraße sowie
- die Absicherung von Maßnahmen des ökologischen Artenschutzes

nach Maßgabe dieses Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Grenzen des Vertragsgebiets sind im beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, durch gestrichelte Linien gekennzeichnet (**Anlage 1**).

§ 2 Vertragsgrundlagen/-bestandteile

Vertragsgrundlagen/-bestandteile sind:

1. Die Grenzen des Vertragsgebiets gemäß **Anlage 1**.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wittumäcker – Raiffeisenstraße“ ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 03.06.2020 (**Anlage 2**).
4. Lageplan der bisherigen Leitungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2731 (**Anlage 3**)
5. Planungen und Gutachten nach § 4 und § 5.
6. Die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.

§ 3 Eigentumsverhältnisse, Erschließungsrecht, Schutz umliegender Eigentums

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 2731, 2732, 2735 und 10 in Untergrombach. Die Erschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße.
- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die die Stadt dem Vorhabenträger ggf. mittels Sondernutzungserlaubnis oder gesondertem Gestattungsvertrag für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung stellt. Bei Beschädigungen von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind diese unverzüglich nach einvernehmlicher Rücksprache mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ 4 Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet erforderlich sind.
- (2) Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat vorzustellen und zu erläutern. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des nachfolgenden § 5 entsprechend.

§ 5 Fachplanungen

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich sind und von der Stadt angefordert werden, zu veranlassen.
- (2) Die Auswahl der Gutachter und Planer, welche die erforderlichen Aufträge erfüllen sollen, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu erfolgen. Untersuchungsprogramme und Inhalte sind vor Ausführung mit der Stadt abzustimmen.

§ 6 Haftungseinschränkungen für die Stadt aufgrund der kommunalen Planungshoheit und Haftungsausschluss

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum des Gemeinderats nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingeschränkt werden darf. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen. Die Vertragspartner sind sich einig darüber, dass damit keine Verpflichtung der Stadt verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

- (2) Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Stadt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder soweit eine Satzung nicht innerhalb eines Jahres – aus welchen Gründen auch immer – zustande gekommen sein sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz sowie auf andere Entschädigungsleistungen steht ihm gegen die Stadt nicht zu (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welcher die Anwendung der §§ 39 bis 44 BauGB ausschließt). Auf das Kündigungsrecht des Vorhabenträgers gemäß § 15 wird hingewiesen.

§ 7 Bauvorhaben und Nutzung

- (1) Der Vorhabenträger hat nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans, in der Fassung vom 03.06.2020, **Anlage 2**, und den Bestimmungen dieses Vertrags folgende Vorhaben zu errichten:
1. fünf Reihenhäuser mit jeweils integrierter Garage und einem davorliegenden privaten Stellplatz,
 2. zehn zusätzliche Stellplätze entlang der südwestlichen Grenze des Vertragsgebiets; sollte es sich hierbei ganz oder teilweise um erforderliche gewerbliche Stellplätze handeln, so sind diese aus schalltechnischen Gründen als Carports mit extensiver Dachbegrünung zu errichten; alternative schalltechnische Lösungen wie Nutzungsbeschränkungen o.ä. sind unter Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben in Abstimmung mit der Stadt möglich,
 3. eine Abfallsammelstelle an der südwestlichen Ecke des Vertragsgebiets, entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2),
 4. Ausbau der Raiffeisenstraße als private Verkehrsfläche auf der festgesetzten Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“.
- (2) Der Vorhabenträger sichert zu, dass die privaten technischen Erschließungsanlagen (Kanalanschluss, Stromleitungen, Wasserleitungen etc.) für dieses Vorhaben auf dem Grundstück Flst.Nr. 2732 verlegt werden, d.h. dass keine Leitungen in der Erschließungsstraße gemäß vorstehendem Absatz 1 lit. 4. verlegt werden.
- (3) Die beiden bestehenden Straßenbeleuchtungslampen auf den Flst.Nrn. 2732 (an der Ecke zur Flst.Nr. 6539) und 2735 (an der Ecke zu den Flst.Nrn. 10 und 6550) sind am aktuellen Standort zu erhalten. Sollte dies aus planerischen Gründen nicht möglich sein, sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers und nach vorheriger einvernehmlicher schriftlicher Abstimmung mit der ewb/Stadt zu verlegen.

Der Vorhabenträger duldet auf den Grundstücken Flst.Nrn. 2732 und 2735 den Bestand, die Errichtung, Nutzung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie eventuelle Erneuerung von Straßenbeleuchtungsanlagen und der zum Betrieb dieser Anlagen erforderlichen Stromversorgungsleitungen entlang der Grundstücksgrenze zur Straßenfläche in einer Grundstückstiefe von bis zu 50 cm. Der Bestand und der Betrieb der Beleuchtungsanlagen und Versorgungsleitungen darf durch eine Bebauung oder Bepflanzung nicht gefährdet werden; entsprechende Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Vertragsparteien bewilligen und die

Stadt Bruchsal beantragt die vorgenannte Eigentumsbeschränkung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bruchsal ins Grundbuch der betroffenen Grundstücke Flst.Nrn. 2732 und 2735 (= dienende Grundstücke) eintragen lassen. Eventuelle Grundpfandrechte oder Reallasten sind im Rang nach dieser Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Für die erstellten Anlagen und Leitungen gilt § 95 BGB. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

- (4) Änderungen der Grundrissanordnung im Inneren des Gebäudes sind jederzeit zulässig. Sofern sich in der Fortentwicklung des Planungsstandes weitere Änderungen ergeben, wird diesen Änderungen durch die Stadt bereits heute zugestimmt. Dies gilt soweit das grundsätzliche Konzept der Bebauung in Bezug auf das außen erkennbare Bild des städtebaulichen Entwurfes gewahrt bleibt, die Änderungen nur in einem geringen Maß und Umfang erfolgen und die sonstige allgemeine städtebauliche Zielsetzung eingehalten wird. Ansonsten und darüber hinaus hat der Vorhabenträger zuvor die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der hierauf basierenden Baugenehmigung. Er sichert zu, dass er dazu bereit und in der Lage ist (§ 12 Abs. 1 BauGB).
- (2) Der Vorhabenträger hat binnen 6 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung „Wittumäcker – Raiffeisenstraße“ die Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung (alternativ: Baufrei-gabe im Kenntnisgabeverfahren) bei der Baurechtsbehörde vollständig und genehmigungsfähig einzureichen. Innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung (alternativ: ausnutzbarer Baufrei-gabe im Kenntnisgabeverfahren) für das Vorhaben hat der Vorhabenträger mit dem Bau des Vorhabens gemäß § 7 Absatz 1 zu beginnen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauarbeiten der vorgenannten Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten ab vereinbartem Beginn bezugsfertig herzustellen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, eine Verlängerung der vorgenannten Fertigstellungsfrist um maximal weitere 24 Monate zu beantragen, wenn dies aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht. Der Gemeinderat entscheidet über den Verlängerungsantrag nach billigem Ermessen. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Privatstraße (Verlängerung der Raiffeisenstraße) entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung, Anlage 2, herzustellen. Zur Kostenreduzierung haben sich die Vertragsparteien auf eine Ausbauqualität der Privatstraße unterhalb des bei der Stadt Bruchsal üblichen Ausbaustandards geeinigt. Die Mischverkehrsfläche ist mindestens mit der Belastungsklasse 1,0 und entweder in Pflaster- oder in Asphaltbauweise herzustellen.
- (5) Der Ausbau der Privatstraße entsprechend der Vorhabenplanung auf Kosten des Vorhabenträgers stellt keine erstmalige und endgültige Herstellung im Sinne der Erschließungsbeitragsatzung dar und lässt daher die Erschließungsbeitragspflichten nach der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt unberührt.

- (6) Ebenfalls lässt das Vorhaben die Abwasserbeitragspflicht nach der Abwassersatzung der Stadt unberührt.

§ 9

Sicherung der Baudurchführung

- (1) Mit Rücksicht darauf, dass Bauleistungen nur auf eigener Grundstücksfläche des Vorhabenträgers durchgeführt werden und der Vorhabenträger ein Eigeninteresse an der Fertigstellung des Bauvorhabens hat, werden vom Vorhabenträger keine Erfüllungssicherheiten gefordert.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt entstehen.

§ 10

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Ökologischer Artenschutz

- (1) Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind keine Naturschutzausgleichs- und -ersatzmaßnahmen durch den Vorhabenträger durchzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Fläche zum Schutz von Eidechsen) auf seine Kosten durchzuführen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Festsetzungen präventiv – und somit ohne Erhebungen – umzusetzen. Hierzu legt er der Stadt vor Beginn der Maßnahme ein Konzept vor, aus dem hervorgeht, wie die präventiven Einzelmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Der Nachweis über die Durchführung der Maßnahmen ist vom Vorhabenträger schriftlich zu dokumentieren und die Dokumentation nach Abschluss der Maßnahme der Stadt zu übergeben.

§ 11

Baudurchführung und Genehmigungsvoraussetzungen

- (1) Der Vorhabenträger hat die erforderlichen bau-, wasser-, gewerbe-, abfallrechtlichen oder sonst erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen. Der Vorhabenträger ist insbesondere dazu verpflichtet, auf seine Kosten im Rahmen des Bebauungsplans- sowie Baugenehmigungsverfahrens alle aus Rechtsgründen erforderlichen gutachterlichen Aussagen oder öffentlich-rechtlich gestellten Bedingungen und Auflagen bzw. geforderte Nachweise vollständig und ohne schuldhaftes Verzögern zu erfüllen bzw. zu liefern.
- (2) Der Vorhabenträger wird sich durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern vor Durchführung der Arbeiten so rechtzeitig in Verbindung setzen, dass die zügige Fertigstellung nicht behindert wird.

§ 12 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – bis zur vollständigen Umsetzung der in den §§ 7 und 10 genannten Herstellungspflicht – nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, z.B. wenn der Rechtsnachfolger keine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit besitzt; diese Leistungsfähigkeit ist vorab vom Vorhabenträger nachzuweisen. In jedem Fall hat der Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen, was bei Nichtbeachtung zu einer berechtigten Zustimmungsverweigerung der Stadt führen kann. Mit Zustimmung zur Rechteübertragung bzw. Pflichtenübernahme durch einen Dritten wird der Vorhabenträger aus dieser Vertragsverpflichtung frei.
- (2) Der Vorhabenträger darf bis zur vollständigen Umsetzung der Vertragspflicht nach den §§ 4 bis 11 das Gesamtgrundstück im Vertragsgebiet nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt veräußern; eine Veräußerung von Wohn- und/oder Teileigentum hingegen ist zulässig, soweit der Vorhabenträger durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherstellt, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten rechtzeitig und vertragsgemäß durchgeführt und die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllt werden können. Ferner hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass der Erwerber diese Verpflichtung mit Weitergabeverpflichtung übernimmt, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge in den §§ 4 bis 11 dieses Vertrages vorgesehenen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

Teil III. Ankaufsrecht

§ 13 Ankaufsrecht der Stadt

- (1) Die Stadt Bruchsal ist berechtigt, die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung `Mischverkehrsfläche`“ bezeichnete Flächen (Flst.Nr. 2731 und Teile der Flst.Nr. 2732) mit einer Größe von insgesamt ca. 260 m² zu erwerben und die Übertragung des Eigentums an sie zu fordern, wenn
 - a) ein Bebauungsplanverfahren zumindest für die nördlich an das Vertragsgebiet angrenzenden Grundstücke Flst.Nrn. 2742 und 2724/2 oder Teilen hiervon eingeleitet ist und
 - b) die Ankaufsfläche an eine im Bebauungsplanentwurf zu lit. a) (Verfahrensstand zumindest § 3 Absatz 1 oder Absatz 2 BauGB) vorgesehene Erschließungsfläche unmittelbar angrenzt.

Das Ankaufsrecht ist befristet auf 20 Jahre ab dem Tag der heutigen Beurkundung. Als Kaufpreis wird zwischen den Parteien ein Betrag von 2,50 €/m² vereinbart. Dieser verändert sich im gleichen prozentualen Verhältnis wie der im angrenzenden Wohngebiet Wittumäcker gültige Bodenrichtwert (derzeit 250 €/m², Stand 31.12.2018) für bereits bestehende Bebauungen sich bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts verändert hat. Die

Ankaufsfläche ist bei Ausübung des Ankaufsrechts von der Stadt auf ihre Kosten vermessen zu lassen.

Zur Absicherung wird eine erstrangige Vormerkung zugunsten der Stadt Bruchsal im Grundbuch beantragt.

- (2) Im Falle der Ausübung des städtischen Ankaufsrechts gemäß vorstehendem Absatz 1, hat die Eigentumsübertragung ohne Belastungen in Abteilung II und III im Grundbuch sowie ohne Baulasten (mit Ausnahme von Erschließungsbaulasten bezogen auf die zu erstellenden 5 Reihenhäuser dieses Vorhabens) zu erfolgen. Der Vorhabenträger sichert die Lastenfreiheit für diesen Fall zu.

Dies gilt insbesondere für die bereits zugunsten der Flst.Nr. 10 und zulasten der Flst.Nr. 2731 eingetragenen Stellplatzbaulasten. Zur Klarstellung und Sicherstellung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse vereinbaren die Vertragsparteien, dass die derzeit auf der Flst.Nr. 2731 eingetragenen Baulasten auf die nun zu erstellenden zusätzlichen Stellplätze übertragen wird bei gleichzeitiger Löschung der bisherigen Baulasten.

- (3) Sollte es zu einem Ankauf der in Absatz 1 beschriebenen Fläche kommen und daraufhin die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser, etc.) neu verlegt werden, so steht es der Stadt frei
- a) die bisherigen Leitungen und Anlagen in der Flst.Nr. 2731 zur weiteren Nutzung, Instandhaltung sowie -setzung durch die Privateigentümer liegen zu lassen,
 - b) die bisherigen Leitungen und Anlagen zur weiteren Nutzung, Instandhaltung und -setzung durch die Privateigentümer verlegen zu lassen oder
 - c) die bisherigen Leitungen und Anlagen bei gleichzeitiger Neuerschließung stilllegen oder entfernen zu lassen.

Sollte sich die Stadt für die Alternative lit. c) entscheiden und den Bau von neuen Erschließungsanlagen vornehmen, dann wird die Stadt dafür Sorge tragen, dass das Anwesen Raiffeisenstraße 10 neu angeschlossen wird. In diesem Falle ist die Stadt oder ein von ihr beauftragtes Unternehmen berechtigt jedoch nicht verpflichtet, bei Bedarf die bisherigen Ver- und Versorgungsleitungen für die neuen Grundstücksanschlüsse (Wasser, Abwasser; Telefon und Strom) unentgeltlich zu nutzen.

Die Erhebung von Erschließungs- und Abwasserbeiträgen sowie möglichen Baukostenzuschüssen bleibt unberührt, d.h. dass Beiträge oder Baukostenzuschüsse für Erschließungsanlagen gemäß den dann aktuellen rechtlichen Grundlagen (z.B. Satzungen oder Verordnungen) erhoben werden können.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich das vorgenannte Ankaufsrecht im Falle der Veräußerung mit allen Regelungen an seinen Rechtsnachfolger unter Eintragung einer entsprechenden Vormerkung weiterzugeben und diesen demgemäß entsprechend zu verpflichten (Weitergabeverpflichtung). Der Vorhabenträger hat in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer diese Verpflichtung im Falle einer möglichen Grundstücksveräußerung an seine Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Im Falle eines Verstoßes hiergegen, ergibt sich ein für die Stadt von Absatz 1 abweichendes bedingungsloses Ankaufsrecht.
- (5) Der Vorhabenträger hat das Grundstück im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts durch die Stadt in einem unbebauten, eingeebneten und sauberen Zustand - frei von baulichen Anlagen und beweglichen Gegenständen jeglicher Art - sowie frei von Rechten Dritter an die Stadt zu übergeben.

- (6) Zur Sicherung des vorstehend in Absatz 1 näher bezeichneten Anspruchs der Stadt auf evtl. Übereignung hat der Vorhabenträger die Eintragung einer erstrangigen Vormerkung auf den Flst.Nrn. 2731 und 2732, Gemarkung Untergrombach, gem. § 883 BGB zu bewilligen.

§ 14 Erklärungen für das Grundbuchamt

Die Vertragsparteien bewilligen und die Stadt beantragt im Rang gemäß ihrer Aufzählung die nachfolgenden Eintragungen zulasten

der im Grundbuch von Untergrombach Blatt Nr. 3666, lfd. Nr. 1, eingetragenen Flst.Nr. 2731

- gemäß § 13 die Eintragung einer erstrangigen Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Kauf der Erschließungsfläche

der im Grundbuch von Untergrombach Blatt Nr. 4108, lfd. Nr. 1, eingetragenen Flst.Nr. 2732

- gemäß § 7 Absatz 3 die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt bzgl. Straßenbeleuchtung
- gemäß § 13 die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Kauf der Erschließungsfläche

der im Grundbuch von Untergrombach Blatt Nr. 4108, lfd. Nr. 6, eingetragenen Flst.Nr. 2735

- gemäß § 7 Absatz 3 die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt bzgl. Straßenbeleuchtung

Die Stadt nimmt Gebührenbefreiung gem. § 7 LJKG in Anspruch.

Teil IV. Allgemein

§ 15 Vertragsanpassung, Kündigung

- (1) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Stadt ihre Absicht, die Satzung über den VEP zu beschließen, endgültig aufgibt oder die Satzung nicht innerhalb eines Jahres ab Vertragsschluss zustande kommen sollte. Die Kündigung ist in diesem Fall insoweit ausgeschlossen, als zu diesem Zeitpunkt für Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung oder eine Baufreigabe erteilt worden ist.
- (3) Soweit im Übrigen nichts anderes vereinbart wurde, kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
 1. Über das Vermögen des Vorhabenträgers wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt.
 2. Der Vorhabenträger weist nicht seine private Baubefugnis nach.

- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Vorhabenträger für die ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Entschädigungs-, Ersatz-, Rückgewähr- und Vergütungsansprüche gegen die Stadt zu.

§ 16

Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges

Jede Partei trägt die Kosten der Ausarbeitung dieses Vertrages selbst. Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags trägt der Vorhabenträger.

§ 17

Wirksamkeit des Vertrags

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wirksam. Dies gilt nicht für die §§ 15 bis 19. Diese werden bereits mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Sollte das Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2021 eingetreten sein, bleibt bzw. wird dieser Vertrag mit Ausnahme von § 17 endgültig unwirksam; § 17 bleibt wirksam. Für den Fall, dass dieser Vertrag unwirksam bleibt oder nachträglich unwirksam wird, verzichtet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt auf die Geltendmachung möglicher Schadensersatzansprüche sowie auf die Forderung von Kostenerstattungen oder anderweitigen finanziellen Entschädigungen jeglicher Art; entsprechende Rechte werden ausgeschlossen.

§ 18

Salvatorische Klausel

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrags trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die die Voraussetzungen und Kriterien der Angemessenheit und Kausalität erfüllen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch wirksame oder durchführbare Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis

der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen möglichst nahekommt. § 139 BGB wird abbedungen.

§ 19 Schlussbestimmungen

- (1) Erklärungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung sind grundsätzlich schriftlich abzugeben, soweit nicht Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (3) Dieser Vertrag tritt an die Stelle aller früheren im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen und mündlichen Erklärungen der Vertragspartner, und zwar auch insoweit, als diese vom Inhalt dieses Vertrags abweichen sollten. Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bruchsal.
- (5) Von diesem Vertrag werden folgende Ausfertigungen und Abschriften erteilt:
 - 3 Ausfertigungen für die Stadt Bruchsal
 - 2 Ausfertigungen für den Vorhabenträger

Anlagen:

- (1) Lageplan
- (2) Vorhaben- Und Erschließungsplan vom 03.06.2020
- (3) Lageplan der bisherigen Leitungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2731