

**Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hauptstraße 4a"**

Die Gemeinde Walluf

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nicolaos Stavridis

sowie den 1. Beigeordneten Herrn, Randolph Heß

nachfolgend genannt - **Gemeinde** -

und die

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG

Johann-Liesenberger-Str. 11/1

78078 Niedereschach

vertreten durch ihren Bevollmächtigten, Herrn Holger Lohmann,

nachfolgend genannt - **Vorhabenträgerin** -

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 4a“ der Gemeinde Walluf vorgesehene Bauvorhaben gemäß der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhabenplans in der Planurkunde (Anlage 1) und der Vorhabenbeschreibung in der beiliegenden Planbegründung (Anlage 2). Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen die Errichtung von bis zu 20 Wohneinheiten in zwei Hausgruppen mit Lärmschutzwand, Zufahrt, Energiezentrale, Mülltonnenabstellplatz, Stellplatz- und Garagenanlage.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Geltungsbereich des Vorhabenplans ehemalige Flurstück 40/32, postalisch Hauptstraße 4a. Das ehemalige Grundstück 40/32 wurde neu vermessen und hieraus die Grundstücke 40/33, 40/34 und 40/35 neu gebildet.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
 - a) die Anlage 1 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 - b) die Anlage 2 mit der Darstellung des Vorhabens in der Begründung des Bebauungsplans

- (2) Die Vorhabenträgerin bestätigt, dass die Vertragsbestandteile nach Absatz 1 Buchstabe b) dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hauptstraße 4 in der nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegten Fassung, nicht entgegenstehen. Bei Abweichungen zwischen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hauptstraße 4a und den Bestandteilen dieses Vertrages gelten die Planfestsetzungen.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu zählen insbesondere:

- a) Die Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Ziffer 7.1.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- b) die Herstellung der privaten Verkehrsfläche gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- c) die Herstellung von bis zu 20 Wohneinheiten in zwei Hausgruppen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 4 Fertigstellung des Vorhabens

1. Die Vorhabenträgerin verpflichten sich, für das in § 2 genannte Vorhaben innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag oder Bauvorlagen nach 64 HBO bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und die Durchführungsverpflichtung innerhalb von achtundvierzig Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfüllen.
Wird das Vorhaben nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt, kann die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.
2. Sollte aus von der Vorhabenträgerin nicht zu beeinflussenden und zu vertretenden Umständen die Einhaltung der vorgenannten Fristen nicht möglich sein, verpflichten sich die Vertragspartner, über eine angemessene Verlängerung der Fristen zu verhandeln. Die Nichteinhaltung der Fristen ist rechtzeitig von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt anzuzeigen. Des Weiteren sind die Gründe hierfür von der Vorhabenträgerin nachzuweisen.

§ 5 Äußere Erschließung

1. Die im Grundbuch eingetragenen Grundstückseigentümer verpflichten sich, der Gemeinde die im Falle einer Anbindung des Vorhabens an die Hauptstraße für einen Kreisverkehrsplatz notwendigen Flächen von insgesamt 71 m² des hierfür neu gebildeten Grundstücks 40/35 unentgeltlich in einem notariellen Vertrag kostenfrei zu übertragen.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorhandenen Stützbauwerke und sonstigen Einrichtungen im Bereich der zu übertragenen Fläche auf ihre Kosten bis auf die Höhe der heute angrenzenden Verkehrsfläche abzubrechen und zu beseitigen. Weiter ist aufzunehmen, dass neu zu errichtende Stützbauwerke auf dem Grundstück und auf Kosten der Vorhabenträgerin entlang der Grenze zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche frostfrei unterhalb der vorgenannten Ebene zu gründen sind.

Die Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt, dass die Vorhabenträgerin Eigentum an der Baufläche für ihr Vorhaben erlangt.

§ 6 Beitragspflichten

Das Grundstück ist bereits heute gemäß Baugesetzbuch (BauGB) voll erschlossen. Mit Durchführung der unter § 5 Nr. 1 genannten Maßnahmen wird die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB für die erstmalige Erschließung erheben. Die Verpflichtungen nach der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Walluf, Abschnitt - III. Abgaben und Kostenerstattung - bleiben davon unberührt.

§ 7 Sicherung der Vertragsinhalte

Die Vorhabenträgerin stellt der Gemeinde Walluf eine Sicherheit in Höhe von 2.000,- € zur Sicherung der Verpflichtungen aus § 5 Abs. 2.

§ 8 Rechtsnachfolge und Weitergabeverpflichtung

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 (5) BauGB der Zustimmung der Gemeinde Walluf. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung vollständig weiterzugeben.

§ 9 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hauptstraße 4a als Satzung zu beschließen. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 4 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines

gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Rechte der Gemeinde aus diesem Vertrag bleiben unberührt.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach gefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin 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.

§ 11 Wirksamwerden

Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages sind:

- a) der Abschluss eines notariellen Vertrages nach § 5 dieses Vertrages
- b) die Beantragung des Eigentumsübergangs des zu übertragenen neu gebildeten Grundstücks 40/35
- c) die Hinterlegung der Sicherheit nach § 7

Der Vertrag wird mit Inkraftsetzen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wirksam. Davon abweichend wird der Vertrag wirksam, wenn vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung für das Vorhaben oder für Teile desselben erteilt wird.

Walluf, den

Walluf, den.....

.....
Nikolaos Stavridis (Bürgermeister)

.....
Randolf Heß (1. Beigeordneter)

Für die Vorhabenträgerin:

Frankfurt am Main, den 24. Januar 2024

 WERNER WOHNBAU
 GmbH & Co. KG
 Johann-Liebsberger-Straße 11/1 • 78078 Niedereschach
 T 07728 / 6442-0 • F 07728 / 6442-19
 info@werner-wohnbau.de • www.werner-wohnbau.de

Holger Lohmann