

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88
„Rittrumer Kirchweg“, Dötlingen

Zwischen der

Gemeinde Dötlingen, Hauptstraße 26, 27801 Dötlingen,

vertreten durch Bürgermeisterin Antje Oltmanns

-im nachfolgenden „Gemeinde Dötlingen“ genannt-

und der

Niedersachsen Bau GmbH, Falkenweg 1, 49377 Vechta,

vertreten durch die Herren Dietmar Fraas und Arno Ruppert

-im nachfolgenden „Vorhabenträger“ genannt-

wird folgender Durchführungsvertrag gem. § 12 Absatz 1, Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Areal „Rittrumer Kirchweg 5“ in Dötlingen die Entwicklung eines Wohnquartieres mit 24 Wohneinheiten in 7 Gebäuden. Dafür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Planes) sowie die Anpassung der vorhandenen Bauleitplanung erforderlich.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Zur Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ schließen die Vertragsparteien Vereinbarungen über die Ausarbeitung und Finanzierung der städtebaulichen Planungen binnen angemessener Frist.
2. Das Vertragsgebiet liegt in der Gemeinde Dötlingen und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ ist. Es erstreckt sich auf einen Teilbereich des Flurstückes 14/9 der Flur 52, Gemarkung Dötlingen (10.962 m²), gelegen an der Straße „Rittrumer Kirchweg“ in Dötlingen.
3. Der Vorhabenträger ist zurzeit noch nicht Eigentümer des in Ziffer 2 genannten Teilflurstückes. Zwischen dem Eigentümer und dem Vorhabenträger wurde ein Kaufvertrag geschlossen, der an die

Bedingung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Rittrumer Kirchweges“ geknüpft ist.

4. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die auf den Grundstücksflächen vorgesehenen Vorhaben entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plan und des Vorhaben- und Projektplanes innerhalb einer Frist (s. § 3 Durchführungsverpflichtung) zu realisieren.

§ 2

Vertragsunterlagen

Grundlage für die Durchführung des Vorhabens ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der textlichen Festsetzungen und der Begründung (**Anlage 1**).

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen sind Grundlage und Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie nach den Maßgaben dieses Vertrages.

Das Bauvorhaben wird in einem Bauabschnitt realisiert.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen B-Planes, einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das gesamte Quartier zu stellen.
3. Das Gesamtvorhaben wird innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertig gestellt. Eine Fristverlängerung ist schriftlich zu beantragen und kann mit Zustimmung der Gemeinde Dötlingen einmal und bis zu 1 Jahr verlängert werden.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde Dötlingen den vorhabenbezogenen B-Plan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Vorhaben, die der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgibt, nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt sind und dies vom Vorhabenträger zu vertreten ist.

§ 4

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird die auf dem Vertragsgrundstück stehenden Gebäude, spätestens mit Vorliegen der Baugenehmigung, auf eigene Kosten für das vertragsgegenständliche Vorhaben abrechnen und

fachgerecht entsorgen. Zur Einhaltung von Punkt B.5.3. „Artenschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

§ 5

Anforderungen an das Gesamtvorhaben

1. Die Anforderungen an das Gesamtvorhaben und die Nutzungsbindungen werden durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Einzelnen geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
2. Der Vorhabenträger kann die Durchführung des Vorhabens mit Zustimmung der Gemeinde Dötlingen an Dritte übertragen.

§ 6

Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

1. Da der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, war während des Verfahrens eine Umweltprüfung nicht erforderlich.
2. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens wird es erforderlich, eine Eiche und eine Buche zu fällen (**Anlage 2**). Hierfür ist auf dem o. g. Flurstück eine entsprechende Ersatzanpflanzung von 6 Eichen, Umfang 16-18 cm, vorzunehmen.

§ 7

Örtliche Bauvorschriften

1. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht im B-Plan Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ geregelt und werden somit über diesen Vertrag verbindlich festgelegt.
2. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg“ identisch.
3. Innerhalb des reinen Wohngebietes sind die Hauptdachflächen der Wohngebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 20° - 50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten.
4. Innerhalb des reinen Wohngebietes ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen (ausgenommen Wintergärten) aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Weiterhin sind nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraunen Farben (Nr.

- 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit Farben (Nr. 7009-7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.
5. Innerhalb des reinen Wohngebietes ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung oder Putz errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune Töne (Nr. 2001, 2022, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) zulässig, die sich an den Farben des Farbbregisters RAL 804-HR (matt) orientieren. Für Putzfassaden sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den weiß bis altweißen Farben (Nr. 9001, 9002, 9003), beige bis cremegelben Farben (Nr. 1013, 1015) oder hellgrau bis grau Farben (Nr. 7000-7004) des Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

§ 8

Herstellung von Erschließungsanlagen

1. Das Vertragsgebiet wird über die Gemeindestraße „Rittrumer Kirchweg“ an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Dötlingen angebunden.

Die vorhabenbedingte, innere Erschließung des Vertragsgebietes wird als private Erschließung deklariert. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der inneren Erschließung trägt der Vorhabenträger. Ihm obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht. Die Anbindung an die Gemeindestraße „Rittrumer Kirchweg“ erfolgt per Sondernutzung und ist gesondert zu beantragen.

2. Die Schmutzwasserentsorgung des Vertragsgebietes erfolgt über den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Dötlingen. Hierzu wird die Gemeinde Dötlingen einen zusätzlichen Anschlusschacht für das Vertragsgebiet verlegen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.
3. Für das Vertragsgebiet besteht keine Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal der Gemeinde Dötlingen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Vertragsgebiet und obliegt dem Vorhabenträger.

§ 9

Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Zustimmung der Gemeinde Dötlingen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit der Weiterveräußerung aufzuerlegen.

3. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde Dötlingen gegenüber für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Gemeinde Dötlingen ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
2. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen B-Planes im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens ergeben sollte.

§ 11

Vertragsveränderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsveränderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

§ 12

Kostenregelung

Alle durch den Abschluss dieses Vertrages entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Dies bezieht sich auch auf etwaige Schadenersatzansprüche Dritter nach den §§ 39ff BauGB, notwendige Kosten und Aufwendungen die der Gemeinde Dötlingen zur Rechtsverfolgung oder Verteidigung gegen Dritte entstehen (z. B. Normenkontrollverfahren) und die Kosten für die Bereitstellung und Herrichtung evtl. anfallender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

§ 13

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 88 „Rittrumer Kirchweg, Dötlingen,“ wirksam.

Neerstedt, den _____

Vechta, den _____

Antje Oltmanns
Bürgermeisterin

Niedersachsen Bau GmbH
Dietmar Fraas/Arno Ruppert

K:\Organisation\Amt_6\Sachgebiet_60\ABLAGEN\Schreibdienst\Verträge\Nds_Bau_DurchführVertrag_09_05_23.docx