

# **GEMEINDE REICHSHOF**

## **Durchführungsvertrag**

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A**

**„Erdingen - Erweiterung Klinkerzentrale“**

**Stand: 27.10.2011**

Die GEMEINDE Reichshof,  
vertreten durch den Bürgermeister Herr Gennies und den Leitenden Verwaltungsdirektor Herr Roos

- nachfolgend **GEMEINDE** genannt -

und der VORHABENTRÄGER Klinker-Zentrale GmbH, Im Hof 6, 51580 Reichshof-Erdingen,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herr Karl-Heinz Schmalenbach

- nachfolgend **VORHABENTRÄGER** genannt -

schließen folgenden Vertrag:

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Der VORHABENTRÄGER übernimmt die Verpflichtung, auf den Flurstücken, Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 37, die Flurstücke 64, 65, 66, 77 und 126 tlw. gemäß dem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VBP) den Neubau von Lagerflächen, eine Hallenerweiterung sowie den Bau eines Betriebsleitergebäudes durchzuführen.

(2) Der VORHABENTRÄGER übernimmt weiterhin aufgrund der ihm durch Satzung gem. § 12 BauGB über den VBP obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung der in § 3 genannten Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet gemäß den sich aus § 2 ergebenden Vorgaben. Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten VEP; diese Anlage ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 1 a Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen**

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, auf den innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den VBP gelegenen Flurstücken, Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 37, Flurstücke 64, 65, 66, 77 und 126 tlw. die Begrünungsmaßnahmen B 1 und B 2 und die Erhaltungsmaßnahmen E 1 und E 2 durchzuführen.

(2) Die in Abs. 1 genannten Flurstücke verbleiben im Eigentum des VORHABENTRÄGERS. Sollten diese Flurstücke oder Teile daraus an einen Dritten übertragen werden, so geht auf diesen auch die Verpflichtung über, alle Festsetzungen des VBP zu erfüllen und die Maßnahmen gem. Abs. 1 auf Dauer zu sichern.

(3) Die Umsetzung der Ausgleichs-, Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen nach diesem Vertrag umfasst:

#### **1. Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“, Stand vom 27.10.2011, beträgt das Ausgleichsdefizit insgesamt 24.689 ökologische Wertpunkte.

Das im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ermittelte ökologische Kompensationsdefizit in Höhe von 24.689 Ökopunkten wird zu 50% (= 12.345 Ökopunkte) über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof (Maßnahme 1.6; Grünlandextensivierung bei Reichshof-Schönenbach) abgelöst. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen GEMEINDE und VORHABENTRÄGER geschlossen.

Das verbleibende Defizit von 12.345 Ökopunkten wird auf dem Privatgrundstück Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 36, Flurstück 32 westlich der Odenspieler Straße (L 324) durch die Maßnahme E 1 (Gründlandextensivierung) nachgewiesen und vertraglich gesichert. Die Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers ist diesem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich vertraglich gegenüber der GEMEINDE, die Durchführung der Maßnahme E 1 gemäß den Bewirtschaftungsauflagen (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 27.10.2011; Kap. 4, S. 19ff) sicherzustellen. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen GEMEINDE und VORHABENTRÄGER geschlossen.

## **2. Begrünungsmaßnahme B 1 (Abschirmungs- und Freiflächengrün an den Grundstücksgrenzen bzw. auf den Auf- und Abtragsböschungen)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Ziffer B 1 am „Erdinger Weg“ ist entsprechend der Abgrenzung eine mind. 5,00 m bzw. 10,00 m breite frei wachsende, heimische Laubgehölzpflanzung mit Bäumen (Anteil 20%) und Sträuchern anzulegen.

Entlang des Wirtschaftsweges sind Bäume 2. Ordnung, entlang des „Erdinger Weges“ sind Bäume 1. Ordnung anzupflanzen, die in den Lückenbereich zwischen dem vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand im Straßenrandbereich des „Erdinger Weges“ zu integrieren sind. In einer Größenordnung von ca. 1.080 m<sup>2</sup> ist der 10 m breite Grünstreifen entlang des Erdinger Weges als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ festgesetzt.

Am Wirtschaftsweg ist in Fortführung der vorhandenen Baumreihe (Bäume 1. Ordnung: Baumhasel - *Corylus colurna*) entlang des bestehenden Betriebsgeländes innerhalb der festgesetzten Begrünungsfläche B 1 die Baumreihe bis zum „Erdinger Weg“ parallel zum Wirtschaftsweg fortzusetzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen, bodenständigen Arten zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu wählen.

Bäume 1. Ordnung: Baumhasel (*Corylus colurna*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiß- / Sandbirke (*Betula pendula*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Efeu (*Hedera helix*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Pflanzgrößen:

Bäume 1. Ordnung: Heister 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm,

Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm;

Pflanzabstand/-verhältnis/-verband: 1 x 1 m bei Sträuchern, Heister unregelmäßig in Trupps je 3-4 Stück mit einem Flächenanteil von 20%, Dreiecksverband; Baumreihe mit einem Pflanzabstand von ca. 8 m.

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege

### **3. Begrünungsmaßnahme B 2 (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im MI 1-Gebiet, die nicht mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt sind, sind Bäume und Sträucher sowie Ansaatflächen mit Gräsern und Kräutern gem. nachfolgender Pflanzenauswahlliste anzupflanzen bzw. anzulegen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Anteil an Nadelgehölzen ist auf höchstens 10% zu beschränken.

Auf der Grundstücksfläche im MI 2-Gebiet sind drei Laubbäume 2. Ordnung sowie zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu wählen:

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiß- / Sandbirke (*Betula pendula*)

Obstbäume:

Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambur

Birnensorten: Gute Liese, Gute Graue, Katzenkopf

Kirschen: Rote Knorpelkirsche, Büttner's Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter

Pflaumen: Hauszweitsche, Bühler Frühzweitsche

Pflanzgrößen:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm,

Obstbäume: Hochstamm, StU 12-14 cm

### **4. Erhaltungsmaßnahme E 1**

Auf den Auf- und Abtragsböschungen im MI 1-Gebiet sind die strukturreichen Gehölzbestände und die Baumreihe dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

### **5. Erhaltungsmaßnahme E 2**

Ein überwiegend mehrstämmiger Baumbestand am „Erdinger Weg“ (3 Bäume) sowie eine mittelalte Weide im Bereich „Sonnenweg“ sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden. Es wird empfohlen, außerhalb des Geltungsbereiches, drei mittelalte, prägende Bäume (Kirsche, Weiden) an der östlichen Plangebietsgrenze ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

(4) Mit den Maßnahmen ist spätestens im 1. Jahr nach Beginn des ersten Eingriffs zu beginnen. Diese Durchführungsverpflichtung kann mit Zustimmung der GEMEINDE auf einen Dritten übertragen werden. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der GEMEINDE anzuzeigen. Erfüllt der VORHABENTRÄGER seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend, so ist die GEMEINDE berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Durchführung zu setzen. Erfüllt der VORHABENTRÄGER bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die GEMEINDE berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des VORHABENTRÄGERS auszuführen oder ausführen zu lassen.

### **§ 1 b**

#### **Sicherheitsleistungen für Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen**

(1) Der VORHABENTRÄGER leistet Sicherheit für seine sich aus § 1a Abs. 1 ergebenden Verpflichtungen durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft über die voraussichtlichen Herstellungs- und Pflegekosten in Höhe von 21.450,00 EUR netto.

(2) Die Bürgschaftsurkunde ist vor Erteilung der Genehmigung zum ersten Eingriff zu übergeben.

(3) Der Betrag der Sicherheitsleistung vermindert sich jeweils um den Betrag der erbrachten Leistungen, soweit sie von der GEMEINDE anerkannt worden sind. Die Verminderung tritt nicht ein und die Freigabe wird nicht vorgenommen, wenn abzusehen ist, dass der Wert der noch zu erbringenden Leistungen voraussichtlich höher sein wird (z. B. infolge zwischenzeitlich eintretender Kostensteigerungen, Fehler bei der Ermittlung des Sicherheitsbeitrages) als der jeweils noch vorhandene Sicherheitsbetrag. Die GEMEINDE gibt entsprechende Beiträge aus der Bürgschaft frei.

### **§ 1 c**

#### **Gestaltung**

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die folgenden gestalterischen Festsetzungen einzuhalten.

##### **1. Außenwände im Mischgebiet**

Die Fassadenflächen sind hell zu gestalten. Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade wie z. B. Friese oder Vorsprünge matt-andersfarbig abgesetzt oder anthrazitfarben verschiefert werden.

Die Verwendung von Werkstoffimitaten aller Art, wie z. B. Keramikmaterialien oder Bitumpappe ist nicht zulässig. Die Verwendung von Naturschiefer und Natursteinmaterialien in den ihnen eigenen Farbgebungen ist zugelassen.

##### **2. Werbeanlagen im Mischgebiet**

Im Mischgebiet dürfen die einzelnen Werbeanlagen eine Gesamtgröße von 2 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Anzahl der Werbeanlagen ist mit je 2 Werbeanlagen im gesamten Mischgebiet beschränkt. Die Verwendung von Signalfarben ist ausgeschlossen. Die Verwendung von selbstleuchtenden Werbeanlagen ist untersagt. Wenn notwendig, sind die Werbeträger indirekt zu beleuchten.

### **§ 1 d Sonstige Festsetzungen**

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die folgenden gestalterischen Festsetzungen einzuhalten.

#### **1. Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

#### **2. Höhenlage des Lagerplatzes im Gebiet MI 1**

Die bauliche Anlage „Lagerplatz“ darf eine maximale Höhe von 444,00 m über Normal Null nicht überschreiten. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Oberkante des neu zu erstellenden Platzes und nicht auf die zu lagernden Materialien oder auf die Begrünungsmaßnahme B1.

### **§ 1 e Brandschutz**

(1) Der VORHABENTRÄGER hat dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Löschwassermenge von 3.200 l pro Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht.

### **§ 1 f Abwasserbehandlung und Kanal- und Hausanschlüsse**

(1) Nach den Vorgaben der Gemeinde Reichshof besteht eine Abwasserüberlassungspflicht. Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich die Niederschlagswasserbeseitigung durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen im Trennsystem vorzunehmen.

Bei der Regenwasserbeseitigung sind die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004 (Trennerlass) zu berücksichtigen.

(2) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich zur Herstellung einer abflusslosen Grube zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers.

(3) Der VORHABENTRÄGER hat für die zu erstellenden Anlagen nach (1) und (2) die erforderlichen behördlichen Erlaubnisse, Zustimmungen bzw. Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen und der GEMEINDE vorzulegen.

(4) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich alle Hausanschlüsse in der Straße „Odenspieler Straße“ bzw. „Erdinger Weg“ anzuschließen.

(5) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich zur Fertigstellung eines zentralen Anschlusses für Trinkwasser in der „Odenspieler Straße“.

## **§ 2 Fertigstellung der Anlagen**

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich,

a) für die in § 1 Abs. 1 genannten baulichen Anlagen in zwei Jahren nach Rechtskraft dieser Satzung jeweils Anträge auf Baugenehmigung zu stellen,

b) die Anbindung des Baugrundstücks nur über den Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 126, Flur 37, Gemarkung Wildberg-Erdingen) zur bereits vorhandenen Zufahrt des VORHABENTRÄGERS vorzunehmen. Sonstige Grundstückszufahrten sind hier nicht zugelassen. Zusätzlich kann das geplante Betriebsleitergebäude an die Straße „Erdinger Weg“ angeschlossen werden.

## **§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

a) die Herstellung bzw. den Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich  
- Fahrbahn und  
- Straßenentwässerung in Bauklasse V in einer Breite von mindestens 5,00 m.

b) die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die Erschließungsanlagen obliegt dem VORHABENTRÄGER.

Bereits durchgeführte Maßnahmen werden angerechnet.

(2) Die Ausbauplanung ist vor Baubeginn mit der GEMEINDE abzustimmen.

(3) Der VORHABENTRÄGER hat erforderliche behördliche Erlaubnisse, Zustimmungen oder Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen und der GEMEINDE vorzulegen.

(4) Mutterboden, der nicht im Satzungsgebiet verbleibt, darf nur mit Zustimmung der GEMEINDE abtransportiert werden.

## **§ 4 Sicherheitsleistungen für die Herstellung der Erschließung / Hausanschluss**

(1) Für die Sicherstellung der Herstellung der Erschließung (§ 3) und für den Hausanschluss (§ 1 e) ist vom VORHABENTRÄGER eine gestaffelte Bürgschaft vor Baubeginn spätestens mit Einreichung des Bauantrages der GEMEINDE vorzulegen.

## **§ 5 Anschlussbeiträge / Benutzungsgebühren**

(1) Für die Berechnung des Beitrages und der Gebühren ist die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Reichshof vom 16.12.2009 in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

(2) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich einen Anschlussbeitrag nach Art und Maß der baulichen Nutzung für den Schmutzwasserkanal in Höhe von zurzeit 4,30 EUR/m<sup>2</sup> beitragspflichtiger Grundstücksfläche (Gewerbegebiet) an die GEMEINDE zu zahlen.

(3) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich für sein Grundstück einen Anschlussbeitrag für den Regenwasserkanal in Höhe von zurzeit 1,84 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an die GEMEINDE zu zahlen.

(4) Die Anschlussbeiträge werden nach Anschlussgenehmigung des Aggerverbandes in voller Höhe fällig.

(5) Die Berechnung der Benutzungsgebühr erfolgt über den jährlichen Abgabenbescheid zu dem jeweils geltenden Gebührensatz.

## **§ 6 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Plan mit den Grenzen des Satzungsgebietes (VEP),
- b) Begründung zum VBP,
- c) Textliche Festsetzungen zum VBP und
- d) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum VBP.
- e) Einverständniserklärung Grundstück Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 36, Flurstück 32

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 4-fach ausgefertigt.

(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. Werden Teile dieses Vertrages letztlich nicht erfüllt, so haben der VORHABENTRÄGER und die GEMEINDE das Recht, vom Durchführungsvertrag ohne jegliche Entschädigungsansprüche zurückzutreten.

(3) Entschädigungsansprüche gem. Baugesetzbuch an die GEMEINDE aus diesem Vertrag bestehen nicht.

## **§ 8 Wirksamwerden**

(1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Satzungsbeschluss des Rates der GEMEINDE über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A.

(2) Die Verpflichtungen des VORHABENTRÄGERS aus diesem Vertrag stehen unter der Bedingung, dass der Satzungsbeschluss gem. Abs. 1 gefasst und die Satzung in Kraft getreten ist.

Reichshof, den .....

Für den Vorhabenträger:

Für die Gemeinde:

der VORHABENTRÄGER:

die GEMEINDE:

.....  
K.-H. Schmalenbach

.....  
Bürgermeister

.....  
Leitender Verwaltungsdirektor