Anlage 2 zu Vorlage Nr. 2014/00527

GEMEINDE REICHSHOF

Durchführungsvertrag
gemäß § 12 Abs. 1 BauGB

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

VBP Nr. 25

"Feld – Felder Straße"

Entwurf

Stand: 24.10.2019

Die Gemeinde Reichshof,

vertreten durch den Bürgermeister Herr Gennies und Frau Sarah Schmidt, Gemeinderätin

- nachfolgend **GEMEINDE** genannt -

und der

Feld Immobilien GbR , V. Koslowski & E. Mirau , Oststraße 20, 51545 Waldbröl

- nachfolgend **VORHABENTRÄGER** genannt -

schließen folgenden Vertrag:

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Der VORHABENTRÄGER übernimmt die Verpflichtung, auf den Flurstücken, Gemarkung Heischeid, Flur 11, die Flurstücke 1, 209 und 210 gemäß dem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VBP) der Überplanung der Nutzung des Sondergebietes durchzuführen.

(2) Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ergibt sich aus dem
als Anlage beigefügten VBP 25.

§ 1 a
Vermeidungs-, Verminderungs-, Begrünungs-, Ausgleichs-, und Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, auf den innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den VBP gelegenen Flurstücken, Gemarkung Heischeid, Flur 11, die Flurstücke 1, 209 und 210 die im folgenden dargelegte Maßnahme durchzuführen.

(2) Die in Abs. 1 genannten Flurstücke verbleiben im Eigentum der VORHABENTRÄGER. 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 Maßnahmen nach diesem Vertrag umfasst:

1. <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u>

V 1 <u>Verwendung von infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen</u>

Die Feuerwehrzufahrt ist mit einer infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, wie z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

V 2 <u>Baumschutz</u>

Während der Bauzeit sind die im Baubereich zu erhaltenden Bäume und flächigen Gehölzbestände durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei

Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche durch Überfahren, Abgraben, Lagern von Baumaterialien ist zu vermeiden. Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sind außerhalb der Wurzelbereiche vorzusehen.

Sollten im Zuge der Bauausführung zusätzlich zu den oben beschriebenen Auswirkungen weitere nachteilige Auswirkungen offensichtlich werden, sind ggf. bei Betroffenheit zusätzlicher schützens- und erhaltenswerter Biotopstrukturen weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu treffen bzw. vor Ort durch eine ökologische Baubegleitung anzuordnen.

2. Begrünungsmaßnahmen

B 1 Pflanzung standortheimischer Gehölze

Zur Ergänzung des Mischwaldes im südlichen Plangebiet ist die ehemals mit Fichten bestockte Fläche mit Stiel-Eiche und Hainbuche zu bepflanzen. Die Pflanzung ist analog der Gehölzbestände im Abstandsstreifen niederwaldartig zu nutzen.

Pflanzgröße:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h
Pflanzabstand:
1,5 m x 1,5 m

B 2 Rekultivierung baubedingt in Anspruch genommener Flächen

Die während der Bauzeit in Anspruch genommenen strukturreichen Ziergartenflächen sind nach Beendigung der Bauphase wieder als Vegetationsflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10% der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des VBP Nr. 25 zu kompensierenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof abzulösen. Im Rahmen der Maßnahme 3.17 wurde im Heienbachtal ein ehemaliger Fichtenbestand in einen standortheimischen Laubwald umgewandelt. Das Aufwertungspotenzial wird seitens der Gemeinde Reichshof mit 7.600 ÖW angegeben.

4. Erhaltungsmaßnahme E 1

Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer E 1 zum Erhalt festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

§ 1 b

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

(1) Insgesamt ergibt sich ein Defizit von 6.168 ÖW, welches über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof auszugleichen ist. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme belaufen sich auf 15.790,08 € (6.168 x 2,56 €).
Diese Kosten wurden bereits durch den Voreigentümer/vorherigen Vorhabenträger beglichen; sie fallen nicht erneut an.

(2) Die Gemeinde verwendet den Geldbetrag zweckgebunden im Rahmen der zwischen der Gemeinde Reichshof und der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises getroffenen Vereinbarung über den Ausgleichsflächenpoolplan und das Ökokonto (1999) für die Durchführung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf geeigneten Flächen zur ökologischen und landschaftspflegerischen Aufwertung im Gemeindegebiet der Gemeinde Reichshof. (sh. § 1a 3. Ausgleichsmaßnahmen)

§ 1c
Sicherheitsleistungen für planinterne Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen

(1) Der VORHABENTRÄGER leistet Sicherheit für ihre sich aus § 1a Abs. 1 ergebenden Verpflichtungen durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft über die voraussichtlichen Herstellungs- und Pflegekosten in Höhe von **1.300 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 d
Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet

Es wird festgesetzt, dass in dem Sondergebiet nur privaten, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Wohngebäude, Altenheime, Pflegeheime und Werkstätten, Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen zulässig sind. Sämtliche weitergehende Nutzungen wie z.B. Anlagen einer Forensik sind nicht zulässig.

Zusätzlich sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Ebenfalls sind Garagen und Stellplätze die dem Sondergebiet zugeordnet sind zulässig.

1.2 Abweichende Bauweise:

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

1.3 Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen in dem Sondergebiet SO

Die in dem Sondergebiet SO festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen ist einzuhalten. Hierbei darf die jeweilige maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) die in den jeweiligen Nutzungsschablonen angegebenen Maße nicht überschreiten. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen.

§ 1 e
Gestaltung

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

1. Außenwände

Die Fassadenflächen sind in weißer, gelber und grauer abgetönter Farbgebung zu gestalten. Hierbei sind die folgenden Farbabstufungen oder diesen Farbtönen entsprechende Farben lt. RAL-K 1 (seidenmatt) zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR (seidenmatt) des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., zulässig: RAL 1000 (grünbeige), 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbeinweiß), 1017 (safrangelb), 1019 (graubeige), 1032 (ginstergelb), 1034 (pastellgelb), 7001 (silbergrau), 7023 (betongrau), 7035 (lichtgrau), 7040 (fenstergrau), 7044 (seidengrau), 7047 (telegrau 4), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signal-weiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrusweiß). Ausgenommen von den v.g. farblichen Gestaltungsfestsetzungen ist die Ausführung der Fassade mit Naturholzbrettschalung. Untergeordnete Teile der Fassade wie z.B. Friese können matt-andersfarbig abgesetzt oder anthrazitfarbig verschiefert werden. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art, wie z.B. Keramikmaterialien oder Bitumenpappe ist nicht zulässig. Die Verwendung von Naturschiefer und Natursteinmaterialien in den ihnen eigenen Farbgebungen ist zugelassen.

2. Dächer

Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL (siehe Ziff. 2.1) zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 7022 (umbragrau), 7024 (graphitgrau), 7026 (granitgrau), 8014 (sepiabraun), 8019 (graubraun), 8022 (schwarzbraun), 8028 (terrabraun), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9011 (graphitschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben. Als Materialien sind nur nicht glänzende Betondachsteine,

Tonziegel oder Schiefer in der v. g. Farbgebung zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reed als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

3. Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen zum Straßenraum hin darf maximal 0,80 Meter betragen.

4. Sichtdreiecke
Auf den Parzellen Gemarkung Heischeid, Flur 11, die Flurstücke 1, 209 und 210 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Sichtfelder dauerhaft von allen sichtbehindernden Einbauten oder der gleichen freizuhalten.

§ 1 f
Brandschutz

(1) Der VORHABENTRÄGER hat dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Löschwassermenge von 1.600 l pro Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht.

§ 1 g
Abwasserbehandlung

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich das Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik in den südlich gelegen „Heisterbach“ zu leiten. Im Plangebiet ist eine ausreichende Rückhaltung vorzuhalten.

(2) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich das Schmutzwasser über eine bereits neu verlegte Leitung dem vorhandenen Kanal in der Wirtschaftswegeparzelle im Süden des Plangebietes zuzuführen. Zusätzliche Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag festgeschrieben, in den der Vorhabenträger ebenfalls eintritt.

(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.

§ 2
Fertigstellung der Anlagen

(1) Der VORHABENTRÄGER verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten baulichen Anlagen innerhalb von fünf Jahren, also bis 31.12.2024 bezugsfertig herzustellen.

(2) Die in Abs. 1 genannte Frist kann auf Antrag verlängert werden. Über die Verlängerung entscheidet der Rat der Gemeinde Reichshof.

§ 3
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

a) Plan mit den Grenzen des Satzungsgebietes (VEP),

b) Begründung zum VBP,

c) Textliche Festsetzungen zum VBP,

d) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum VBP,

e) Umweltbericht zum VBP,

f) Artenschutzrechtliche Prüfung zum VBP.

g) Erschließungsvertrag

§ 4
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-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 die VORHABENTRÄGER und die GEMEINDE das Recht, vom Durchführungsvertrag ohne jegliche Entschädigungsansprüche zurückzutreten.

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

§ 5
Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Beschluss des Rates der GEMEINDE über die Änderung dieses Durchführungsvertrages.

Reichshof, den …….

Für den Vorhabenträger:

.....
V. Koslowski

.....
E. Mirau

Für die Gemeinde:

.....
Gennies
Bürgermeister

.....
Sarah Schmidt
Gemeinderätin