

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallerstraße“

Die Ortsgemeinde Thür, Josefstraße 1a , vertreten
durch Herrn Ortsbürgermeister Rainer Hilger,

-nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und

die Fa. Utinova Projektentwicklungsgesellschaft mbH vertreten durch
Herrn Geschäftsführer Jürgen Jakob, Im Vogelsang 7, 56743 Thür,

-nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

schließen hiermit gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB den nachfolgenden
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Fallerstraße“:

Vorbemerkungen

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Thür, Flur 15, die Flurstücke 46/2, 47/1, 47/2 und 56/2. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese Grundstücke von der Gemeinde zu erwerben. Weiterhin beabsichtigt der Vorhabenträger Teilflächen der Flurstücke 41/3 und 41/4 von, die sich im privaten Eigentum befinden zu erwerben. Anschließend sieht die Planung vor, die Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Zur Traube“ abzubrechen und das Grundstück mit einem dreigeschossigen Wohnungsneubau mit gewerblichen Räumen (Größe der gewerblichen Einheit ca. 62,6 qm) zu errichten. Diese gewerblichen Räume sollen vorrangig als Praxisräume für Physiotherapie genutzt werden.

Die Gemeinde hat in vorangegangenen Verhandlungen die Absicht erklärt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen und ebenfalls, dass auf Kosten des Vorhabenträgers das Ingenieurbüro

Dr. Siekmann und Partner GmbH, Thür mit der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte beauftragt werden kann. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, sämtliche Kosten, die mit der Durchführung des Verfahrens verbunden sind, zu übernehmen.

Der Rat der Ortsgemeinde Thür hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2018 den Beschluss gefasst, für die v.g. Grundstücke einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der hierzu erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde in gleicher Sitzung gefasst. In der öffentlichen Sitzung am 08.05.2019 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes angenommen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan (Anlage 1).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan (mit integriertem Erschließungsplan) „Fallerstraße“ in verkleinerter Form DIN A3 (Anlage 2) sowie
- die Zeichnungen (Ansichten und Grundrisse) des Vorhabens

in verkleinerter Form DIN A3 (Anlage 3).

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Gegenstand des Bauvorhabens Gemarkung Thür, Flur 15, die Flurstücke 46/2, 47/1, 47/2, 56/2, 41/3 teilweise und 41/4 teilweise ist zunächst der Abbruch der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen. Im Anschluss ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohnungsneubaus mit bis zu 7 Wohneinheiten sowie Praxisräumen oder einer sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss geplant. Diese gewerblichen Räume sollen vorrangig als Praxisräume für Physiotherapie genutzt werden. Eine alternative Nutzungsmöglichkeit dieser Räumlichkeiten zu Wohnzwecken, nach Zustimmung der Gemeinde, soll möglich sein. Eine Änderung des Durchführungsvertrages wird hierdurch nicht erforderlich.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fallerstraße“ sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2 dieses Vertrags) auf seine Kosten. Geringfügige Abweichungen von den Ansichten und Grundrissen gem. Anlage 3 können in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Durchführungsvertrages bedarf.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag (mind. 4 fach) für das Vorhaben über die Verbandsgemeindeverwaltung Mendig einzureichen. Er wird spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertigstellen. Eine

Verlängerung der Frist ist nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

- (3) Die Frist verlängert sich um die Dauer eines Widerspruchs- oder verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten werden sollte. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines vorgerichtlichen Widerspruchsverfahrens oder verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts. Falls mehrere gerichtliche Verfahren angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallerstraße“ § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist beginnt und abschließt.

§ 5 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2020 rechtsverbindlich geworden ist.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden (§12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem

etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

- (3) Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

§ 8 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Kosten der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der dafür erforderlichen Gutachten.

§ 9 Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum geplanten Vorhaben, ggfls. durch die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis sicherzustellen, dass Kfz-Stellplätze in ausreichender Zahl den Eigentümern/Mietern/Kunden dauerhaft zur Verfügung stehen. Zu beachten ist die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Thür sowie der Anhang zu § 47 LBauO RLP (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000; Anlage Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes).

§ 10 Arten – und Naturschutz

Sämtliche Grundstücke des Geltungsbereichs sind bebaut. Durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen werden die Voraussetzungen geschaffen, das Vorhaben entsprechend des als Anlage 2 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen.

Mit der Betroffenheit natur- u. artenschutzrechtlicher Belange auf den betreffenden Grundstücken ist durch die fast vollständige Bebauung der Flächen dem Grunde nach nicht zu rechnen, wenngleich sie nicht im Vorfeld mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Die Einhaltung der natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben liegt in der Eigenverantwortlichkeit des Vorhabenträgers.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vorhabenträger und die Gemeinde erhalten je ein von beiden Vertragsparteien unterschriebenes Exemplar dieses Vertrages.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§12 Wirksamwerden

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Thür, die vor oder nach der

Vertragsunterzeichnung erteilt werden kann. Mit der Unterzeichnung des Vertrages und der Zustimmung des Gemeinderates wird der Vertrag sofort wirksam.

Thür, den _____

Thür, den _____

Ortsgemeinde Thür

Utinova Projektent-
wicklungsgesellschaft mbH

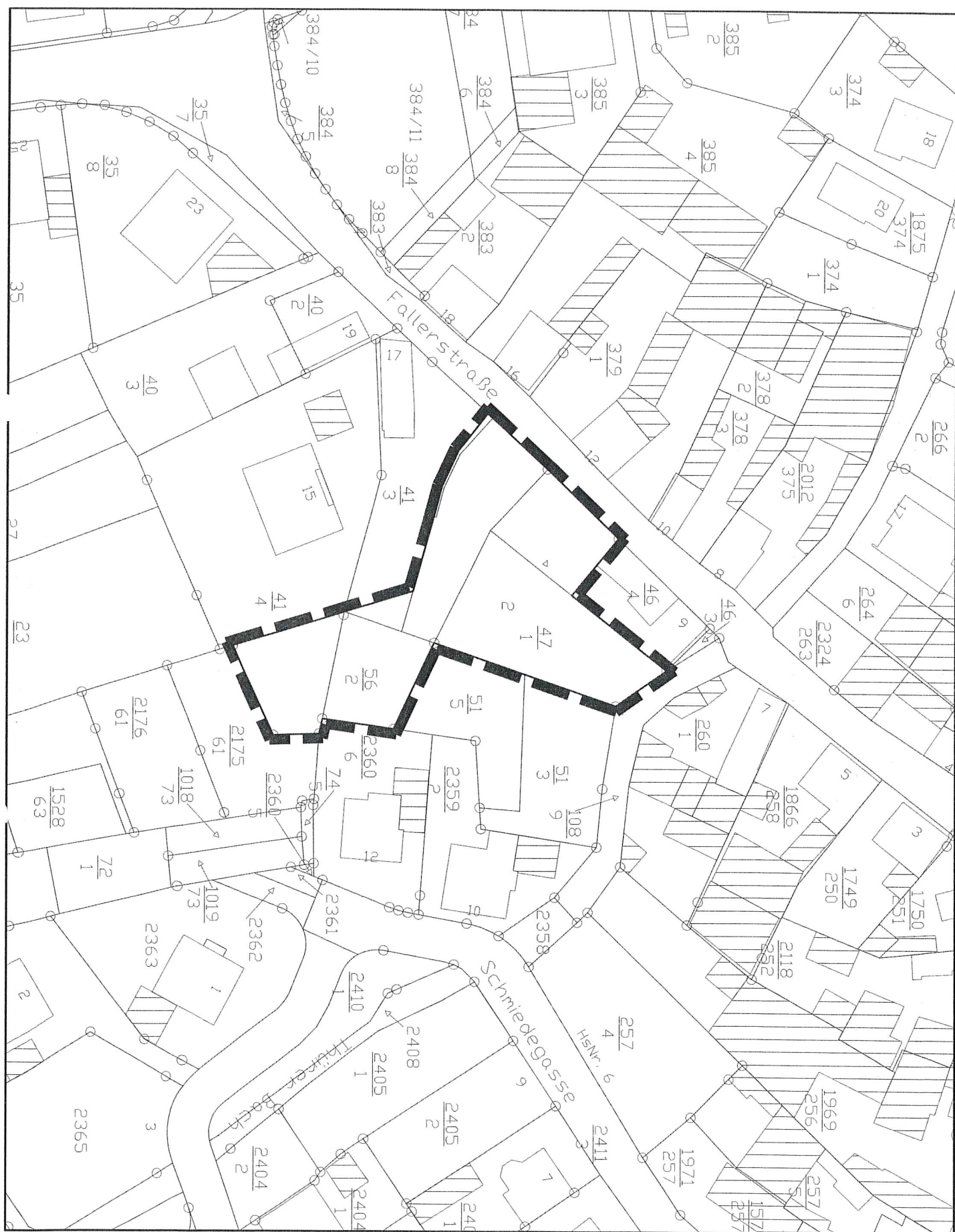
.....
(Rainer Hilger, Ortsbürgermeister)

.....
(Jürgen Jakob, Geschäftsführer)

Anlage 1: Geltungsbereich/Vertragsgebiet

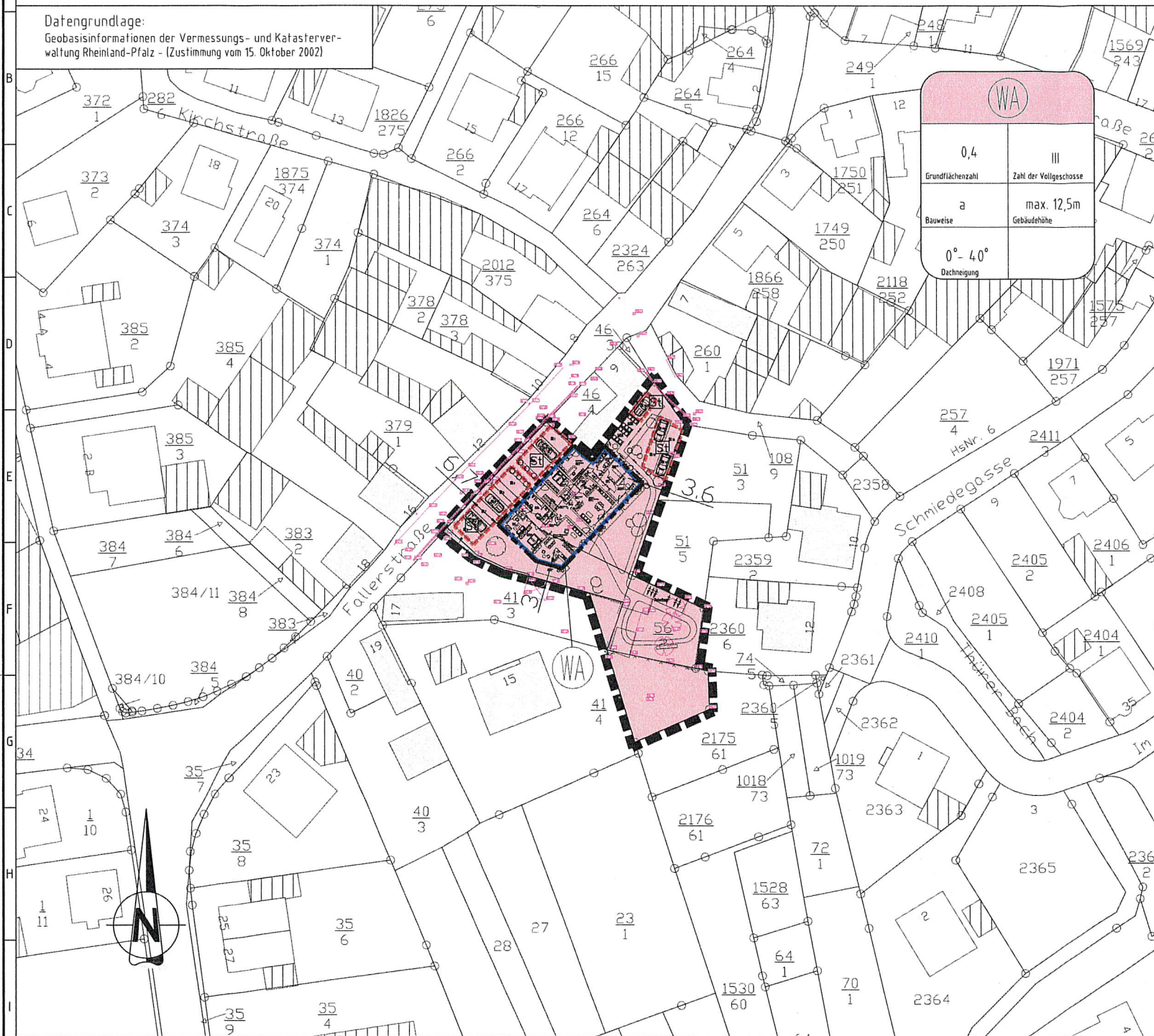
**Anlage 2: vorhabenbezogene Bebauungsplan (mit integriertem
Erschließungsplan)**

Anlage 3: Zeichnungen des Vorhabens



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Fallerstraße", Ortsgemeinde Thür

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterver-
waltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



WA	
0,4	III
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
a	max. 12,5m
Bauweise	Gebäudehöhe
0° - 40°	
Dachneigung	

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am xx.xx.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ortsgemeinde Thür, den (Rainer Higel) Ortsbürgermeister

BETEILIGUNG

Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 gemäß § 3 (1) und § 4 (1) i.V.m. § 2 (2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Nachbargemeinden am Planverfahren beschlossen. Der Beschluss und die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am xx.xx.2019 bekanntgemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom xx.xx. bis xx.xx.2019. Mit Schreiben vom xx.xx.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Ortsgemeinde Thür, den (Rainer Higel) Ortsbürgermeister

AUSLEGUNG

Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am xx.xx.2019 bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom xx.xx. bis xx.xx.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom xx.xx.2019 durchgeführt. Eine Stellungnahme vorzulegen.

Ortsgemeinde Thür, den (Rainer Higel) Ortsbürgermeister

ABWÄGUNG

Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 die fristgerecht eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis wurde den Betroffenen am xx.xx.2019 mitgeteilt.

Ortsgemeinde Thür, den (Rainer Higel) Ortsbürgermeister

VERABSCHIEDUNG

Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO den Bebauungsplan und die gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ortsgemeinde Thür, den (Rainer Higel) Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit den Willen des Gemeinderates der OG Thür überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Gemäß § 27 GemO i.V.m. § 10 GemO-DVO wird der Bebauungsplan hiermit zum Zwecke der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ortsgemeinde Thür, den (Rainer Higel) Ortsbürgermeister

FLÄCHENBILANZ

Nettobauland	1415 m ²
Plangebiet	1415 m ²

RECHTSGRUNDLAGEN

(in der zum Zeitpunkt d. Satzung gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 06)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

GH 12,5 m Maximale Gebäudehöhe

III Zahl der max. Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

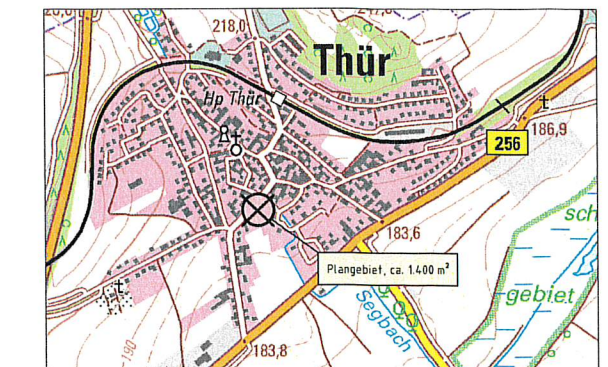
Stellplätze

Geltungsbereich

Dachneigung

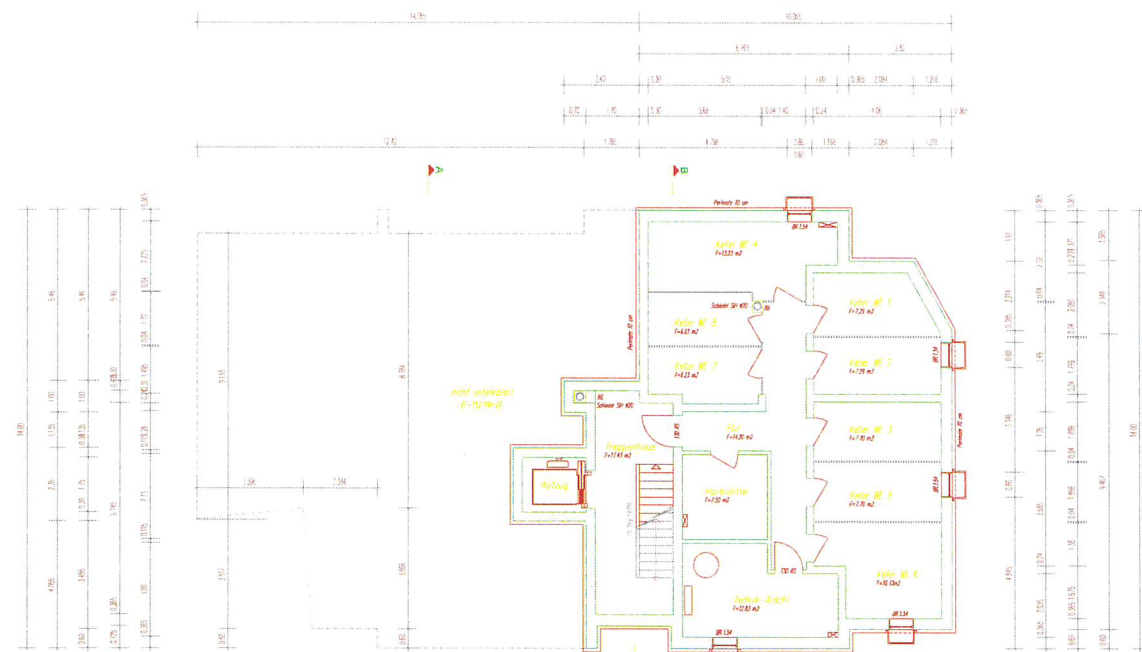
Kataster/Urgelände

LAGE

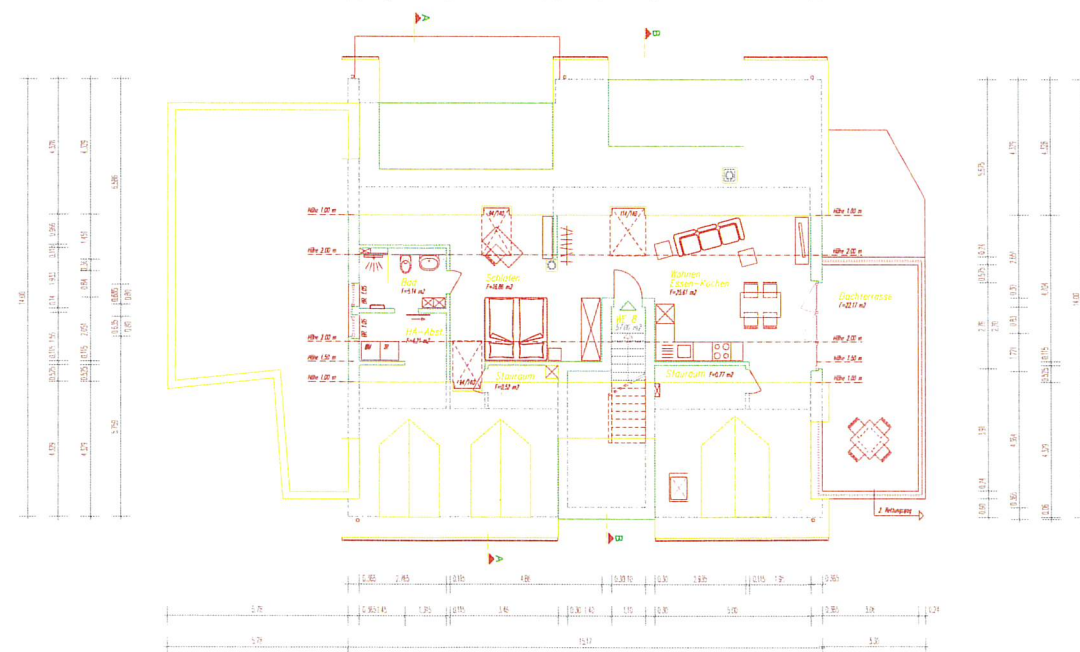


ohne Maßstab

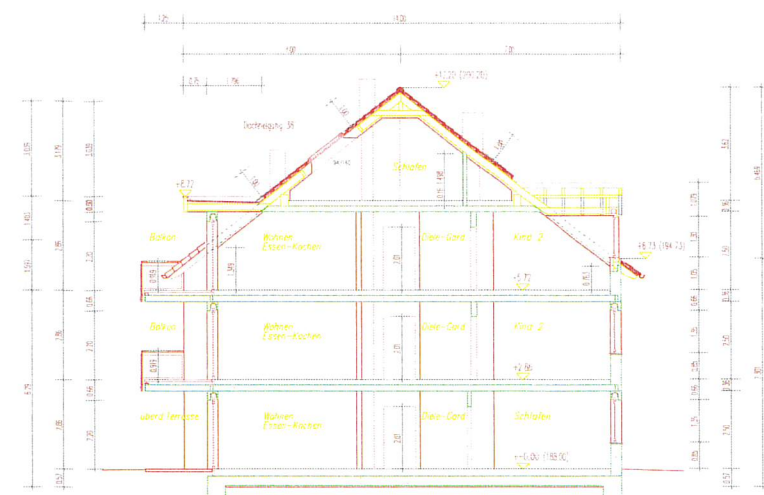
Index	Art der Änderung	Datum	Name
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße", Ortsgemeinde Thür			
56743 Thür • Segbachstraße 9 • Tel.: 02652/9398-0 55469 Simmern • Vor dem Tor 11 • Tel.: 06761/9186-0 56457 Westerborg • An der Holwiese 13 • Tel.: 02663/9422-0			
OG Thür		VG Mendig	
Planbezeichnung: Bebauungsplan inkl. integrierter VEP		Maßstab: 1 : 500	
Der Bauherr:		Bearb.: Schmutzler Datum: 11.07.2019 Gez.: Brück Pr. Nr.: 16 148 Gepr.: Schmutzler Anl. Nr.: 1	
		Aufgestellt, den	



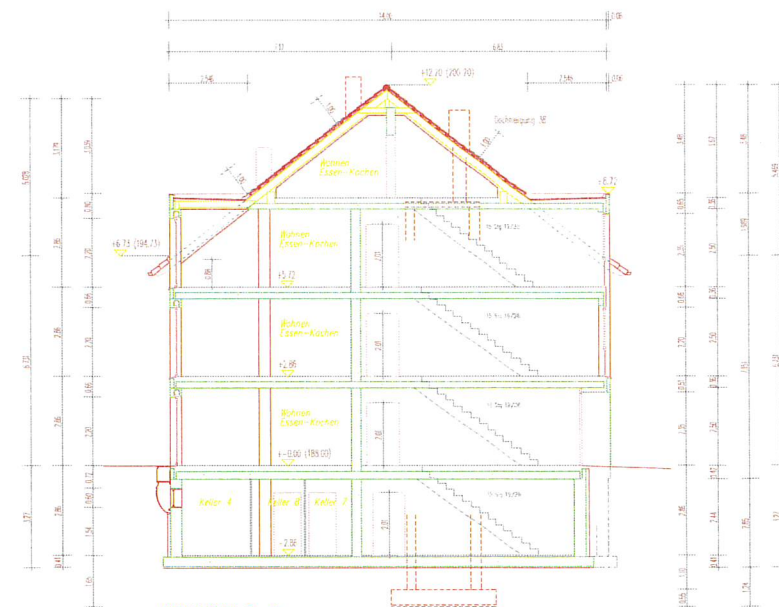
KELLERGESCHOSS



DACHSPITZE



SCHNITT A-A



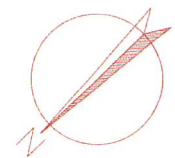
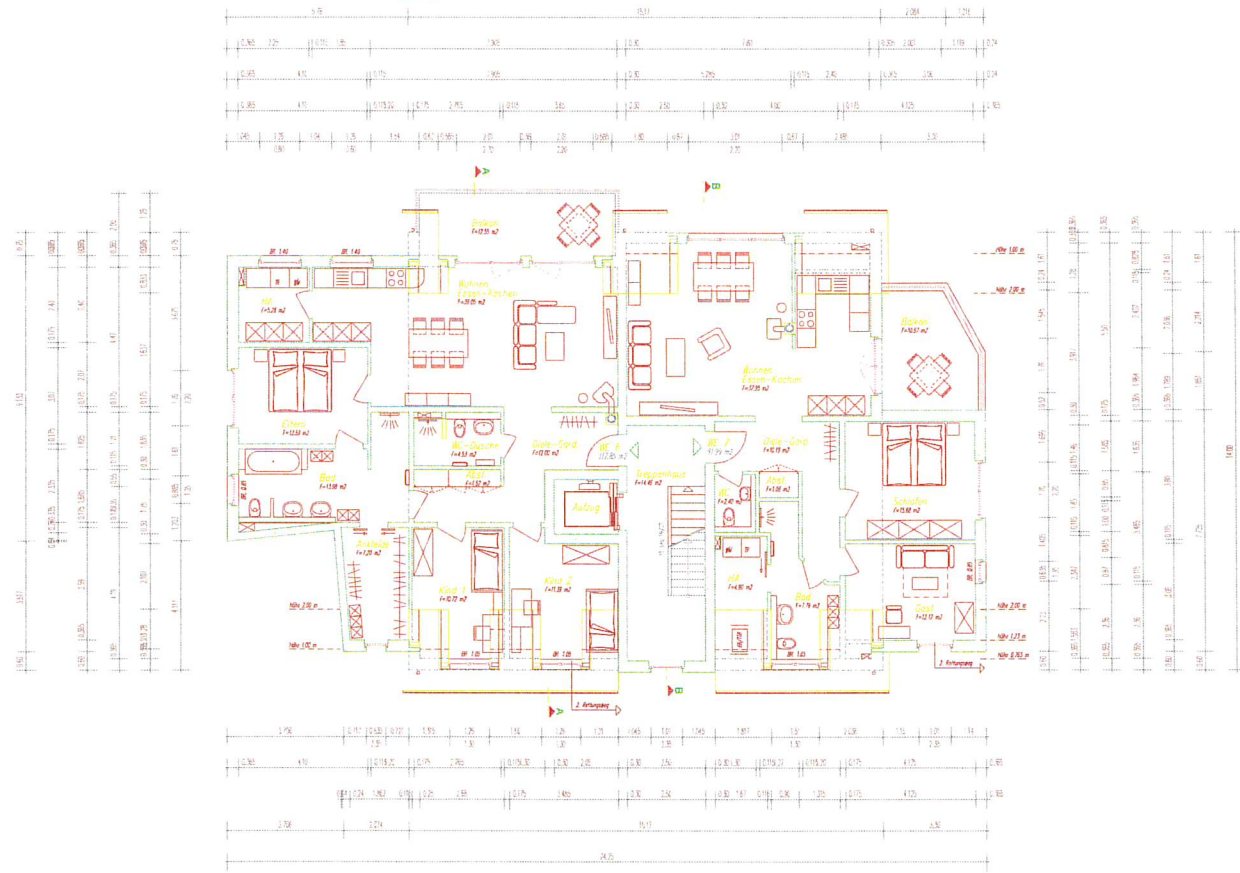
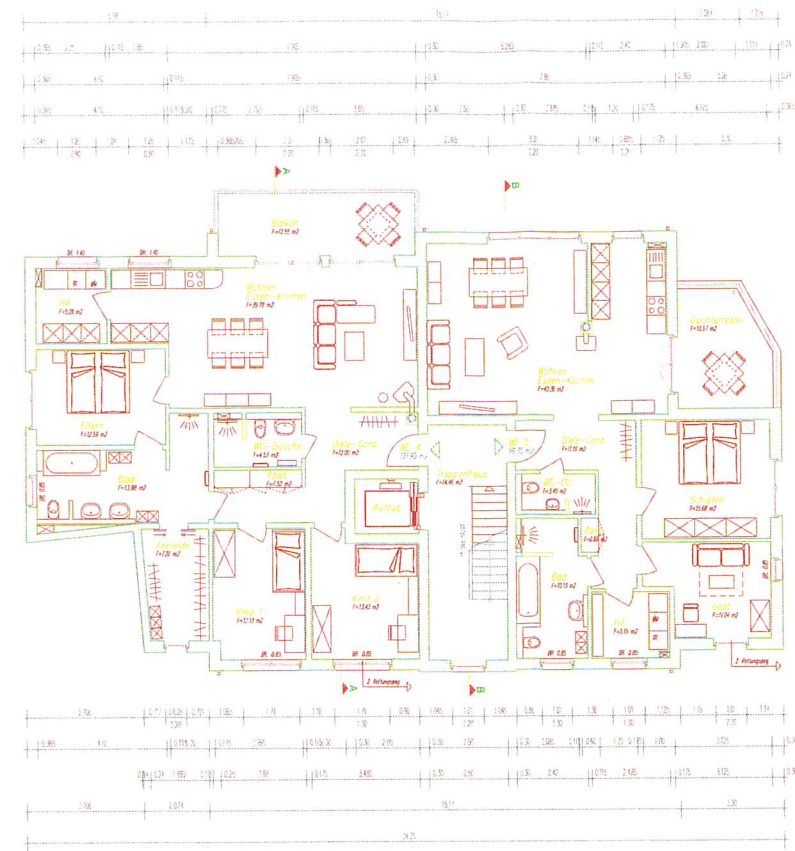
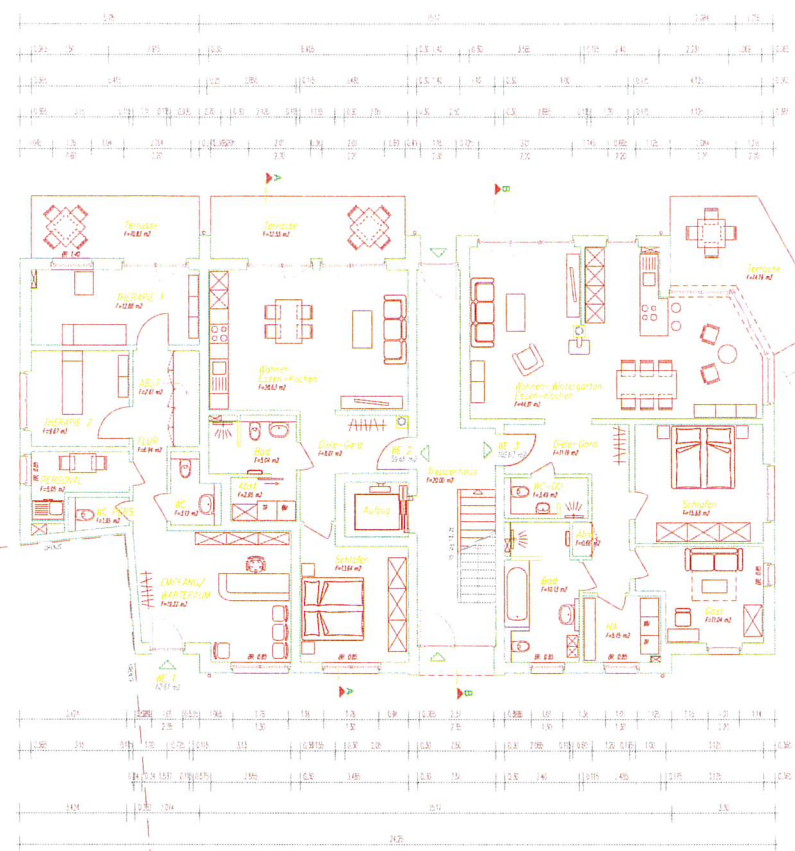
SCHNITT B-B

BAUVERFAHREN: NEUBAU EINES BARRIEREARMEN
Mehrfamilienhauses mit
Physiotherapiepraxis
BAUWERK: UTINOVA
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
56743 THÜR
IM VOGELSANG 7
BAUSTELLE: 56743 THÜR, FALLERSTR. 13
Gemarkung Thür, Flur 15.
Flurstücke 46/2, 47/1, 47/2
DARSTELLUNG: GRUNDRISSSE KG - DACHSPITZE - SCHNITTE
M: 1:100 - BLATT - NR.: BG - 02/04

41363 JÜCHEN - OTZEMATH, 30.03.2019 / Kd.
DER ENTWURFSVERFASSER
41363 JÜCHEN - OTZEMATH, 20.03.2019
DER BAUFÜHRER



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO SIEKMANN - DOVE
41363 Jüchen - Otzemath, Braunsstr. 19, Tel.: 0 21 65 / 1 70 97 - 0, Fax: 0 21 65 / 1 70 97



BAUVERFAHREN: NEUBAU EINES BARRIEREARMEN
MEHRFAMILIENHAUSES MIT
PHYSIOTHERAPIEPRAXIS

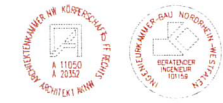
BAUHER: UTINOVA
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
56743 THÜR
IM VOGELSSANG 7

BAUSTELLE: 56743 THÜR, FALLERSTR. 13
GEMARKUNG THÜR, FLUR 15,
FLURSTÜCKE 46/2, 47/1, 47/2

DARSTELLUNG: GRUNDRISS E - OG - DG
M: 1:100 - BLATT - NR.: BG - 01/04

41363 JÜCHEN - OTZENRATH, 20.03.2019 / K
DESIGNVERFASSER

41363 JÜCHEN - OTZENRATH, 20.03.2019
DIE BAUHERSCHAFT



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO SIEKMANN - DOVER
41363 Jüchen - Otzenrath, Brautstr. 18, Tel.: 0 21 65 / 1 70 93 - 0, Fax: 0 21 65 / 1 70 93



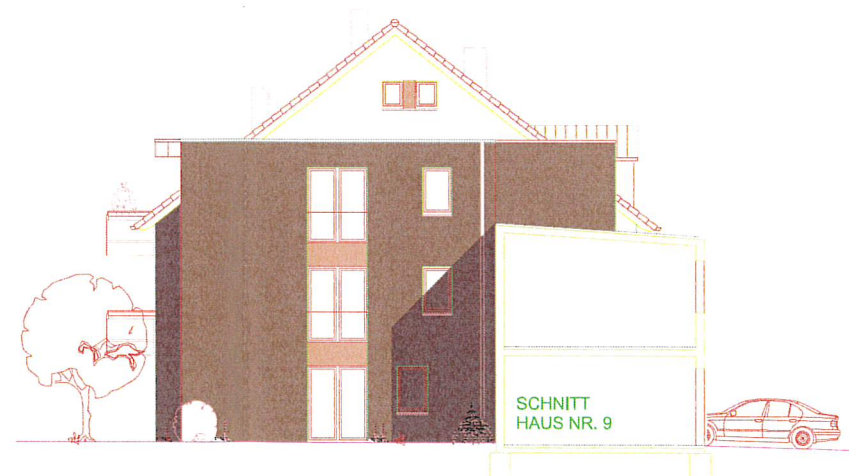
STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT



SEITENANSICHT RECHTS



SEITENANSICHT LINKS

BEFÜRHRER: NEUBAU EINES BARRIEREARMEN
MEHRFAMILIENHAUSES MIT
PHYSIOTHERAPIEPRAKIS

BAUHER: UTINOVA
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
56743 THÜR
IM VOGELSANG 7

BAUSTELLE: 56743 THÜR, FALLERSTR. 13
GEMARKUNG THÜR, FLUR 15,
FLURSTÜCKE 46/2, 47/1, 47/2

DARSTELLUNG: ANSICHTEN
M: 1:100 - BLATT - NR.: BG - 03/04

41363 JÜCHEN - OTZENRATH, 20.03.2018 / Ks.
DER ENTWURFSVERFASSEN

41363 JÜCHEN - OTZENRATH, 20.03.2018
DIE BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO SIEKMANN - DOVE
41363 Jüchen - Otzenrath, Braunerstr. 16, Tel.: 0 21 65 / 1 70 93 - 0, Fax: 0 21 65 / 1 70 93