

Der Markt Berchtesgaden,
gesetzlich vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Franz Rasp
(nachfolgend Markt Berchtesgaden genannt)

und die
Privatimmobilien Lorenz-Kurz-Schwab GbR,
vertreten durch die Herren Martin Lorenz, Bartholomäus Kurz und Georg Schwab
(nachfolgend PLKS genannt)

schließen folgenden
**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“**

I. Abschnitt - Vorbemerkungen

Die PLKS beabsichtigt die im Gemeindegebiet des Marktes Berchtesgaden gelegenen Gebäude des ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens „Rosenhof“ denkmalgerecht zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang erfolgt ein teilweiser Abbruch von Nebengebäuden und die Neuerrichtung eines Gebäudes. Die Vertragsparteien treffen dazu folgende Vereinbarungen:

II. Abschnitt – Vertragsgegenstand und -grundlagen

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Vertrag umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ des Marktes Berchtesgaden. Zur Orientierung und Benennung wird diesem Vertrag eine **Anlage 1** beigefügt.

§ 2 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

- a) der Bebauungsplanentwurf mit Planstand des Vertragsschlusses,
- b) a) ersetzend, der Bebauungsplan ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens.

§ 3 Verpflichtung zur Durchführung

- (1) Die PLKS verpflichtet sich gegenüber dem Markt Berchtesgaden im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Gebäude und Außenanlagen bis zum 31. Dezember 2021 zu sanieren, bzw. anzulegen.
- (2) Kommt die PLKS der Verpflichtung aus Satz 1 nicht nach, hat der Markt Berchtesgaden das Recht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufzuheben.

§ 4 Städtebauliche Planung

- (1) Die PLKS verpflichtet sich, im Einvernehmen mit der Gemeinde, auf eigene Kosten alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Begründungen, Gutachten und sonstigen Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan erforderlich sind, sowie Satzungsentwürfe zu fertigen.
- (2) Die PLKS hat auf Verlangen des Marktes Berchtesgaden die Planung dem Marktgemeinderat vorzustellen und zu erläutern.

III. Abschnitt – Umsetzung und Stufenplan

§ 5 Art, Umfang und Ausführung,

- (1) Die PLKS erhält durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Recht, in **Stufe 1** das bestehende Gebäude **A** denkmalgerecht zu sanieren. Im Gebäude **A** sind Vorhaben im Sinne des § 4, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässig.

- (2) In **Stufe 2** darf die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes **B** erfolgen. Zulässig sind im Gebäude **B** Vorhaben nach § 4, Abs. 2, Nr.'n 2 und 3, oder ausnahmsweise Vorhaben nach § 4, Abs. 3, Nr.'n 2 und 3 BauNVO. Als lärmintensive Betriebe sind beispielhaft ausgeschlossen; Schlossereien und andere metallverarbeitende Betriebe, sowie Tischlerwerkstätten, Zimmereibetriebe und dergleichen. Die Umsetzung der Stufe 1 und der Stufe 2 können miteinander verbunden, d.h. gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) In **Stufe 3** erhält die PLKS das Recht, anstelle des Gebäudes **C** einen neuen Baukörper (Gebäude **D**) gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten. Innerhalb der neuen Baugrenze sind Vorhaben nach § 4, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässig.
- (4) Das Gebäude **C** darf vor Baubeginn der **Stufe 1** beseitigt werden.
- (5) Die Ausführung der **Stufe 3** darf erst nach Abschluss der **Stufen 1 und 2** erfolgen und bedarf der schriftlichen Freigabe des Marktes Berchtesgaden.
- (6) Vor Aufnahme der Nutzungen in den Gebäuden sind die Erschließungsmaßnahmen nach § 8 dieses Vertrages fertigzustellen.

§ 6 Grundstückstausch, Widmung

- (1) Die PLKS stimmt der Übertragung der im Bebauungsplanentwurf im nördlichen Geltungsbereich dargestellten Teilfläche aus der Fl.-Nr. 1008, Gmkg. Salzberg (s. Anlage 1 – TF 1), welche sich aus der Umverlegung der Ortsstraße Rosenhofweg ergibt, an den Markt Berchtesgaden zu. Dieser Abschnitt ist durch den Markt Berchtesgaden entsprechend zu widmen.
- (2) Der Markt Berchtesgaden überträgt nach Abschluss aller Maßnahmen die, im Bebauungsplanentwurf im östlichen Geltungsbereich dargestellte Teilfläche aus Fl.Nr. 1010/9 Gmkg. Salzberg (s. Anlage – TF 2), welche von der bisherigen Ortstraße zu einem Gehweg zurückgebaut wird, an die PLKS. Dieser wird durch den Markt Berchtesgaden als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet.
- (3) Die PLKS stimmt der Übertragung der im Bebauungsplanentwurf im westlichen Geltungsbereich dargestellten Teilfläche aus der Fl.-Nr. 1008, Gmkg. Salzberg (s. Anlage 1 – TF 3), welche sich durch den Neubau des

Geh- und Radwegabschnittes entlang der Staatsstraße ergibt, an den Markt Berchtesgaden zu. Die Breite ist mit 2,80m (inkl. 0,50m Sicherheitsraum zur Staatsstraße) vorzusehen. Dieser Abschnitt ist durch den Markt Berchtesgaden entsprechend zu widmen.

§ 7 Kostentragung

- (1) Die PLKS übernimmt sämtliche Kosten für die sich aus diesem Vertrag ergebenden Aufwendungen für Planung, Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Unterbau, Oberflächenbelag, Entwässerung, Beleuchtung und Grüngestaltung. Eine Beleuchtung auf dem neu zu erstellenden Fußweg (TF 2) wird nicht gefordert.
- (2) Die PLKS übernimmt die Kosten für gegebenenfalls notwendige Umverlegungen bestehender unterirdischer Leitungen.
- (3) Im Weiteren trägt die PLKS alle Kosten, welche durch Grundstückstausche entstehen, u.a. die Kosten für Vermessung, Notar und Grundbuchamt.
- (4) Die Kosten für die Erstellung und Vermessung des Geh- und Radweges (TF 3) werden durch den Markt Berchtesgaden getragen.

IV. Abschnitt – Erschließung

§ 8 Art, Umfang und Ausführung der Erschließung

- (1) Die Erschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Anbindung der Ortsstraße Rosenhofweg an die Staatsstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches (s. Anlage 1). Der neu anzulegende Straßenabschnitt des Rosenhofweges ist im nördlichen Geltungsbereich wieder an die bestehende Ortsstraße anzubinden.
Die Herstellung des neu anzulegenden Abschnitts der Ortsstraße hat nach Maßgabe des Marktes Berchtesgaden und nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die Belastungsklasse ist gemäß RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) mindestens

in BK 0,3 auszubilden. Die Gesamtbreite hat 6,00m zu betragen, die Asphaltbreite (Tragdeckschicht) ist mit einer Breite von 5,00m auszubilden.

- (2) Der bestehende Abschnitt der Ortstraße Rosenhofweg, welcher sich im östlichen Geltungsbereich befindet, ist von einer Ortsstraße zu einem Gehweg zurückzubauen (s. Anlage1). Die fertige Breite muss 2,30 m betragen und ist wasserdurchlässig auszubilden.

Die ersten 50 Meter des neuen Gehweges, beginnend von der Einmündung an der Locksteinstraße, müssen mit einer befahrbaren Breite von 2,50 m ausgebildet werden, um Revisionsarbeiten am märktischen Kanalendschacht 1155 (siehe Anlage 1) mit einem entsprechenden Fahrzeug zu gewährleisten.

- (3) Maßgeblich für die jeweilige Lage sind die Festsetzungen durch Planzeichen im Bebauungsplan.

§ 9 Gefahrentragung, Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Der Markt Berchtesgaden verpflichtet sich, den neu angelegten Straßenabschnitt (s. Anlage 1 – TF 1) Rosenhofweg nach Eigentumsübergang in seine Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (2) Der Markt Berchtesgaden verpflichtet sich, die Verkehrssicherung einschließlich der Räum- und Streupflichte für den im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Gehweges (s. Anlage 1 – TF 2) zu übernehmen.
- (3) Der Markt Berchtesgaden verpflichtet sich, den neu angelegten Abschnitt des Geh- und Radweges (s. Anlage 1 – TF 3) nach Eigentumsübergang in seine Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

V. Abschnitt – Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Fassadengestaltung und Dächer

- (1) Die Fassaden des Gebäudes D sind als verputzte Lochfassaden auszubilden. An den Giebelseiten sind die Giebeldreiecke in Holzverschalung auszuführen.

- (2) Die Fassadengestaltung der denkmalgeschützten Gebäude A und B ist nach Maßgabe des Landesamtes für Denkmalpflege auszuführen.
- (3) Die Fassadenfarben aller Gebäude sind rechtzeitig vor dem Aufbringen in ausreichender Größe zu bemustern und durch das Landesamt für Denkmalpflege im Benehmen mit dem Markt Berchtesgaden freizugeben.
- (4) Zulässige Eindeckung für die Gebäude A und B ist Metall-Stehfalzdeckung in grün. Die Farbgebung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- (5) Die Art und Farbgebung der Dacheindeckung des Gebäudes D, sowie der Nebengebäude sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und von dort freizugeben.
- (6) Als Dachaufbauten am Gebäude D werden Satteldachgauben zugelassen. Die Firste der Dachgauben sind mindestens 0,50m unter dem Gebäudefirst auszuführen. Die Ansichtsfläche der Gauben darf jeweils nicht mehr als 4m² aufweisen. Die kumulierten Gaubenbreiten sind auf max. 1/3 der Breite der Außenwand beschränkt.

VI. Abschnitt – Ökologische Ausgleichsflächen

§ 11 Ausgleichsfläche A2

Auf der Fläche A 2 werden 3.200 m² ausgeglichen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche seggen- und binsenreiche Nasswiese mit strukturreichen Gräben. Aufgrund bestehender hochwertiger Strukturen (1.100 m²) auf der Fläche wird der Anerkennungsfaktor mit 0,5 angesetzt. Der verrohrte Grabenabschnitt im Osten wird geöffnet. Aufgekommene Neophyten entlang der Gräben sind gezielt zu entfernen und in den Folgejahren zu kontrollieren. Die Extensivierung des Grünlandes erfolgt durch eine zweischürige Mahd in den ersten drei Jahren und einer anschließenden einschürigen Mahd zwischen Ende Juni und Ende August.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss unmittelbar nach Fertigstellung aller Gebäude begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu

melden. Dünger und Pestizideinsatz ist unzulässig. Das Schnittgut ist nach Pflege abzufahren.

VII. Abschnitt – Gemeinsame Bestimmungen

§ 12 Gegenseitige Unterstützungspflicht

Die Vertragsparteien verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrags gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen. Der Markt Berchtesgaden wird, im Rahmen des rechtlich Zulässigen, alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen unverzüglich vornehmen, die für die Durchführung des Vertrages erforderlich und / oder sachdienlich sind.

§ 13 Rechtsnachfolge

Die PLKS kann die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Marktes Berchtesgaden auf einen Dritten übertragen. Der Markt Berchtesgaden darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

VIII. Abschnitt – Schlussbestimmungen

§ 14 Rücktrittsrechte

- (1) Weicht der in Kraft getretene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem bei der heutigen Unterzeichnung vorliegenden Entwurf ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die von der PLKS zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan.
- (2) Gesetzliche Rücktrittsrechte bleiben unberührt. Rücktrittserklärungen bedürfen der Schriftform.

§15 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragspartner 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.

§ 16 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist, soweit nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist, Laufen

Berchtesgaden, den 24.07.2017

Schönau a. Königssee, den 13.07.17

Markt Berchtesgaden

Privatimmobilien Lorenz-Kurz-Schwab
GbR


.....
Franz Rasp
Erster Bürgermeister


.....
Martin Lorenz


.....
Bartholomäus Kurz


.....
Georg Schwab

Anlagen:

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag

