

---

---

Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“

---

---

Stadt Ulm  
Marktplatz 1 (Rathaus)  
89073 Ulm  
Vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

Wohnen Ulm III GbR  
Söflinger Str. 72  
89077 Ulm  
vertreten durch Herrn Christoph Neis  
und Herrn Dr. Frank Pinsler

- im nachfolgenden - "Vorhabenträgerin" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Bauherrengemeinschaft Wohnen Ulm III GbR, vertreten durch die ulmer heimstätte eG, auf die Flurstücke Flst.Nr. 614/1 (teilweise), Flst.Nr. 614/3 (gesamt), Flst.Nr. 616 (teilweise) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsfläche Flst.Nr. 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord".

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung. Dabei entstehen ca. 77 Wohneinheiten. Ergänzend dazu sind in den Erdgeschossbereichen zur Kleiststraße und zukünftigen Achse Innenstadt eine Kindertagesstätte und mehrere kleinflächigen Gewerbeeinheiten vorgesehen. Mit diesem Projekt kommt, nach den beiden nordwestlichen angrenzenden Vorhaben, ein weiterer Baustein des städtebaulichen Rahmenplans "Dichterviertel Nord" (GD 272/14) zur Realisierung.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Büro wimmer-und-partner (wup ZT GmbH), Wien ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser wurde in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Sanierungs-treuhand Ulm GmbH erarbeitet.

Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

## Teil I – Allgemeines

### §1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Vorhabenträgerin sowie die erforderliche Herstellung bzw. Anpassungen der öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße", Plan Nr. 142.44 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 614/1 (teilweise), Flst.Nr. 614/3 (gesamt), Flst.Nr. 616 (teilweise) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsfläche Flst.Nr. 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West.

### § 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße", Plan Nr. 142.44 vom 08.03.2020 (Anlage 1)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros wup ZT GmbH vom 08.03.2020 (Anlagen 2.1 - 2.15)
  3. Übersichtsplan mit Eintragung der von der Vorhabenträgerin herzustellenden Grundstücksflächen (Anlage 3)
  4. Übersichtsplan Teilgrundstück (Anlage 4)
  5. Merkblatt der Stadt Ulm für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" (Anlage 5)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## Teil II – Vorhaben

### § 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die geplante Blockrandbebauung ist mit fünf bis sechs Vollgeschossen gemäß Anlage 2 geplant. In den Gebäuden ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Dabei entstehen ca. 77 Wohneinheiten. Im Erdgeschoß des Neubaus entstehen zur Kleiststraße orientiert eine ebenerdige Kindertagesstätte und 3 Gewerbeeinheiten. Ergänzend dazu ist zum neu entstehenden Stadtplatz eine weitere Gewerbeeinheit vorgesehen. Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer neuen Tiefgarage unter dem Blockrand und Innenhof gedeckt. Zudem ist in der Tiefgarage eine öffentliche Trafostation vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Norden.
- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderliche Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen der nördlich vom Plangebiet neu entstehenden Achse Innenstadt. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind im Übersichtsplan unter Anlage 4 zu finden.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt, umgesetzt.  
Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

## § 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 4 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2024.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt, und dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe aber nicht verweigert werden.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.  
Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

## Teil III Erschließung

### § 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Anlage 4 stellt die Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen verteilt sich wie folgt:
  - a) Wiederherstellung der Kleiststraße in durch den Verbau beeinträchtigten Bereichen. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
  - b) Neubau der Hälfte der Straße "Achse Innenstadt" gemäß der rot-schraffierten Fläche in Anlage 4. Die Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101) und mit einer Überdeckung von mindestens 60 cm zu versehen. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
- (2) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen wird folgendes vereinbart:
  - a) Die Erschließungsstraße "Achse-Innenstadt" ist mit einem vorläufigen Feinbelag in Asphalt herzustellen. Der Straßenaufbau hat sich an der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu orientieren.

- b) Die Vorhabenträgerin stellt die öffentlichen Flächen nach Absprache mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH in Asphaltbelag, einschließlich der erforderlichen Randeinfassungen, her.
- c) Die Vorhabenträgerin plant und baut die öffentliche Straßenentwässerung. Die genaue Lage, der Verlauf und die notwendige Dimensionierung stehen zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht fest. Diese werden vor der Baudurchführung, in Anlehnung an die Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, festgelegt.
- d) Die Vorhabenträgerin plant und baut die öffentliche provisorische Straßenbeleuchtung.
- e) Die Ausführungsplanung der Straßen und der damit verbundene Eingriff in die öffentlichen Flächen sind auf Grundlage der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu erarbeiten und sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV) rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.
- f) Die Straßenflächen sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
- g) Feuerwehrstraßen und Feuerwehr zu- und durchfahren sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Sämtliche Gebäudeteile, die die öffentlichen Flächen unterbauen, sind überfahrbar zu gestalten (Berechnung nach Lastmodell 1 gemäß DIN Fachbericht 101) inklusive Gefälle mit einer einheitlichen Überdeckung von mindestens 60 cm zu versehen. Zeichnerische und rechnerische Nachweise sind mit der Ausführungsplanung vorzulegen.
- h) Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu Bäumen muss 2,5 m betragen. Die geplanten Ver-/Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass diese nicht mit den (Verkehrs-) Grünflächen tangieren.
- i) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- j) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wurden bereits von den Entwässerungsbetrieben der Stadt Ulm (EBU) vollumfänglich hergestellt. Von der Vorhabenträgerin sind alle erforderlichen Anschlussleitungen (Grundstücks- u. Straßenentwässerungen) herzustellen. Die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal werden durch die EBU festgelegt. Die Bestandsdaten können unter [kanalauskunft@ebu-ulm.de](mailto:kanalauskunft@ebu-ulm.de) abgerufen werden.

## **§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücksflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Durchführung der in § 5 genannten Erschließungsanlagen (in Anlage 3 rot schraffiert dargestellte Fläche) entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen her.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 5 Abs. 1 und 2 bei Vorliegen der in § 11 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Die Ausführungsplanung sowie die Planung der provisorischen Straßenbeleuchtung einschließlich der lichttechnischen Berechnung für die in § 5 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
- Die Planung für die provisorischen Beleuchtungsanlagen ist einschließlich der lichttechnischen Berechnung der Abteilung Verkehrsplanung (Sachgebiet Verkehrstechnik VGV/VP3) vorzulegen. Hierzu müssen die lichttechnischen sowie elektrotechnischen Anforderungen berechnet, sowie die Anschlüsse an das bestehende umliegende Straßenbeleuchtungsnetz der Stadt berücksichtigt sein. Dies gilt ebenso für Provisorien während der Fassadenarbeiten. Die Planungen und statischen Erfordernisse für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung sind bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Provisorien während der Bauphase.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 5 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin ein entsprechend fachlich qualifiziertes Planungsbüro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die ggf. erforderlich werdende Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Straßenbeleuchtung dürfen nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils beteiligten Abteilungen der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plottfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

- (7) Die Vergabe der Leistung für das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung darf nur von einem fachkundigen, leistungsfähigen und zuverlässigen Unternehmen erfolgen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

## **§ 8 Baudurchführung**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Einzelheiten der Anschlüsse werden zwischen der Vorhabenträgerin und allen Leitungsträgern vor Baudurchführung rechtzeitig abgestimmt.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm für die Herstellung solcher Anlagen sowie der beauftragten Entwurfsplanung der Sanierungstreuhand entsprechen. Die Standards werden der Vorhabenträgerin von der Stadt vor Beginn der Planung zur Verfügung gestellt. Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der Hochbaumaßnahmen. Die abschließende Fertigstellung einschließlich des Aufbringens der Deckschicht sowie das Aufstellen der Beleuchtungsanlagen oder anderweitiger Straßenausstattung oder -mobiliare darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Anker für die Anbringung der Abspannvorrichtung der Straßenbeleuchtung vor Beginn der Rohbauarbeiten mit VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (4) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung und durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH. Der beabsichtigte Baubeginn ist 6 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (5) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel losgelöst von den in § 4 genannten Fertigstellungsfristen in angemessener Frist zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (6) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 6 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

## **§ 9 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt die Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,- Vermögensschaden auf Anforderung nachzuweisen.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt die Vorhabenträgerin die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

## **§ 10 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt, der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt, Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 3 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 5 dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertiggestellter Anlagen zustimmen.

## **§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

## **§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (gemäß Anlage 3) übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn vorher die sonstigen vertraglich vereinbarten Nachweise erbracht sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Übernahme in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.
- (2) Die Stadt bestätigt die Übernahme schriftlich.

## **§ 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:
  - Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plottfähigen Dateiformat
  - Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.
  - Bestandspläne für die öffentlichen Straßenentwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
  - Bestandspläne für die öffentlichen provisorischen Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/ VI) die Baukosten zu benennen, wobei diese wegen unterschiedlicher Abschreibungszeiträume (z.B. Straße, Beleuchtung) getrennt aufzuführen sind. Die genaue Baukostenaufteilung ist durch die Vorhabenträgerin vorab mit VGV/VP- Anlagenbuchhaltung abzustimmen.

## **Teil IV Besondere Regelungen**

### **§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
- (2) Die Fassadenoberflächen der einzelnen Häuser in der Blockrandbebauung werden in Wechsel mit Putz, Sichtbeton und Verblendmauerwerk ausgeführt. Die Fassade im Sockelbereich (Erdgeschosszone) wird als Verblendmauerwerk ausgeführt. Die Gliederung der geplanten Bebauung ist in der differenzierten Farbgestaltung ebenso ablesbar.
- (3) Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.
- (4) Der Innenhof bzw. Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei den Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die weitere Detaillierung der Fassaden, der Farbgebung und der Materialität mit der Stadt / Stadtbildpflege und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen. Koordinierende Stelle ist Die Hauptabteilung Standplanung, Umwelt und Baurecht (SUB).
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung (mind. bis Leistungsphase 5 gemäß HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung ge-

staltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.

- (7) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

## **§ 15 Werbeanlagen**

Werbeanlagen für Gewerbe und Dienstleistungsflächen sind an den Außenwänden bis zum Brüstungsbereich des 1. OG zulässig. Die Details sind Gegenstand eines gesonderten Baugesuchs und nicht dieses Vertrages.

## **§ 16 Grunderwerb**

Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung einen Vertrag, der die Modalitäten des Grundstückserwerbs regelt.

## **§ 17 Teilgrundstück**

- (1) Ein Teil der Fläche des Flurstücks 614/3 ist entsprechend den Anlagen 1-3 nicht zu unterbauen. Die entsprechende Grundstücksfläche ist in Anlage 5 dargestellt.
- (2) Dieses Grundstücksteil wird die Vorhabenträgerin an den Eigentümer von Flst. 606/1 veräußern sobald auf dem Grundstück Flst. Nr. 606/1 eine städtebauliche Neubaumaßnahme erfolgt. Näheres regelt der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.

## **§ 18 Lichtschächte**

Die Planung von Lichtschächten ist in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm abzustimmen. Näheres regelt der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, und der Vorhabenträgerin.

## **§ 19 Trafostation**

- (1) Eine öffentliche Trafostation wird in der Tiefgarage integriert. Diese dient zur Versorgung der entstehenden Bebauung und des neu entstehenden Gebietes. Die Räumlichkeiten sind kostenfrei der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zur Verfügung zu stellen. Kosten für Türen, Lüftungseinrichtungen, Erdungsdurchführung, Erdungsanlage, Hauseinführungen usw. sind von der Vorhabenträgerin zu Tragen. Die Technische Ausstattung trägt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH. Die Planung ist mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen.
- (2) Der Zugang zur Trafostation muss 24 Stunden an 365 Tagen gewährleistet werden. Alle Türen, die den Weg zur Trafostation versperren, müssen mit einer mechanischen Doppelschließung ausgerüstet werden. Schlüsselkästen oder elektronische Schließanlagen werden von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH nicht akzeptiert.

## **§ 20 Beweissicherung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Baugrundgutachten zu veranlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger.
- (3) Die Vorhabenträgerin informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.
- (4) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen.

## **§ 21 Sozial geförderter Wohnraum**

Die Bauherrngemeinschaft Wohnen Ulm III GbR verpflichtet sich mindestens 30% der Wohnungen als öffentlich gefördert, entsprechend den wohnungspolitischen Beschlüssen des Gemeinderates (GD 163/17), zu errichten.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 22 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle anfallenden Kosten für die Wiederherstellung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 5 Abs. 1 a) festgelegt, sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (4) Die Vorhabenträgerin erwirbt von der Stadt ein voll erschlossenes Grundstück. Das Baugrundstück ist zum einen über die Kleiststraße und zum anderen über die Achse Innenstadt erschlossen. Bisher ist allerdings lediglich die Kleiststraße hergestellt. Deshalb verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die noch nicht hergestellte Straße „Achse Innenstadt“ anstelle der Stadt auf eigene Kosten herzustellen, gem. § 5 Abs. 1 b). Die hierfür voraussichtlich anfallenden Kosten in Höhe von 183.000,- € netto (geschätzt) werden von dem für das voll erschlossene Grundstück angesetzten Grundstückskaufpreis abgezogen. Sollten die Kosten für die Straße „Achse Innenstadt“ höher oder geringer ausfallen, erfolgt ein nachträglicher Ausgleich zwischen den Vertragspartnern. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist die Abrechnung seitens der Vorhabenträgerin der Stadt zur Prüfung vorzulegen. Damit gelten die Herstellungskosten als abgegolten.
- (5) Die Kosten sämtlicher Maßnahmen, welche nach Herstellung des vom Vorhabenträger zu errichtenden Feinbelags durchgeführt werden, wie z.B. hochwertigere Oberflächengestaltungen, Platzmöblierungen etc. trägt die Stadt. Sollte die Stadt vor Durchführung der Baumaßnahme eine höherwertige Ausführung wünschen, trägt sie die hierdurch entstehenden Mehrkosten.
- (6) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch die Vorhabenträgerin wiederherzustellen.
- (7) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entspre-

chend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

- (8) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer Verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 5 dieses Vertrages).
- (9) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 23 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße", Plan Nr. 142.44 (Anlage 1) vom 08.04.2020 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **§ 24 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 11 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### **§ 25 Rechtsnachfolge**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

### **§ 26 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen und Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. § 33 bleibt unberührt.

## § 27 Form, Ausfertigung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt - zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## § 28 Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 29 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.

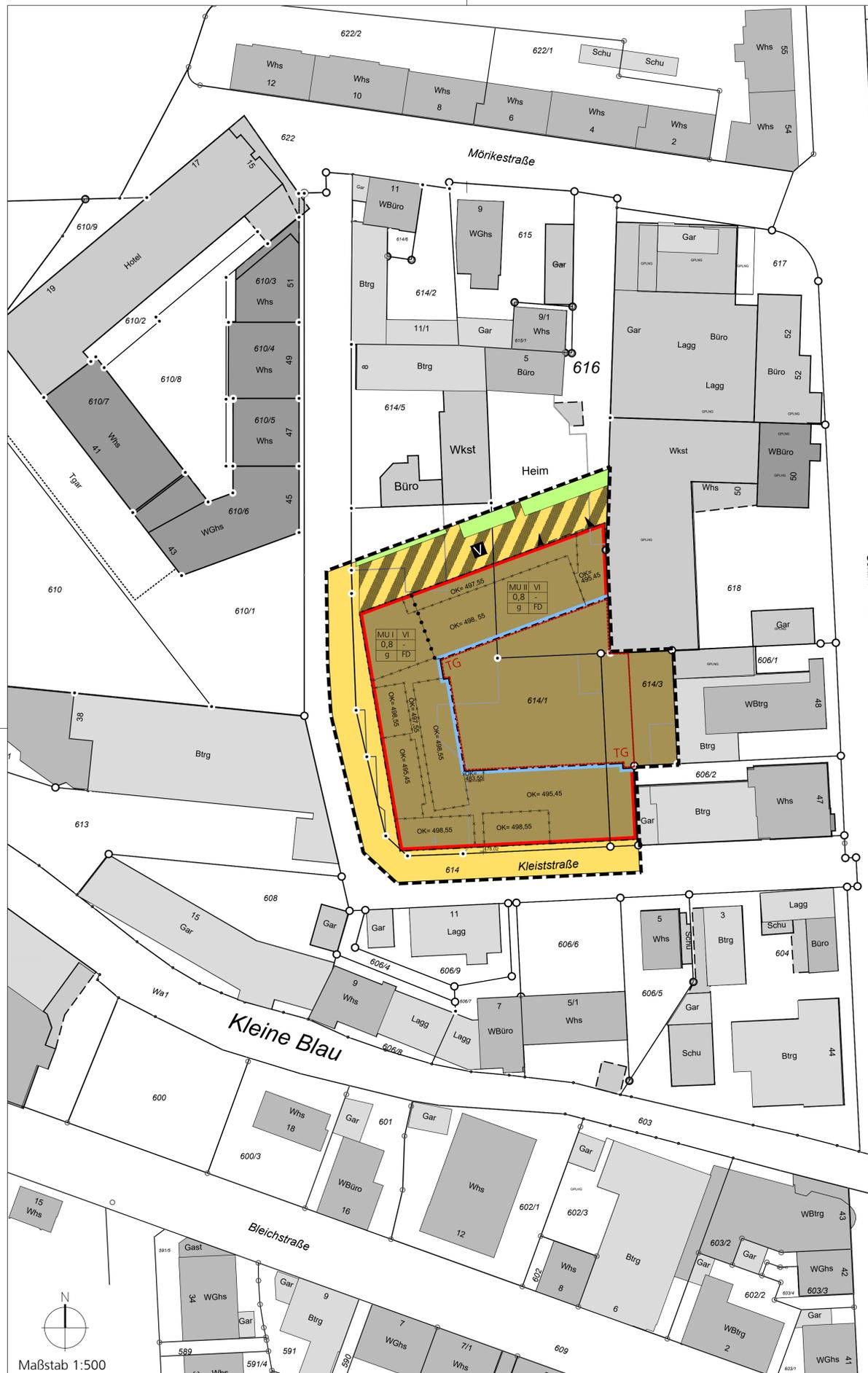
Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_  
Für die Stadt Ulm

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_  
Für Wohnen Ulm III GbR

\_\_\_\_\_  
Vertreten durch Carola Christ

\_\_\_\_\_  
Vertreten durch Christoph Neis

\_\_\_\_\_  
Vertreten durch Dr. Frank Pinsler



## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)  
 BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1 **MU II-II** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 1.1.1.1 Zulässig sind:  
 - Wohngebäude,  
 - Geschäfts- und Bürogebäude,  
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:  
 - im MU I Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite,  
 - Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,  
 - Tankstellen,
- 1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:  
 - im MU II Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite.
- 1.1.1.4 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.2.2 VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3 z.B. OK= 495,45 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer) und technische Aufbauten (Aufzugsüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Aufbauten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

- 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 g geschlossene Bauweise
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Baugrenze
- 1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 1.4.2 Baulinie
- 1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.5.1 Fläche für Tiefgarage
- 1.5.2 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.7.1 Öffentliche Grünfläche

- 1.8 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 1.8.1 Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.8.2 Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des durchwurzelbaren Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzunehmen.

- 1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- 1.9.1 Das Schallgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Ferdinand Ziegler vom 25.09.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.9.2 Die bei der Bemessung des passiven Schallschutzes zugrunde zu legenden Außenpegel können der schalltechnischen Untersuchung und den Rasterlärmkarten entnommen werden. Alternativ kann auch ein anderes qualifiziertes Gutachten erstellt werden. Werden die Rasterlärmkarten verwendet, sind die höchsten Pegel des entsprechenden Lärmpegelbereiches anzunehmen. Zu den Immissionspegeln sind jeweils 3 dB(A) nach DIN 4109 für den Nahfeldzuschlag zu addieren.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987, oder DIN 4109-1 „Mindestschallschutz“, Ausgabe 2018, zu bemessen. Die VDI Richtlinie und die DIN-Norm sind beim Beuth-Verlag in Berlin erhältlich (www.beuth.de).

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung (Nenn-/Intensivlüftung) zu sorgen.

Zur Auslegung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Fassade (Wand, Rolllädenkästen, Fenster etc.) wird empfohlen, den Spektrum-Anpassungswert für tieffrequente Geräusche Ctr nach DIN EN ISO 717 (2013) zu berücksichtigen.

- 1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 1.10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- 1.10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Dachformen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.4 z.B. +478,02 Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System
- 1.10.5 Vorhaben- und Erschließungsplan Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.11 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.11.1 Bestandsgebäude

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)
- 2.1 DACHGESTALTUNG
- 2.1.2 FD Flachdach
- 2.1.2.1 Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.
- 2.2 WERBEANLAGEN
- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.2.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.3 MÜLLBEHÄLTER
- 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in Gebäude zu integrieren.
3. HINWEISE
- 3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

- 3.2 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DsChG) Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.3 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB) Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzughilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaustrub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaustrub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.4 KAMPFMITTELBESEITIGUNG Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können im Untergrund Munitionsaltesten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.
- 3.5 GEBÄUDEGESTALTUNG Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.
- 3.6 ALTLASTEN Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Im Bereich des Plangebietes ist auf den Flurstücken Nr. 614/1 und 614/3 der Altstandort 00907 im Altlastenkataster nach § 11 Bundesbodenschutzgesetz erfasst. Dieser Altstandort ist hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden-Grundwasser mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Eine gutachterliche Aushubüberwachung ist erforderlich.



Übersichtsanlage 1 zum Durchführungsvertrag  
 Maßstab 1: 2500

Planbereich	Plan Nr.
142	44

## Stadt Ulm Stadtteil Westen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße

Maßstab 1:500  
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan Nr. 142 / 22 gen. d. Erlass des RP Nordw. vom 16.05.1955 und 20.07.1959  
 Plan Nr. 142 / 27 in Kraft getreten am 23.08.1962

Gefertigt: Ulm, den 24.10.2019  
 Stemsborn Kopp  
 Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Für die Verkehrsplanung:  
 Hauptabteilung Verkehrsplanung,  
 Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:  
 Ulm, den  
 Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

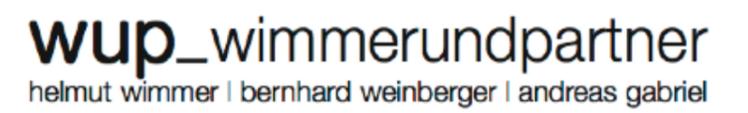
Veröffentlichung in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom

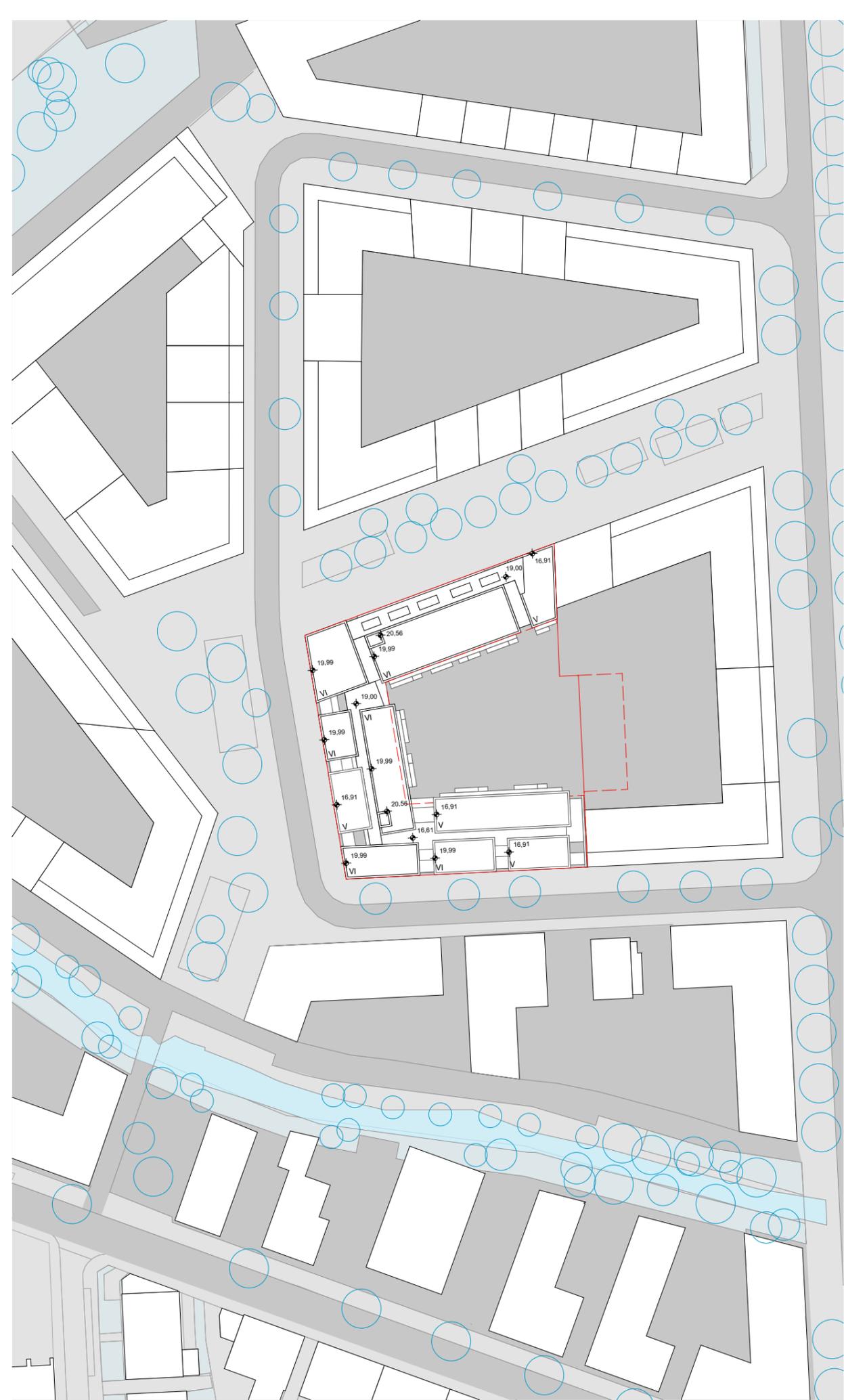
In Kraft getreten am  
 Ulm, den  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

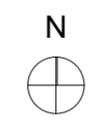


Vorhaben- und Erschließungsplan  
Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße



Lageplan

1:1000, 1:5000





Blick Nord-Westfassade



Blick auf Nordfassade

Schaubilder



Blick auf Westfassade



Blick auf Südfassade

Schaubilder



Ansicht Norden



Ansicht Westen



Ansicht Süden

Ansichten Straße

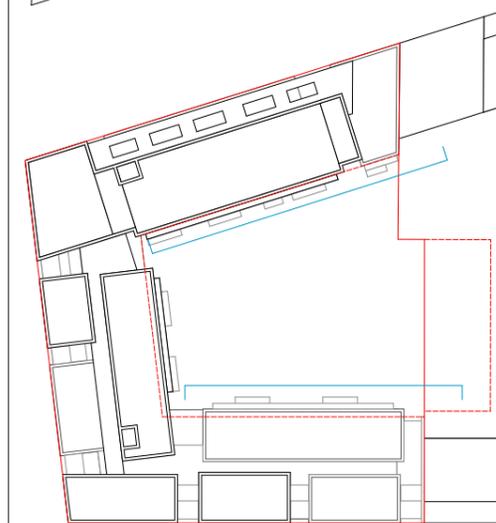
1:250



Ansicht Hof Nordtrakt



Ansicht Hof Südtrakt



Ansichten Hof

1:250





1.Obergeschoss

1:250





2.Obergeschoss

1:250





3.Obergeschoss

1:250





4.Obergeschoss

1:250





Dachgeschoss

1:250



Typ D  
NF: 86,17m<sup>2</sup>  
Freifläche: 7,47m<sup>2</sup>  
WNF: 88,04m<sup>2</sup>

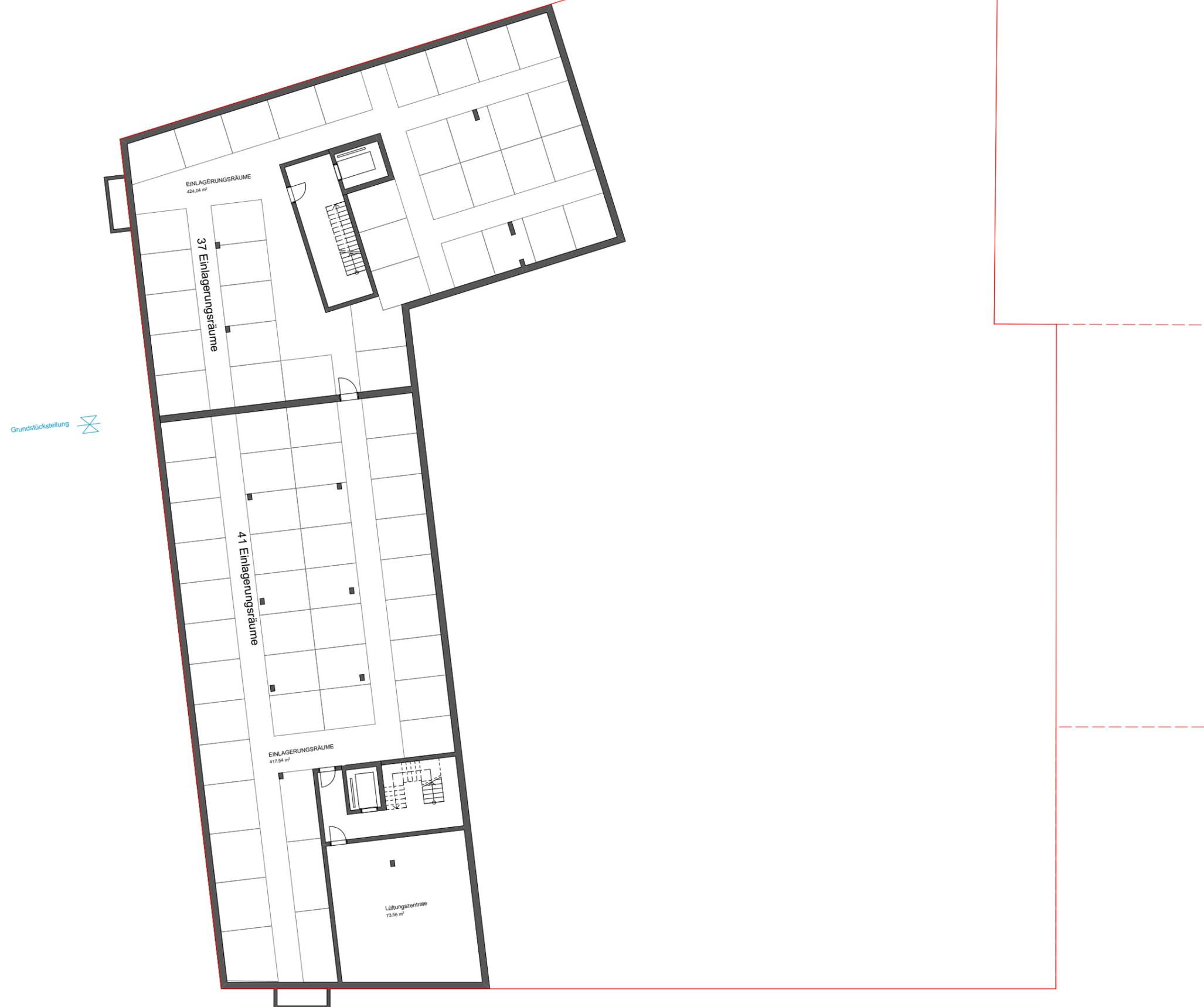


Einheit	Stpl.
44 Wohnungen (1 Stpl. / Whg)	44
29 Wohnungen gef. (0,8 Stpl. / Whg)	24
4 Wohnen/Arbeiten (1 Stpl. / Einheit)	4
1 Kindertagesstätte (1 Stpl. / 25 Kinder x 0,6)	2
1 Geschäft (1 (1 Stpl. / 40m2 Verkaufsfläche x 0,6)	0
<b>SOLL:</b>	<b>74</b>
IST:	74

1. Untergeschoss

1:250

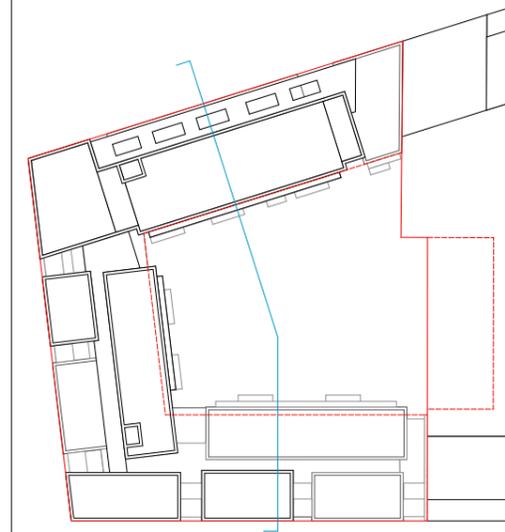
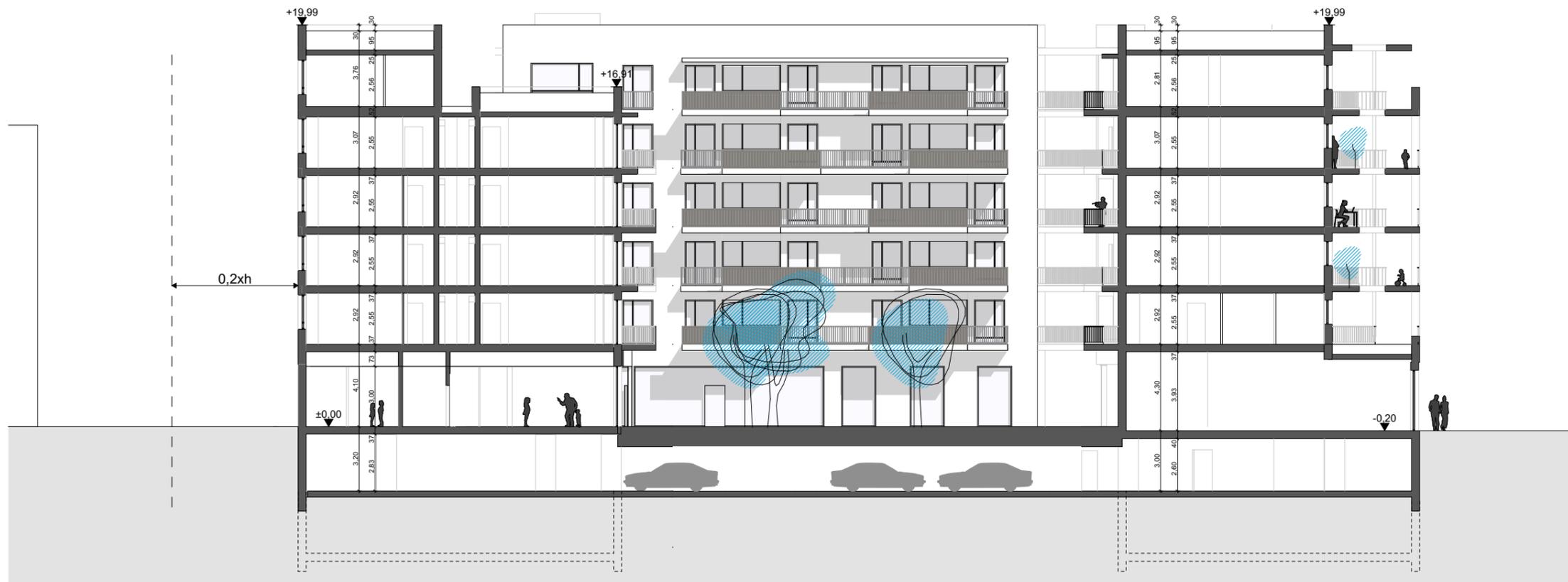




2. Untergeschoss

1:250





Schnitt

1:250



0,00=478,02 ü. NN

Dachdraufsicht

1:250





Fläche = ca. 590m<sup>2</sup>

Kleiststraße

Schillerstraße

Nördliches Dichterviertel Teil III Kleiststraße

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Herzustellende Erschließungsflächen
- Geltungsbereich Bebauungsplan 142.44



14.03.2020  
Maßstab: M 1:500

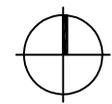
Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht





Nördliches Dichterviertel Teil III Kleiststraße

- Teilgrundstück
- Geltungsbereich Bebauungsplan 142.44



14.03.2020  
 Maßstab: M 1:500

Stadt Ulm  
 Hauptabteilung Stadtplanung,  
 Umwelt, Baurecht



Stadt Ulm  
 Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
 Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen  
 Münchner Str. 2, 89073 Ulm  
 Telefon 0731/161-6074  
 Email [wbs@ulm.de](mailto:wbs@ulm.de)

Sprechzeiten:  
 Mo.-Fr.: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr  
 Do.: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr  
 (Ende Beratungszeit 11:45 Uhr, bzw. 16:45 Uhr)

**Merkblatt zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines  
 in Bezug auf die "Zweite Neufassung der Richtlinien für die  
 Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vom 11.05.2017"**

1. vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie des Mutterpasses bei Schwangeren) und Staatsangehörigkeit sowie die Angabe des vollständigen Einkommens. **Bitte beachten: Bearbeitungsdauer 7 bis 14 Tage!**
  
2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z.B.:
  - Verdienstbescheinigung vom Arbeitgeber ausgefüllt bei Arbeitseinkommen und geringfügiger Beschäftigung
  - Aktuelle Rentenbescheide
  - Aktueller Bescheid über das Arbeitslosengeld I
  - Aktueller Bescheid über die Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
  - Nachweise über Unterhalt, Elterngeld oder Erziehungsgeld
  - .....
  
3. sonstige Nachweise:
  - Ausweis/ Pass  
 bei Personen, welche nicht die EU-Staatsangehörigkeit besitzen, Aufenthaltstitel vorlegen (mind. 1 Jahr)
  - Schwerbehindertenausweis
  - Schulbescheinigung für Kinder ab 15 Jahre
  - .....
  
5. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße  
 Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Hierbei sind Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei.  
 Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten die zur Sicherung der Einnahmen anfallen.

Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten).

Personen	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße
1	49.300 €	45m <sup>2</sup> mit bis zu 2 Zi.
2	49.300 €	60m <sup>2</sup> mit bis zu 3 Zi.
3	58.300 €	75m <sup>2</sup> mit bis zu 4 Zi.
4	67.300 €	90m <sup>2</sup> mit bis zu 5 Zi.
5	76.300 €	105m <sup>2</sup> mit bis zu 6 Zi.
6	85.300 €	120m <sup>2</sup> mit bis zu 7 Zi.

Eine Überschreitung der genannten Wohnflächen um bis zu fünf Quadratmeter ist zulässig.

Wird eine Wohnung bezogen, die barrierefrei nach der jeweils geltenden DIN ist, ohne zugleich rollstuhlgerecht zu sein, erhöht sich die unter Wohnungsgröße und jeweiligen Haushaltsgröße genannte Wohnfläche bei gleich bleibender Anzahl von Wohnräumen um 15 m<sup>2</sup>, dies gilt nicht für Seniorenmietwohnungen.

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderte Wohnungen zu erhalten.

Alle Informationen und Antragsformulare sind auch im Internet auf der Homepage der Stadtverwaltung Ulm unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) hinterlegt.