
**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

„Klosterhof 12“

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

- im nachfolgenden - "**Stadt**" - genannt-

und

**Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG
Syrinstraße 6
89073 Ulm
vertreten durch Herrn Claus Bäurle**

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträgerin**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG, das die Flurstücke Nr. 15 und 16/2 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen, umfasst. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" weist eine Größe von ca. 2.634 m² auf. Diese Grundstücke sollen neu bebaut werden.

Auf den Baugrundstücken befinden sich Gebäude, die neben baulichen und energetischen Defiziten auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen. Die Gebäude können nicht wirtschaftlich erhalten werden.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Mühlich Fink & Partner wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt. Die städtebauliche Konzeption sieht drei freistehende rechteckige Baukörper vor, die lose um einen gemeinsamen Hof gruppiert sind. Die Gebäude haben jeweils zwei Geschosse bis zur Traufe sowie ein weiteres Geschoss im Dachraum zzgl. eines ausgebauten Dachspitzes. Rechnerisch entspricht dies drei Vollgeschossen.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits leistet die Neubebauung einen Beitrag, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Zwischenzeitlich fand von Seiten des Vorhabenträgers ein Wechsel des Architekturbüros statt. Das Projekt wird auf Grundlage des prämierten Entwurfs durch das Architekturbüro Gross, Ulm weiterbearbeitet.

Die Vorhabenträgerin hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt 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. Darüber hinaus wird in diesem Vertrag geregelt, dass die Vorhabenträgerin eine an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzende Fläche gegen Kostenerstattung für die Stadt Ulm pflastert.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Firma Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klosterhof 12" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Klosterhof 12", Plan Nr. 160.113 (Anlage 1) sowie die anzupassenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (Anlage 3).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12", Plan Nr. 160.113 vom 18.02.2022 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan) des Architekturbüros Gross vom 18.02.2022 (Anlagen 2.1 - 2.18)
 3. Übersichtsplan mit Eintragung der durch die Vorhabenträgerin zu pflasternde öffentlichen Flächen vom 18.02.2022 (Anlage 3)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben liegt im Bereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit "Klosterhof Söflingen" im südwestlichen Stadtgebiet von Ulm. Die Grundstücke im Bereich des Klosterhofs 12 in Söflingen sollen neu bebaut werden. Auf den Baugrundstücken befinden sich Gebäude, die neben baulichen und energetischen Defiziten auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen. Die Gebäude können nicht wirtschaftlich erhalten werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht drei freistehende rechteckige Baukörper vor, die lose um einen gemeinsamen Hof gruppiert sind. Alle Wohngebäude sind mit Satteldächern und zweigeschossigen Vorbauten versehen. Die Gebäude haben jeweils zwei Geschosse bis zur Traufe sowie ein weiteres Geschoss im Dachraum zzgl. eines ausgebauten Dachspitzes. Rechnerisch entspricht dies drei Vollgeschossen. Die Dachneigung beträgt bei allen Gebäuden 58°.

Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer Tiefgarage mit Stellplätzen gemäß Berechnung nach LBO gedeckt.

Das Vorhaben umfasst keine Erschließungsanlagen, die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen.

Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

- (2) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 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 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2027.

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.

- (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.

§ 5 Vertragsstrafe, Rücktritt

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Durchführungsverpflichtungen aus § 4 schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann die Stadt von der Vorhabenträgerin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 300.000 € (in Worten: dreihunderttausend Euro), fällig.
- (3) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Stadt die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 Absatz 2 genannten Fristen schuldhaft nicht einhält.

- (6) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Landesverfahrensgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung. Es besteht Einvernehmen darüber, dass Verwaltungszwang erst nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung und der Androhung der Verwaltungsvollstreckung ausgeübt wird.

Teil III Erschließung

§ 6 Eingriffe in öffentlichen Erschließungsanlagen

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung nach Standard der Stadt Ulm wiederherzustellen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- (2) Durch den Vorhabenträger ist zusätzlich zu den Vorgaben nach Abs. 1 die gemäß Anlage 3 rot bandierte Fläche in Granitkleinpflaster nach Standard auszubauen.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung 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, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen ist.
- (5) Im Rahmen der Bauaktivitäten hat der Schutz angrenzender Bäume nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und nach der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4) zu erfolgen. Zum Schutz des wertvollen Baumbestandes im Klosterhof, ist die Baustellenkoordination und Lagerhaltung mit VGV/GF vor Baubeginn abzustimmen. Für Bäume welche durch die Baumaßnahme geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch, in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen) eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/ VI), zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Die Vorhabenträgerin errichtet die aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage der genehmigten Ausführungsplanung.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

- (3) Für die Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgen 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 beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Die Höhenlage der künftigen Gebäudezugänge ist an die bestehenden Belagshöhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die diesbezügliche Planung ist mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Verkehrsplanung, abzustimmen (siehe § 7 Absatz 1 dieses Vertrags).
- (2) Gegebenenfalls erforderliche Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- (3) 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 in angemessener Frist zu verlangen.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung des Gebäudes erforderlich werden können. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.
- (2) 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume und öffentliche Grünflächen im Rahmen der Bauaktivitäten nach den Hinweisen der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen ist nicht gestattet. Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über €3.000.000,00 Personen- und Sachschaden sowie € 500.000,00 Vermögensschaden nachzuweisen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 10 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2.1 - 2.18) dargestellt. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Angaben zu Fassaden: Die Fassadenoberfläche an den Hauptgebäuden wird als Strukturputz in hellem Farbton ausgeführt. Um die Baumasse optisch zu reduzieren, wird die Oberfläche der zum Hauptbaukörper vorgelagerten Gebäudeteile in Klinker ausgeführt.
Die unter § 13 genannten Nisthilfen sind in die Fassade gestalterisch und baulich zu integrieren.
 - b) Angaben zu Öffnungen (Fenster, Außentüren, etc.): Die Materialität und Farbgebung ist mit der Stadt/Stadtbildpflege abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
Klappläden sind an Stelle von Rollläden als nutzbare Verdunklungselemente auszuführen und in der Wertigkeit auf die hohen gestalterischen Ansprüche des Ortes abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
 - c) Angaben zu Geländern und Absturzsicherungen: Die vor den Dachausschnitten im 2. OG außenseitig geplanten Geländer werden als vertikale Flachstahlgeländer (gestrichen) ausgeführt.
- (2) Die Gestaltung der Dächer wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt. Folgende Punkte werden festgelegt:
 - a) Geneigte Dächer werden mit einer Deckung aus ziegelroten Biberschwanzziegeln (Doppelddeckung) ausgeführt. Materialität und Farbgebung des Daches sind mit der Stadt/Stadtbildpflege abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
 - b) Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
Die vorgesehenen Pergolen auf den Dachterrassen sind offen und ohne Überdachung zu gestalten.
- (3) Spätestens zum Bauantrag ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.
 - a) Der Innenhof bzw. die Gartenfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 45 cm. Bei den Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 100 cm vorzusehen.
Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Holzzäunen oder als geschnittene Hecken zulässig. Im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang der Grenze zum ehemaligen Amtshaus (Klosterhof 14) sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (4) Alle Festlegungen zu den gestalterischen Aspekten der baulichen Anlagen und die weiteren Detaillierungen sind mit der Stadt / Stadtbildpflege abzustimmen und vor der endgültigen Festlegung zu bemustern.
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf derzeitige verantwortliche Architekturbüro (Architekturbüro Gross, Ulm) mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.

§ 11 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Ehemaliges Klarissenkloster St. Maria.

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern gerecht zu werden, sind vor Baubeginn Rettungsgrabungen notwendig, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Für die Rettungsgrabungen ist ein Zeitraum von mehreren Monaten einzukalkulieren. Auf die Kostentragungspflichten von Planungsträgern bzw. Investoren und Bauherren für die notwendigen Rettungsgrabungen wird vorsorglich hingewiesen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, ist grundsätzlich 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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

§ 12 Kampfmittel

Die Vorhabenträgerin hat für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbildauswertung zu beantragen und die sich ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD auf eigene Kosten durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind die Kosten einer Evakuierung einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche Dritter in deren Zusammenhang.

§ 13 Artenschutz

Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Anbringung von 3 Vogelnistkästen
- b) Anbringung von 10 Fledermauskästen
- c) Pflanzung von 9 Bäumen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbez. Bebauungsplans "Klosterhof 12" (Anlage 1).
- d) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" (Anlage 1) folgende Maßnahmen erforderlich:

- Vor dem Abriss der Gebäude sind die Dächer, Dachüberstände bzw. Dachkanten durch eine fachlich qualifizierte Person auf Lücken zu inspizieren. Gehölze und Sträucher (einschließlich Efeu) müssen im Winter entfernt werden.

- Beim Auffinden von Tierarten sind das weitere Vorgehen bzw. die gebotenen Maßnahmen zum Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vorzunehmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

§ 14 Beweissicherung

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

Teil V Kostentragung

§ 15 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) 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.
Für die Tätigkeit der öffentlichen Verwaltung der Stadt werden von dieser keine Kosten erhoben.
- (3) 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.
- (4) Hauptleitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen. Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Abweichend hiervon trägt die Stadt Ulm die Kosten für den Ausbau der Flächen gemäß § 6 Abs. 2.
- (6) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten 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 entsprechend 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. § 6 dieses Vertrags).
- (9) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (10) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 12 dieses Vertrags, sofern nicht das Land oder der Bund zur Kostentragung verpflichtet ist.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 11 dieses Vertrags.

- (13) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 13 dieses Vertrags notwendig werden.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 16 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Klosterhof 12", Plan Nr. 160.113 (Anlage 1) vom 18.02.2022 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 17 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt eine Finanzierungsbestätigung eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vorgelegt. Aus ihr geht hervor, dass die Bank die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft hat, die Bereitstellung erforderlicher Fremdmittel übernimmt und dass aufgrund der von der Bank geprüften Bonität der Vorhabenträgerin zu erwarten ist, dass diese die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

§ 18 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 § 12 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.

§ 19 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.

§ 20 Wechsel der Vorhabenträgerin, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel der Vorhabenträgerin gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neuen Vorhabenträgerin der Fall ist.

- (2) Die Vorhabenträgerin kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§ 4) und Herstellungsverpflichtung (§ 7) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten aus Satz 1.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall einer Veräußerung ohne Zustimmung der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zu Lasten der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke mit dem Inhalt, dass bauliche Veränderungen untersagt sind. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss nach. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit bzw. die Vormerkung hierfür Rang nach etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten einschließlich Zinsen und Nebenleistungen haben (Rangrücktritt), und sie stimmen diesem Rangrücktritt hiermit ausdrücklich zu. Die Stadt bewilligt hiermit diesen Rangrücktritt.
- (4) Die Vertragsparteien beantragen hiermit die Eintragung der Vormerkung an rangbereiter Stelle nach Absatz 3 in das Grundbuch. Für den Fall, dass das Grundbuchamt Hinderungsgründe für die Eintragung der Dienstbarkeit bzw. Vormerkung mitteilt, verpflichten sich die Vertragspartner dazu, sämtliche für die Beseitigung dieser Hinderungsgründe notwendigen Erklärungen abzugeben.
- (5) Die Stadt ist verpflichtet, einer Löschung dieser Vormerkung bzw. Dienstbarkeit gemäß den vorstehenden Abschnitten zuzustimmen, wenn die Vorhabenträgerin ihre Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

§ 21 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragdienlichen 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.

§ 22 Form, Ausfertigung

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

§ 23 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.

§ 24 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

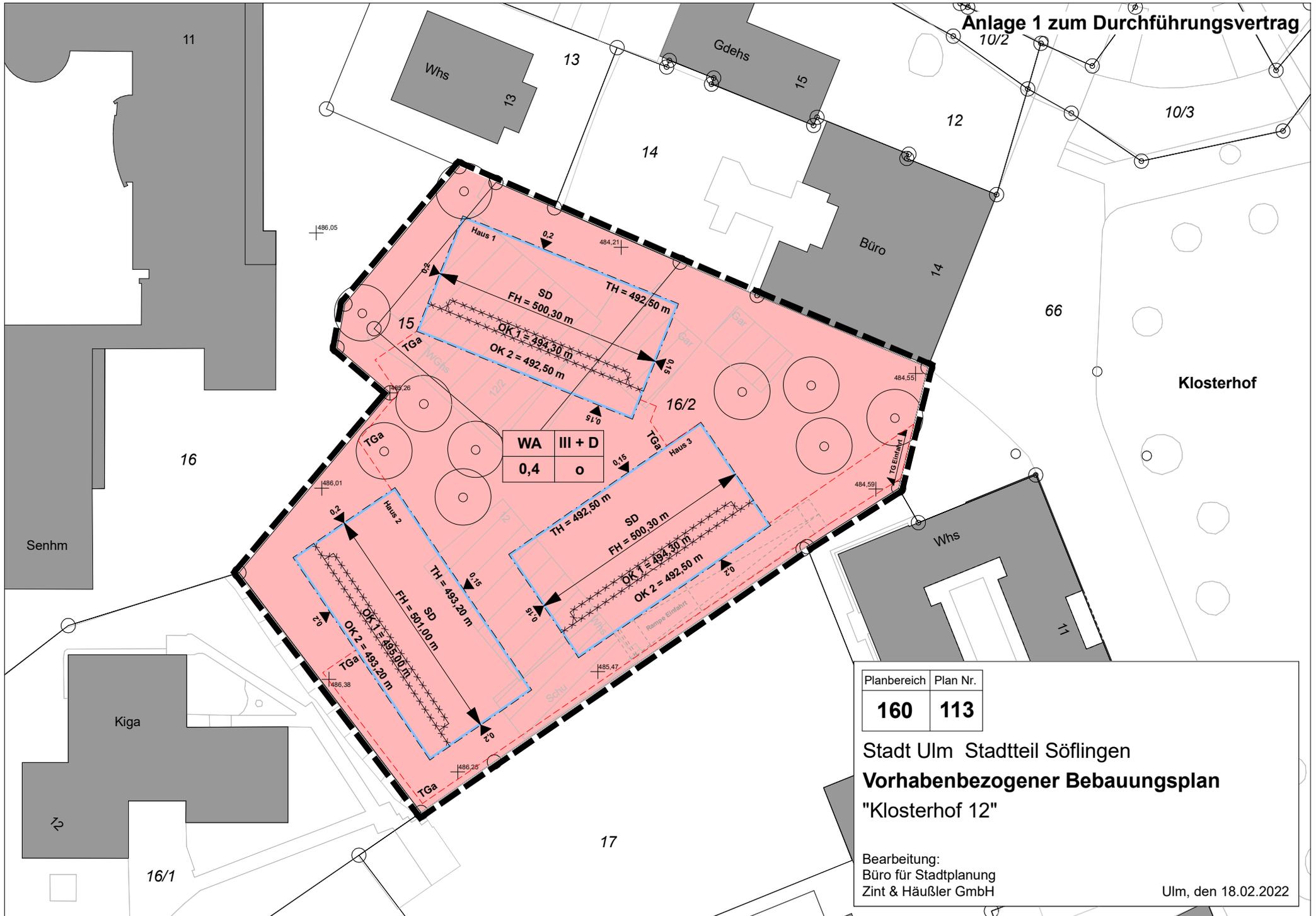
Carola Christ
Hauptabteilungsleitung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Vorhabenträgerin

Claus Bärle
Vorstandsmitglied

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag



Planbereich	Plan Nr.
160	113

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Klosterhof 12"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 18.02.2022

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. **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1.3. Es 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. **0,4** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Stellplätze, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **III + D** Zahl der Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. FH = 501,00 m** Firsthöhe über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. **z.B. TH = 493,20 m** Traufhöhe über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5. **z.B. OK 1 = 495,00 m** Oberkante 1 über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6. **z.B. OK 2 = 493,20 m** Oberkante 2 über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6.1. Die Oberkanten 2 (OK 2) können für offene Pergolen um bis zu 2,0 m entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überschritten werden.

1.2.6.2. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) können für Dachgauben entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überschritten werden.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Untergeordnete Bauteile (u.a. Lichtschächte, Terrassen, Dachgauben) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1.  Umgrenzung für Flächen der Tiefgaragen und Kellerräume

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1.  Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 45 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 100 cm vorzusehen.
- 1.7.2. Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen.

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 16-18 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.

- 1.8.2. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind ergänzend zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen blühende und fruchtende Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.8.3. Artenlisten:

Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. Ordnung / Kleinbäume

Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Malus - Zierapfelsorten
Magnolia kobus - Magnolie
Pyrus calleryana - Stadtbirne
Sorbus latifolia 'Henk Kink' - Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

Buddleia davidii - Schmetterlingsstrauch
Cornus mas - Kornelkirsche
Philadelphus coronarius - Europäischer Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Ribes aureum - Gold-Johannisbeere
Rosa in Sorten (ungefüllt blühend)
Spirea in Arten und Sorten
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Geschnittene Hecken:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster

1.9. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ)
(§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

V1a: Baufeldberäumung zwischen dem 1.10. und Ende Februar

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Aufgrund der Menge an Kot, die in den Dachböden vorgefunden wurde, muss in jedem Fall eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.

Die Fassadenlöcher, -nischen und -spalten sowie die Dachböden sind vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop), ggf. Öffnung von Zwischendächern.

Dies kann bereits vorab im Herbst durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V1b: Baufeldberäumung zwischen dem 1.3. bis Mitte August

Vor dem 1.3. sind die Fassade sowie die Dachböden vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop). Dies kann bereits vorab im Herbst/Winter durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist kein Besatz gegeben, sind sämtliche Löcher, Spalten und Nischen vor dem 1.3. in den betroffenen Fassadenbereichen und im Bereich der Dachtraufe zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln.

V1c: Baufeldberäumung zwischen dem Mitte August bis 1. Oktober

Vor Baubeginn Vorab-Überprüfung der Dachtraufe, der Dachböden und der Fassade auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die potentiellen Quartiere schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Ersatzkästen für Fledermäuse

Es sind als Ersatz zehn Fledermausflachkästen anzubringen. Sieben Kästen sind als Einbaukästen in die neuen Gebäude (Winterquartiere; Drei Kästen an der Südseite/ drei an der Ostseite und einer an der Nordseite) und drei sind als Aufsatzkästen an einem Gebäude oder mehreren Bäumen im Umfeld anzubringen. Alternativ sind auch zwei Fledermaustürme möglich. Bei einer Gestaltung des Giebels mit einer Holzfassade ist auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich.

V3: Ersatzkästen für Haussperlinge

Es sind als Ersatz drei Nisthöhlen für Haussperlinge in oder an der Fassade der neuen Gebäude anzubringen bzw. im Umfeld (max. 100m) aufzuhängen.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **SD** Satteldach

2.2. Freiflächengestaltung

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität

2.3. Einfriedungen

2.3.1. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Holzzäunen oder als geschnittene Hecken zulässig.

2.3.2. Einfriedungen im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche des Klosterhofs sowie entlang der Grenze des Gebäudes Klosterhof 14 (ehemaliges Amtshaus) sind nicht zulässig.

2.4. Müllbehälter

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

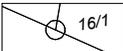
2.5. Abstandsflächen

2.5.1. **0,2** Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe, H)

2.5.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können innerhalb der Flurstücke 15 und 16/2 und zu den Flurstücken 13, 14, 16, 16/1 und 17 auf 0,15 bzw. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3.  z.B. 486,05 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

3.4. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Ehemaliges Klarissenkloster St. Maria.

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen gerecht zu werden, sind vor Baubeginn Rettungsgrabungen notwendig, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Für die Rettungsgrabungen ist ein Zeitraum von mehreren Monaten einzukalkulieren. Auf die Kostentragungspflichten von Planungsträgern bzw. Investoren und Bauherren für die notwendigen Rettungsgrabungen wird vorsorglich hingewiesen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, ist grundsätzlich 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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.6. Gebäudegestaltung

Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

3.7. Kampfmittel

Aufgrund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.8. Artenschutz

An den Neubauten sind Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten im Traufbereich anzubringen.

3.9. Feuchtbodenarchäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb eines feuchtarchäologisch kartierten Gebietes.

Anlage 2.1 zum
Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

Lageplan

M 1:500

18.02.2022



Anlage 2.2 zum
Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

Grundriss EG

M 1:250

18.02.2022



KLOSTERHOF

Anlage 2.3 zum
Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

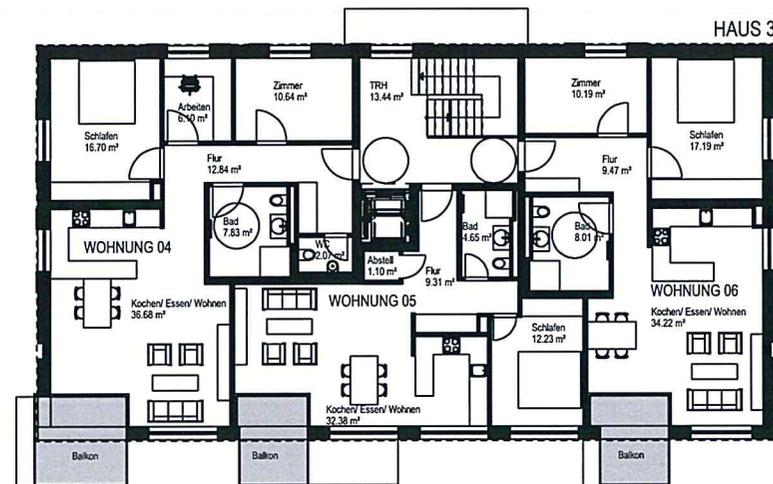
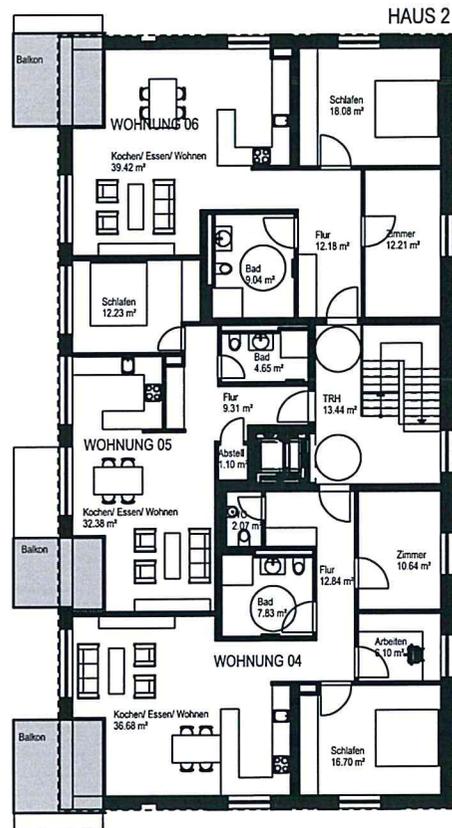
Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

Grundriss OG

M 1:250

18.02.2022



Anlage 2.4 zum
Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

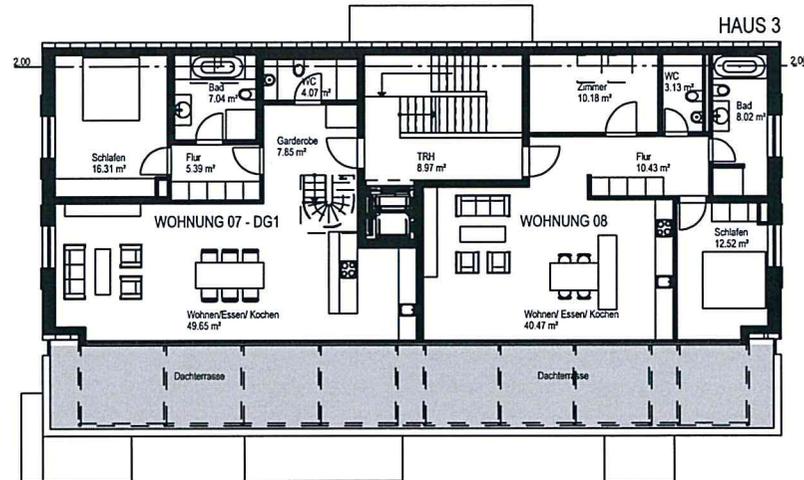
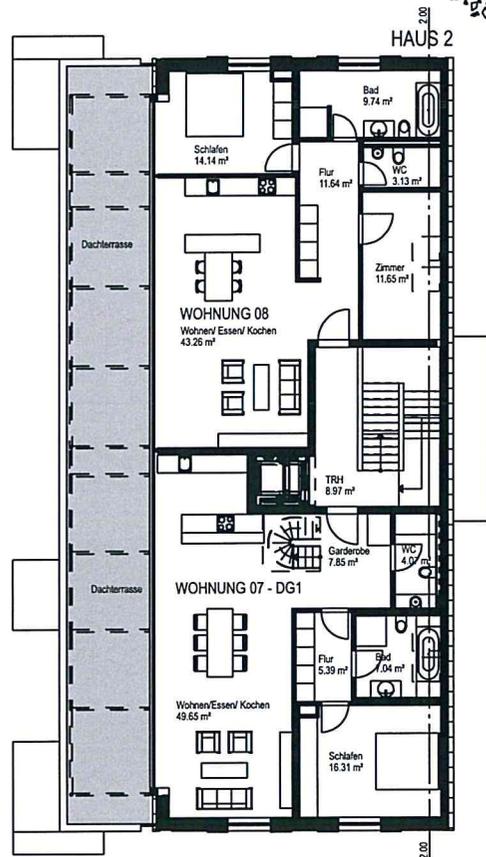
Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

Grundriss DG1

M 1:250

18.02.2022



Anlage 2.6 zum
Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

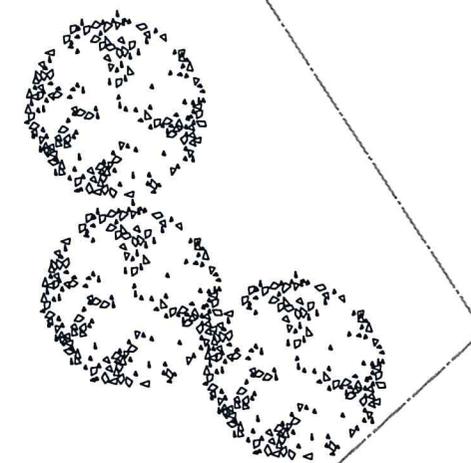
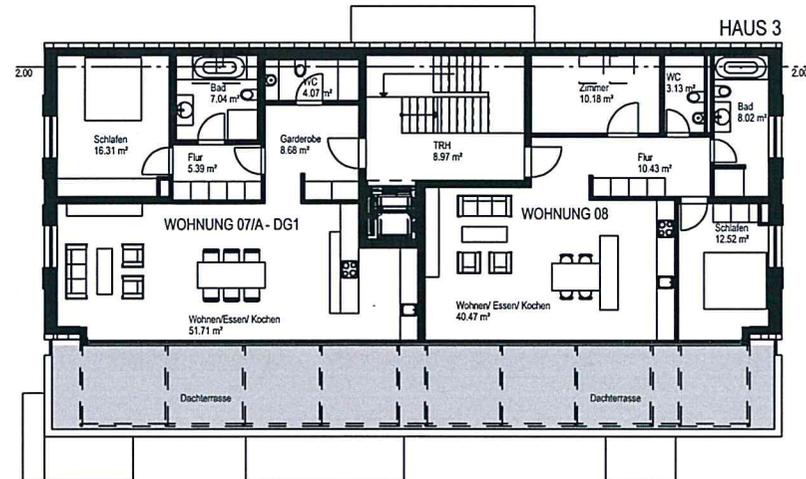
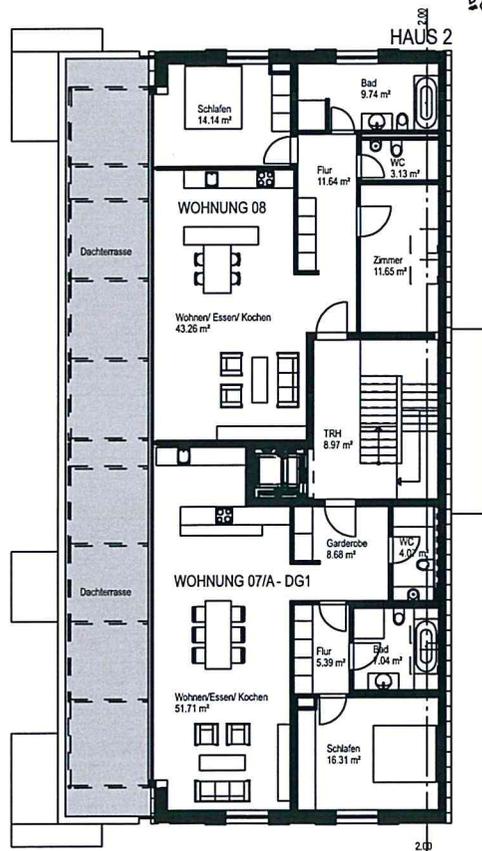
Grundriss DG1 - Variante

M 1:250

18.02.2022

Variante für den Ausbau von Wohnung 07
in zwei separate Wohnungen

Wohnung 07 aufgeteilt in
Wohnungen 07/A (DG 1) und 07/B (DG 2)



Anlage 2.7 zum
Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

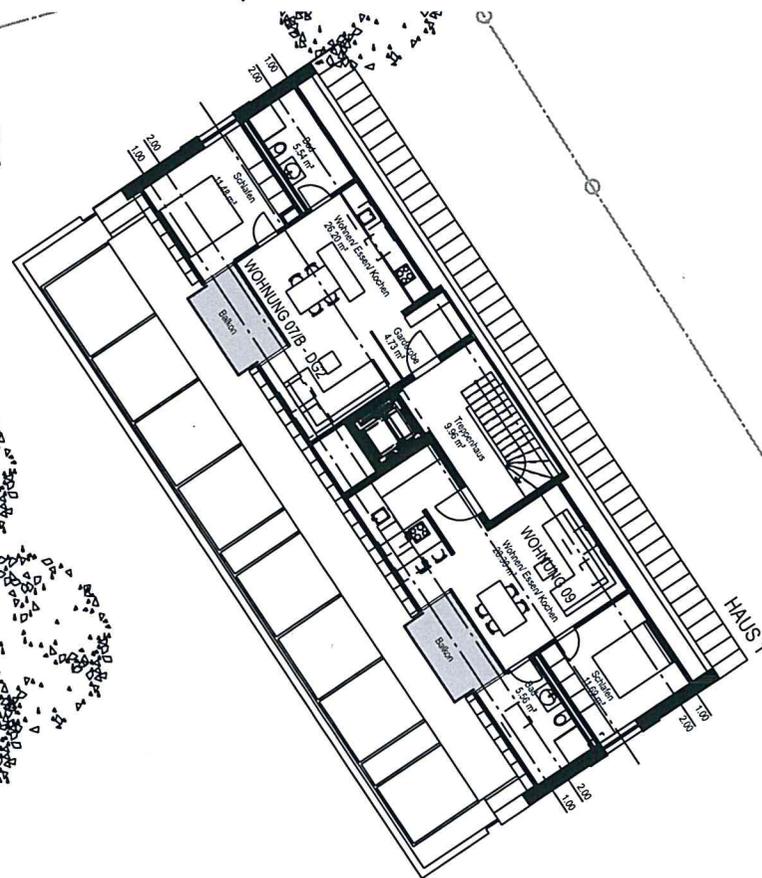
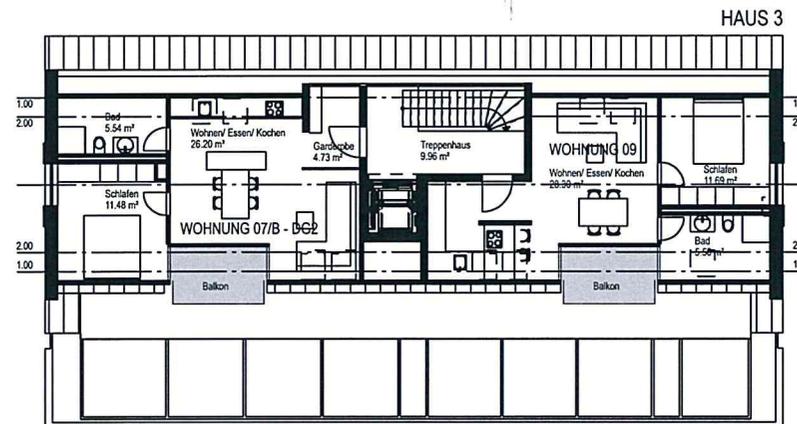
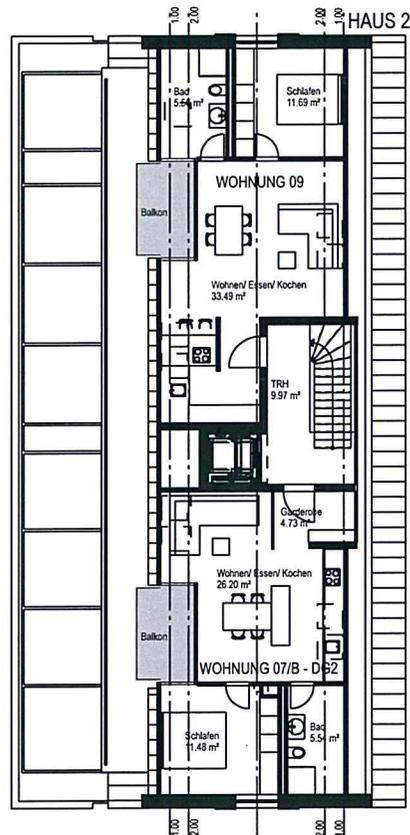
Grundriss DG2 - Variante

M 1:250

18.02.2022

Variante für den Ausbau von Wohnung 07
in zwei separate Wohnungen

Wohnung 07 aufgeteilt in
Wohnungen 07/A (DG 1) und 07/B (DG 2)





Anlage 2.10 zum Durchführungsvertrag

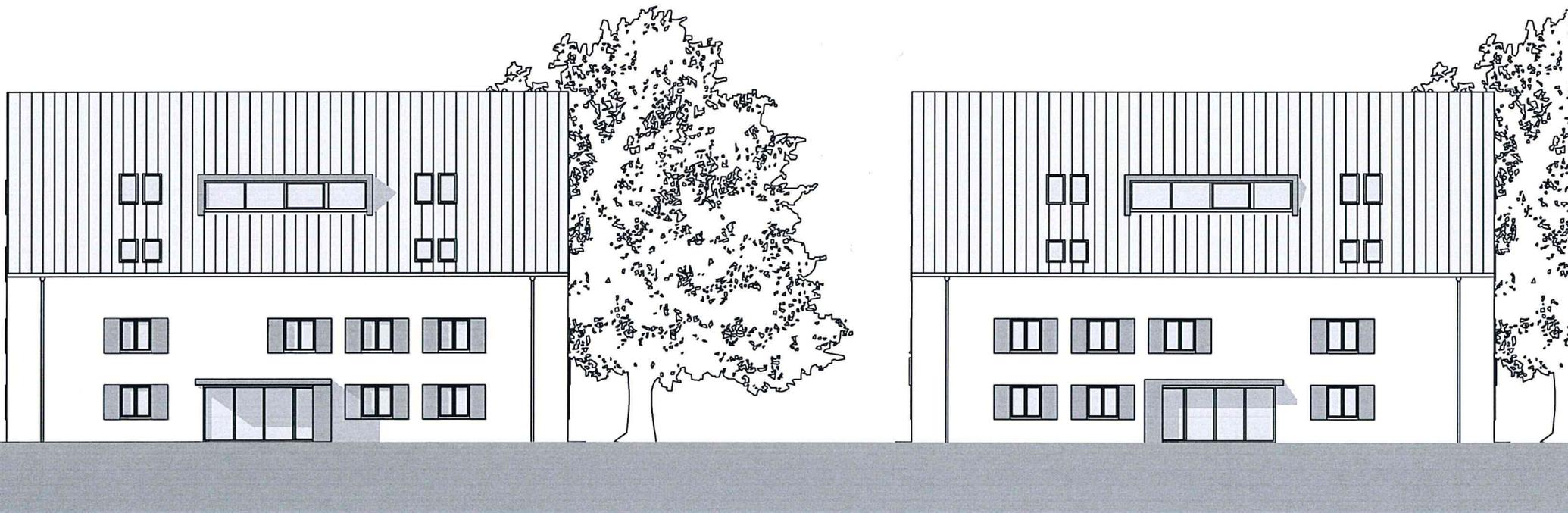
18.02.2022

BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

Schnitt B-B - Einfahrt TG
Haus 2 - Ansicht Süd-Ost
Haus 3 - Ansicht Süd-Ost
M 1:250



Haus 1 - Ansicht Nord
Haus 3 - Ansicht Nord-West

Haus 2 - Ansicht Nord-Ost

Anlage 2.11 zum Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

eberhard gross architekt

18.02.2022

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

Ansichten
M 1:250



Haus 1 - Ansicht Süd



Haus 1 - Ansicht West
Haus 2 - Ansicht Nord-West
Haus 3 - Ansicht Süd-West

Anlage 2.12 zum Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

eberhard gross architekt

18.02.2022

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

Ansichten
M 1:250



Haus 2 - Ansicht Süd-West

Haus 1 - Ansicht Ost
Haus 3 - Ansicht Nord-Ost

Anlage 2.13 zum Durchführungsvertrag

BSG Aufbau eG

eberhard gross architekt

18.02.2022

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

Ansichten
M 1:250



Anlage 2.14 zum Durchführungsvertrag

18.02.2022

BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

Ansicht Südost - von Klosterhof
M 1:250



Anlage 2.15 zum Durchführungsvertrag

18.02.2022

BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

eberhard gross architekt

Ansicht Südost
M 1:250



Anlage 2.16 zum Durchführungsvertrag

18.02.2022

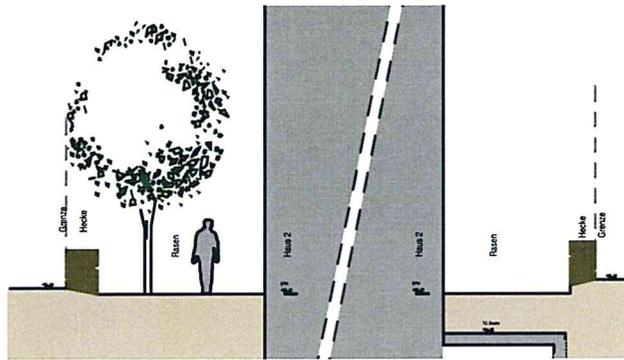
BSG Aufbau eG

Wohnen im Klosterhof 12
Ulm-Söflingen

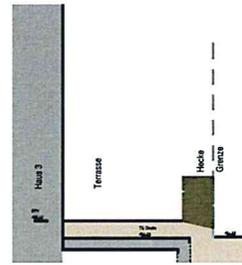
eberhard gross architekt

Ansicht Nord - Hofseite
M 1:250

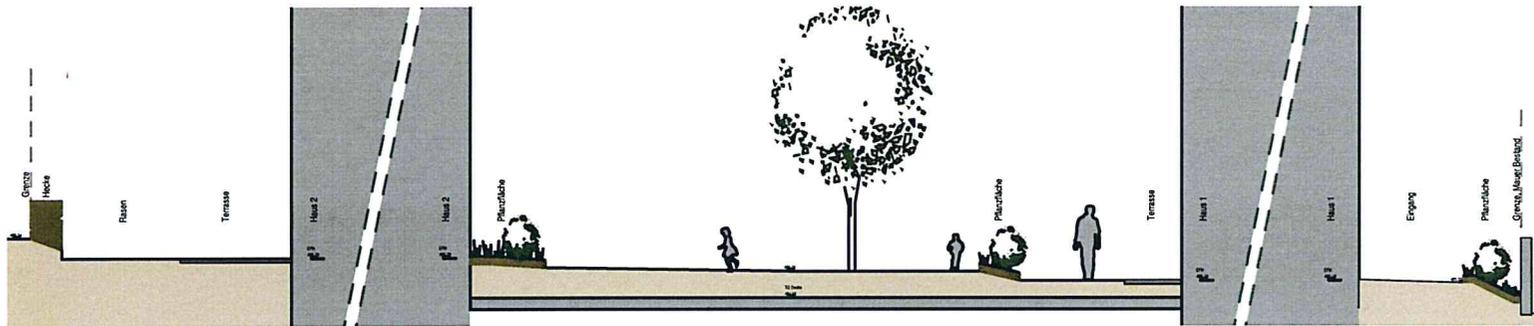
Anlage 2.18 zum
Durchführungsvertrag



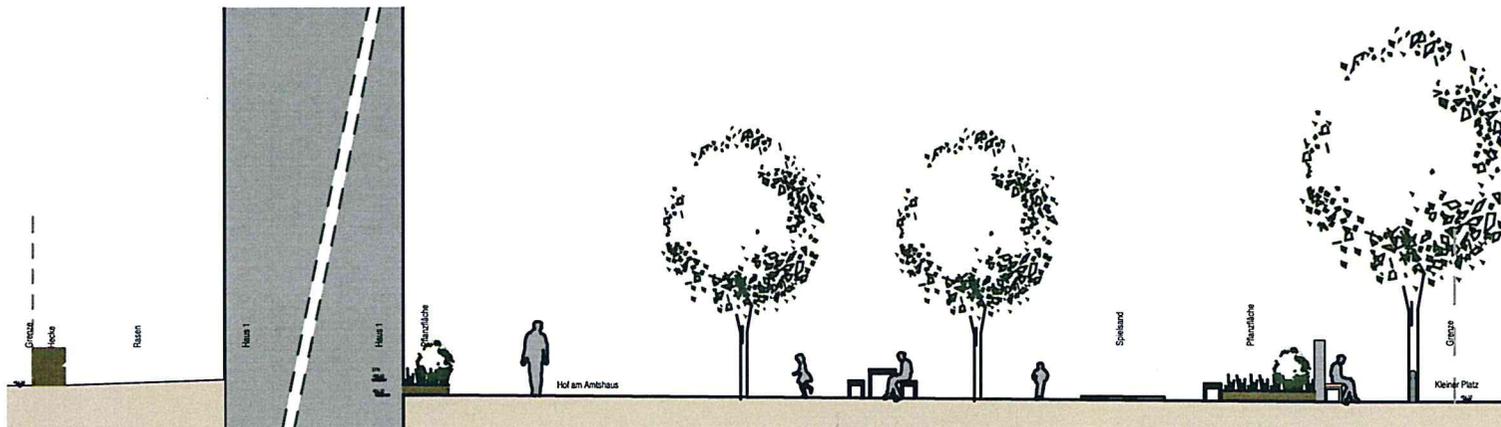
Schnitt C-C'
M 1:50



Schnitt D-D'
M 1:50

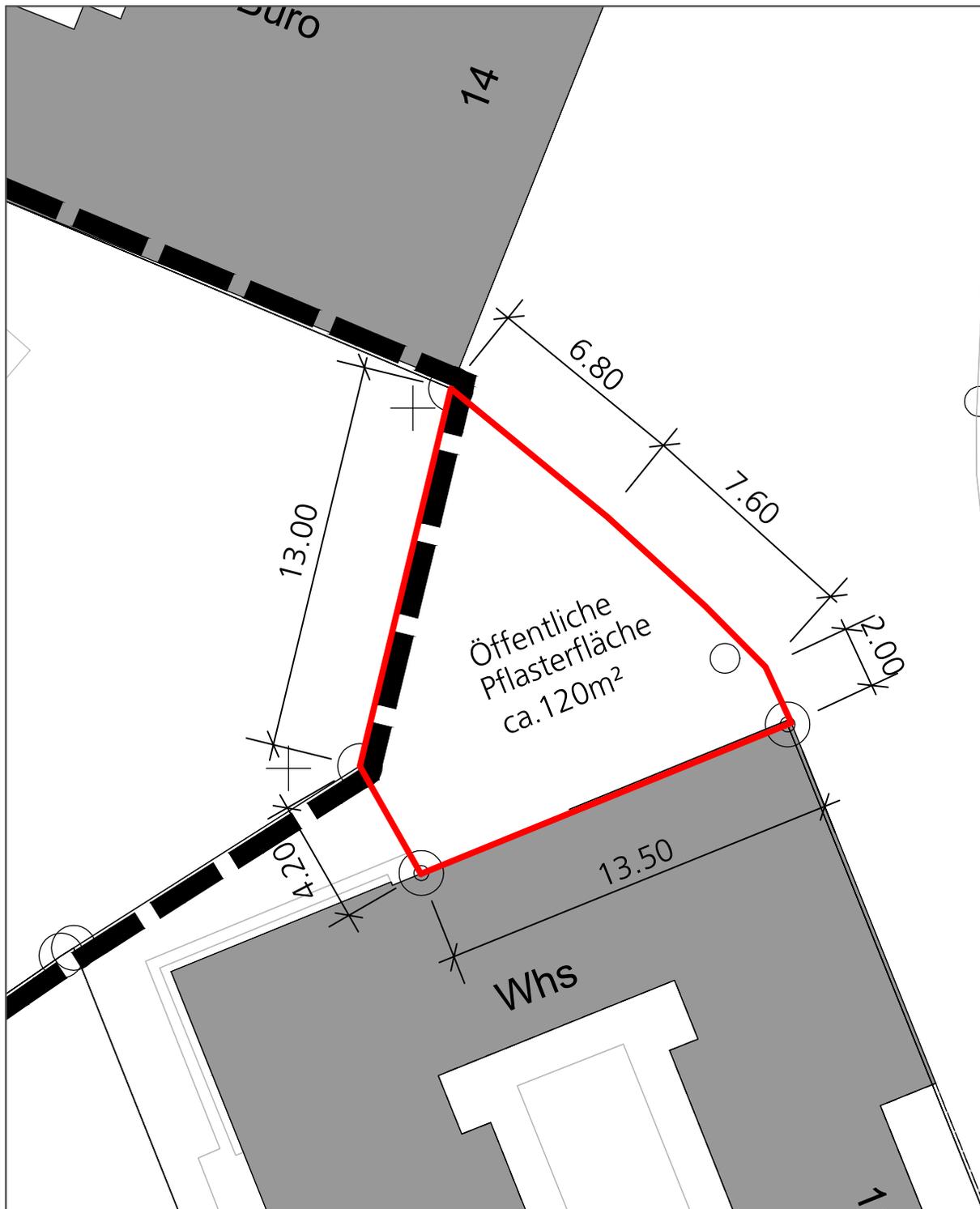


Schnitt B-B'
M 1:50



Schnitt A-A'
M 1:50

Nr.	Datum	Inhalt
Bauherr	Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG Sylvestraße 6 89073 Ulm Fax 0714 96 94 75 info@aufbau-uh.de	
Projekt	Neubau einer Wohnanlage Klosterhof in Södingen Friedrich	
Plan Nr.	A-Mage 18	
Planart	Freiflächen-gestaltungsplan Sovite	
Maßstab	1:50	Planungsbüro Margal GmbH Göckinger Straße 28 89102 Luchhofen Fax 07143 402 90-40 Fax 07143 40 21 19 info@planungsbuero-margal.de
Datum	14.02.2022	
Bearbeiter	Margal	



Klosterhof



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12"

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht



18.02.2022

ulm