

---

---

**Städtebaulicher Vertrag zum  
Bebauungsplan**

**"Leimgrubenweg"**

---

---

**Stadt Ulm  
Markplatz 1 (Rathaus)  
89073 Ulm  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tim von Winning**

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

und

**Ulm Projektentwicklung | GmbH & Co. KG  
Wettersteinweg 7  
89075 Ulm  
Vertreten durch Herr \_\_\_\_\_**

- im nachfolgenden - "**Investor**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Auslöser für den Bebauungsplan "Leimgrubenweg" ist das Projekt der Ulm Projektentwicklung GmbH (Investor) auf dem Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg (Flur Nr. 2599 und 956 (Teilfläche) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm).

Der Investor beabsichtigt, auf diesem Grundstück den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit 6 Vollgeschossen im Sinne der LBO § 2 Abs. 6 (Bauvorhaben). Hierzu wurde eine Planung durch das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner, München erarbeitet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leimgrubenweg" liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 123 / 37 (in Kraft getreten am 27.11.2014) und Plan Nr. 123 / 38 (in Kraft getreten am 18.11.2017). Die darin getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen stimmen mit der künftig vorgesehenen Nutzung nicht überein. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Grundstücksnutzung ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Investor hat den Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes, der Entwurfsplanung des Architekturbüros Allmann, Sattler, Wappner sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Die Stadt ist an einer qualitativen und umgebungsverträglichen äußeren Gestaltung des Bauvorhabens interessiert. Sie soll daher zu der äußeren Gestaltung der Fassaden, etwaiger Werbeanlagen an Fassaden, u.ä. am Entscheidungsprozess beteiligt werden. Zudem sollen die Kosten der Planaufstellung teilweise durch den Investor getragen werden. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien die nachstehenden Regelungen.

Die Vertragsparteien schließen hierzu folgenden Vertrag:

## **Teil I – Allgemeines**

### **§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Ulm Projektentwicklung GmbH & Co. KG.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Leimgrubenweg", Plan Nr. 123/99 (Anlage 1)

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Bebauungsplan "Leimgrubenweg", Plan Nr. 123/99 vom 02.03.2020 (Anlage 1)
  2. Auszug aus dem Bauantrag (die in den Bauantragsunterlagen abgebildete Grundrissaufteilung ist jedoch nicht Gegenstand des Vertrages) (Anlage 2)
  3. Plan mit Fassadendarstellungen des Büros Allmann, Sattler, Wappner (Anlage 3)
  4. Freiflächengestaltungsplan mit einem für den Investor nicht bindenden Vorschlag der zu begrünenden Flachdachbereiche (Anlage 4)
- (2) Bestandteile dieses Vertrages, die bei Abschluss dieses Vertrages noch nicht oder nicht in endgültiger Fassung vorlagen, werden Vertragsbestandteil, sobald sie vorliegen und von einer Partei der jeweils anderen Partei zur Unterzeichnung als Vertragsgrundlage übergeben werden und die jeweils andere Partei der Beifügung zu diesem Vertrag schriftlich zustimmt.
- (3) Die Anlagen zu diesem Vertrag geben jeweils den derzeitigen Planungsstand wieder; sie werden im Rahmen der Fortentwicklung des vertragsgemäßen Vorhabens entsprechend den Regelungen dieses Vertrages sowie des zukünftigen Bebauungsplans Leimgrubenweg und der einschlägigen Baugenehmigungen fortgeschrieben.
- (4) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die aufgeführten Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

### **§ 3 Gestaltung des Projekts Leimgrubenweg sowie der baulichen Anlagen**

- (1) Das Vorhaben betrifft den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit 6 Vollgeschossen im Sinne der LBO § 2 Abs. 6. Die Parkierung ist über eine 3-geschossige Parkgarage im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Untergeschoss geplant.
- (2) Grundlage für gestalterische Belange ist der als Anlage 2 zu diesem städtebaulichen Vertrag beigefügte Bauantrag. Abweichungen zu den gestalterischen Vereinbarungen dieses Vertrages sind nur in Abstimmung mit der Stadt zulässig. Der Investor verpflicht-

tet sich, die weitere Detaillierung der Gestaltung des Bauvorhabens, insbesondere die Fassaden und Dachflächen (Dachaufbauten, Dachbegrünung) mit der Stadt einvernehmlich und rechtzeitig abzustimmen. Hinsichtlich der Abstimmung gilt Folgendes: Der Investor hat der Stadt die Unterlagen, aus denen sich die vorgesehenen Abweichungen ergeben, vorzulegen. Die Zustimmung der Stadt gilt als erteilt, wenn sie diese nicht innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Unterlagen schriftlich gegenüber dem Investor ganz oder teilweise versagt. Eine Versagung darf erfolgen, wenn und soweit die durch den Investor vorgelegten Unterlagen unvollständig oder für die Prüfung der Stadt aus sonstigen Gründen unzureichend sind oder wenn aus Sicht der Stadt gewichtige gestalterische oder vergleichbare Aspekte gegen die vorgeschlagene Änderung der Gebäudegestaltung sprechen. Die Versagung ist zu begründen, damit der Investor auf dieser Grundlage die notwendigen Überarbeitungen vornehmen kann. Die überarbeiteten Unterlagen sind durch den Investor erneut bei der Stadt vorzulegen. Die vorstehenden Regelungen gelten für die Vorlage der geänderten Unterlagen sinngemäß.

- (3) Das Gesamtkonzept der Planung beruht auf zwei verschränkten, gestaffelten L-förmigen Gebäudeteilen, in deren Zwischenräumen sowohl zum Leimgrubenweg als auch zur Nord-Ost Seite Gebäudeeinschnitte Terrassen ausformen. Rückwärtig gliedert sich eine Parkgarage mit einem Obergeschoss und zwei Untergeschossen. Um den Baukörper zusammenzufassen, wird ein Raster aus vorgehängten, hinterlüfteten Glasfaserbeton-Formteilen über den Baukörper gelegt.

Ein differenziertes Erscheinungsbild des Baukörpers wird durch vier verschieden tief gestaffelte Fassadenschichten erzeugt (siehe Anlage 3). Durchlaufende Horizontalbänder vor den Deckenstirnseiten bilden in vorderster Ebene die primäre Gliederungsebene der Fassade. Vertikale Bänder vor den Fassadenstützen liegen dazu leicht nach innen zurückgesetzt und vervollständigen das Fassadengerüst der Gebäudehülle. Noch weiter zurückversetzte, massive Brüstungen und darüber liegende Fensterelemente füllen die so entstandenen Fassadenfelder aus. Die Fenster sind nach innen verortet und bilden insgesamt die innerste Schicht der insgesamt vier Fassadenebenen.

Die Fenster der Obergeschosse sind als Aluminium-Elementsystem geplant. Die schlanken Öffnungsflügel folgen in ihrer Positionierung dem 1,35m Ausbauraster und sind als vertikale, geschlossene Paneele mittig in den beiden Fensterhälften verortet (siehe Anlage 3). Da die notwendige Belüftung des Gebäudes anlagentechnisch abgedeckt wird, erfüllt der Öffnungsflügel lediglich die Funktion einer zusätzlichen Komfortlüftung.

Erforderliche Fensterflügel des 2. Rettungsweges werden an den notwendigen Stellen mit ca. 85 cm lichter Durchstiegsbreite und integrierter gläserner Absturzsicherung ausgeführt.

Die Fassade des Erdgeschosses ist im Bereich der Eingänge als Aluminium-Pfosten-Riegel-System geplant, die restlichen Bereiche ebenfalls als Aluminium-Elementsystem. Die notwendigen Rettungsfenster im Erdgeschoss werden in Form von Aluminiumflächen abgebildet und über die nötige Türhöhe hinaus als geschlossenes Festpaneel über die gesamte Feldhöhe ausgebildet.

Der Investor zieht in Erwägung, das Sockelgeschoss zum Leimgrubenweg durch eine Überhöhung auszubilden, die durch eine Kolonnade ausgeformt wird und den Baukörpern einen optischen Zusammenhalt gibt. Der die Kolonnade oberseitig abschließende Luftbalken soll dabei bündig an das Raster aus Glasfaserbeton-Elementen der Fassade anschließen und würde sich als fortlaufendes Band integrieren. Die Überhöhung des Sockelgeschosses ist derzeit nicht Gegenstand des zur Genehmigung gestellten Bauvorhabens, da es insoweit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ bedarf. Für den Fall eines späteren Befreiungsantrags des Investors nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ gelten die Regelungen zur Abstimmung über die bauliche Gestaltung gemäß § 3 Abs. 2 dieses Vertrages entsprechend.

- (4) Die Dachaufbauten sind im 5. und im 6. Obergeschoss geplant. Diese beinhalten die Aufgänge der Treppenhäuser, die Aufzugsüberfahrten und einen Teil der Technikzentralen. Diese werden eingehaust und belegen ca. 30% der gesamten Fläche aller Flachdächer im Bauvorhaben.
- (5) Die Flachdächer (1.-, 5.- und 6.-Obergeschoss und evtl. über die Treppenaufgänge und Aufzugsüberfahrten) werden zum Teil mit einer extensiven Begrünung versehen (siehe Anlage 4). Der unter der Anlage 4 angeführte Plan mit den Darstellungen der Dachbegrünung ist für den Investor nicht bindend und dient als Vorschlag. Die Gesamtfläche der Dachbegrünung beträgt ca. 25% der gesamten Fläche aller Flachdächer im Bauvorhaben. Gestalterische und baurechtlich erforderliche Kiesstreifen bzw. Flächen gelten als Dachbegrünung im Sinne dieses Vertrages.
- (6) Werbeanlagen sind nur in Einzelbuchstaben sowie als Logo-Layout (h= max. 80 cm) und nur an den geschlossenen Stirnflächen der Geschossdecke über dem Erdgeschoss zulässig. Es wird klargestellt, dass Werbeanlagen nur an geschlossenen Fassadenflächen zulässig sind, d.h. über diese nicht vertikal oder horizontal hinausragen dürfen. Nasenschilder sind grundsätzlich nicht zulässig. An geeigneter Stelle an der Fassade dürfen die Nutzer auch in den Obergeschossen in Abstimmung mit der Stadt Werbeanlagen (Logo, sofern durch die jeweilige spezifische Corporate Identity erforderlich auch als Schriftzug), die der Größe des Gebäudes und der Nutzung entsprechend Rechnung tragen, anbringen.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Ferner sind Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe ausgeschlossen.

Schaufenster im Erdgeschoss sind als solche zu gestalten und von blickdichten Beklebungen freizuhalten. Der Investor und die Stadt werden attraktive Gestaltungen als Ausnahme von dieser transparenten Schaufenstergestaltung abstimmen.

Automaten sind nur in Gebäuderücksprünge oder Wandnischen zulässig sowie anstelle einer von der Stadt genehmigten Beklebung oder baulichen Verschließung von Schaufenstern.

- (7) Notwendige Lichtschächte bzw. Einbringschächte für technische Anlagen im Gehwegbereich des Leimgrubenwegs sowie der Heidenheimer Straße sind in Lage, Größe und Gestaltung rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen. Schachtbauwerke sind nach DIN 1072 auszuführen und müssen für das Befahren mit

LKW nach SLW 60 ausgelegt sein. Die Maschenweite der Gitterroste darf 30/10 mm nicht überschreiten.

#### **§ 4 Bindung an die Vorhabenplanung**

- (1) Bei einer Realisierung des Bauvorhabens verpflichtet sich der Investor das Bauvorhaben nach den Maßgaben dieses Städtebaulichen Vertrags, den Festsetzungen des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ in der Fassung von 02.03.2020 und der Fassadengestaltung gem. Anlage 03 sowie der Baugenehmigung umzusetzen.

### **Teil III Erschließung**

#### **§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen**

- (1) Herstellung von Gehweg- und Stellplatzflächen

Die Herstellung der im Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten Gehweg- und Stellplatzflächen (gelbhinterlegte Fläche) hat kostenpflichtig durch den Investor zu erfolgen.

- (2) Eingriff in bestehende Erschließungsanlagen

Sollte das Vorhaben Eingriffe in bestehende Erschließungsanlagen auslösen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- (a) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen (z.B. Grundstückszufahrten) sind mit der Stadt abzustimmen und vom Investor zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Bei Eingriffen in die Gehwegflächen ist die Asphaltdeckschicht auf der gesamten Gehwegbreite zu erneuern. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
- (b) Die Planung für notwendige Anpassungsarbeiten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an das Vorhaben ist vor Ausführung mit der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau der Stadt Ulm abzustimmen.

### **Teil IV Besondere Regelungen**

#### **§ 6 Technische Infrastruktur**

- (1) Abwasserbeseitigung

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Investor zu beantragen.

- (2) Fernwärme

Das Grundstück ist an die zentrale Wärmeversorgungsanlage der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) anzuschließen.

Der Investor wird im Rahmen der Errichtung des Bauvorhabens mit der FUG einen Vertrag über die Fernwärmeversorgung schließen und sich an den Anschlusskosten gemäß den geltenden Vorschriften der Stadt Ulm beteiligen.

Der Investor und die FUG regeln die Bedingungen für die Wärmelieferungen in einem separaten Vertrag.

- (3) Es sind alle Leitungsträger im Zuge einer koordinierten Leitungsplanung zu beteiligen und rechtzeitig über jeweils für sie relevante Planungsstände zu informieren.

## **§ 7 Anforderungen an den Denkmalschutz und Altlasten**

### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Benachrichtigung des Regierungspräsidiums, unverändert im Boden zu belassen. Der zuständigen Behörde ist die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Mehraufwendungen des Investors (insbesondere Verzögerungen) wegen Maßnahmen des Denkmalschutzes gehen zu seinen Lasten. Auf §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

### **Altlasten**

Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, ist die Abteilung Umwelt und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Wasserbehörde und bei Bedarf das Gesundheitsamt zu informieren und zu beteiligen.

## **§ 8 Beweissicherung, Information der Anlieger, Baustellenlogistik**

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

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 9 Kostenübernahme**

- (1) Der Investor trägt die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und ergänzende Planungen des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren. Kosten für die zur Planaufstellung notwendigen hoheitlichen Maßnahmen der Stadt werden vom Investor nicht übernommen.

- (2) Der Investor 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) Der Investor trägt alle notwendigen Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese durch den Investor auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (5) Ferner trägt der Investor die Kosten, die durch die gebotenen Maßnahmen gem. § 7 dieses Vertrags notwendig werden.
- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (7) Die Stadt befreit den Investor von den Ankergebühren. Aktuell sind ca. 40 Verpressanker geplant, die im öffentlichen Grund auskragen. Unabhängig davon ist mit der Stadt ein Vertrag zu den Ankern abzuschließen.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 10 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens ausgeschlossen.



## **§ 11 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag, einschließlich dieser Weitergabeverpflichtung, seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten, es sei denn, es handelt sich um Pflichten, die der Investor zum Zeitpunkt der Übertragung auf seinen Rechtsnachfolger bereits erfüllt hat oder um Gewährleistungsverpflichtungen, die im Rahmen dieses Vertrages für den Investor bestehen und für welche er auch nach Veräußerung des Projekts an einen Rechtsnachfolger weiter gegenüber der Stadt haftet. Der Investor haftet für die ihm obliegenden Verpflichtungen dieses Vertrags, bis er diese Weitergabeverpflichtung vertragsgemäß erfüllt hat.

## **§ 12 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.

## **§ 13 Form, Ausfertigung**

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

## **§ 14 Unwirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieses Städtebaulichen Vertrags 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 Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

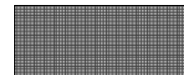
Für die Stadt Ulm

Für den Investor

---

Tim v. Winning

Anlage 1 zum  
städtebaulichen Vertrag

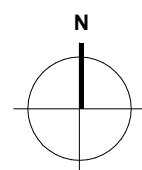


Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
123	39

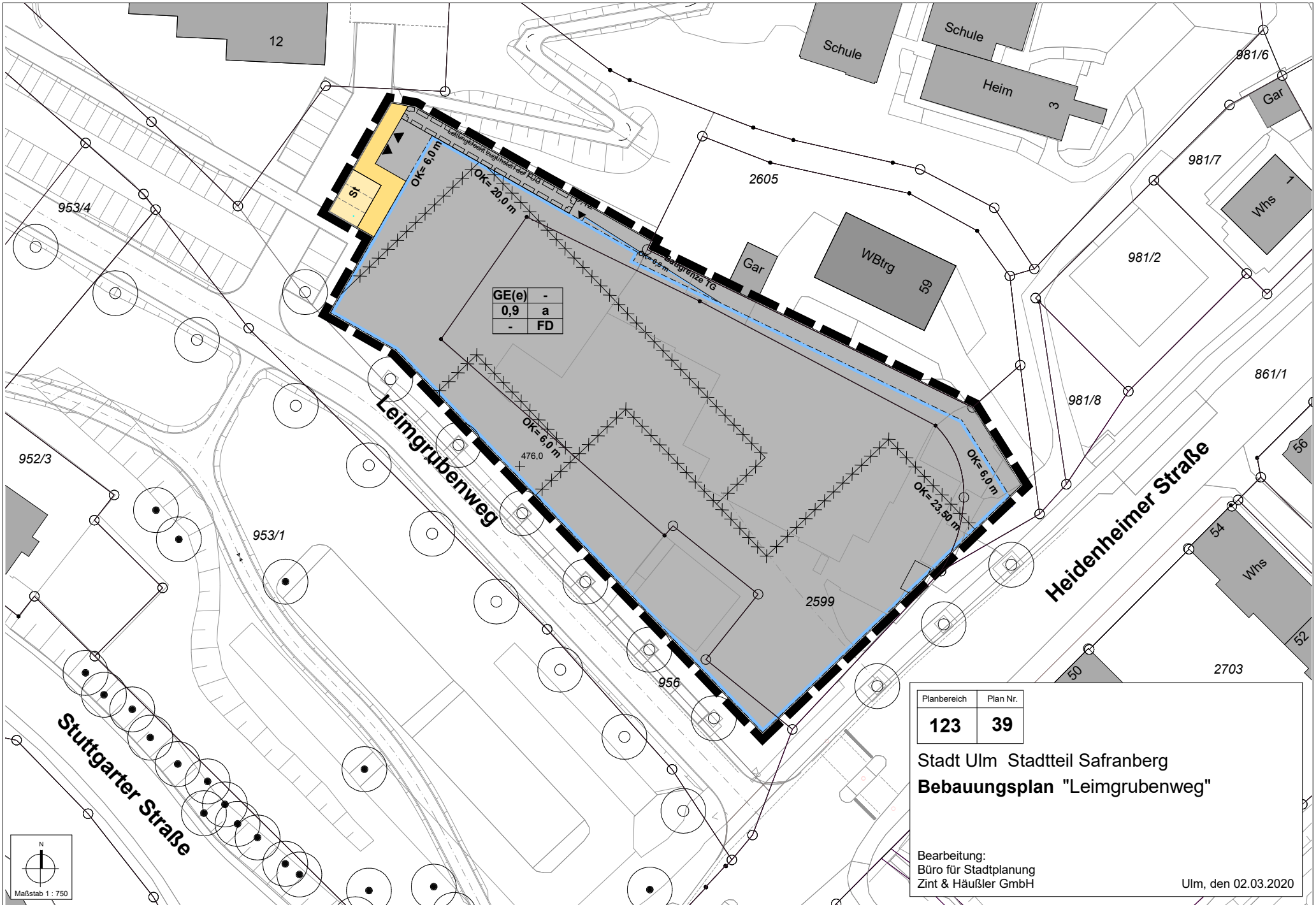
Stadt Ulm Stadtteil Safranberg  
**Bebauungsplan "Leimgrubenweg"**

- Übersichtsplan -



Maßstab 1 : 5000  
Stand 02.03.2020

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH



GE(e)	-
0,9	a
-	FD

Planbereich	Plan Nr.
<b>123</b>	<b>39</b>

Stadt Ulm Stadtteil Safranberg  
**Bebauungsplan "Leimgrubenweg"**

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 02.03.2020

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Leimgrubenweg", Stadtteil Safranberg

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES 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 (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
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. **GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,  
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften  
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Vergnügungstätten

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,9** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 23,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Leimgrubenwegs, gemessen in der Mitte der zur Verkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 3,0 m auf einer Fläche von max. 30 % (bezogen auf die gesamten Dachflächen) überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten. Des weiteren darf die festgesetzte Gebäudehöhe für Absturzsicherungen (Geländer) um 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten im Bereich der Gebäudehöhe von OK=6,0 m sind mit Ausnahme von Absturzsicherungen (Geländer) nicht zulässig.


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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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


1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  **Baugrenze TG** Baugrenze für Tiefgarage und Kellerräume

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

1.5.2.  **St** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stellplätze

1.5.3.  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

**1.6. MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1.  Leitungsrecht zugunsten der FUG

**1.7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)


1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

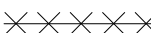
1.7.2. Flachdächer im Bereich der OK 23,50 m sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachaufbauten und PV-Anlagen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). Die anderen Fachdachbereiche können begrünt werden.

**1.8. ARTENSCHUTZ**

1.8.1. Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):  
Rodung der Gehölze zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind das Gebäude und die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben.

**1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

**1.10. NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>GE(e)</b>	<b>-</b>
<b>0,9</b>	<b>a</b>
<b>-</b>	<b>FD</b>

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	
-	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

### **2.2. Werbeanlagen**

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.

2.2.2. 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. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

### **2.4. Freiflächengestaltung**

2.4.1. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

### **2.5. ABSTANDSFLÄCHEN**


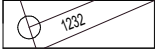

2.5.1.  $0,12$   
▼ Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,12 der anrechenbaren Wandhöhe H)

2.5.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zum Flurstück Nr. 951 entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung reduziert werden. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,12 der anrechenbaren Wandhöhe (0,12 H).

### **2.6. Nutzung von Sonnenenergie**

2.6.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern generell zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Aussenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

### 3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3.  geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

#### 3.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 3.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, 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.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

#### 3.6. ALTSTANDORTE

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altstandorte AS 03339 (Heidenheimer Straße 55) und AS 03483 (Leimgrubenweg 4)

Auf der Grundstücken wurde über einen langen Zeitraum mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Infolgedessen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodSchV zu erkennen.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde vor diesem Hintergrund auf Beweisniveau 1 mit „B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet. Wird der Standort entsiegelt und einer höherwertigen Nutzung zugeführt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Planbereich	Plan Nr.
<b>123</b>	<b>39</b>

# Stadt Ulm Stadtteil Safranberg Bebauungsplan "**Leimgrubenweg**"

## Begründung

Ulm, 02.03.2020

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH



## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leimgrubenweg" wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderte Darstellung anzupassen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück im Bereich Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg (Flur Nr. 2599 und 956) besteht von Seiten eines im Raum Ulm ansässigen Unternehmens der Wunsch für eine Umsiedelung deren Büroflächen an den neuen Standort. Zudem kann mit der Nutzbarmachung des Plangebietes dem Leitgedanken einer vorrangigen Innenentwicklung nachgekommen, und darüber hinaus eine angemessene Nachverdichtung erreicht werden. Zudem war es ein ausdrückliches Ziel, den erforderlichen Stellplatznachweis innerhalb des Plangebietes und innerhalb des Baukörpers nachzuweisen, um einen zusätzlichen planbedingten Stellplatzbedarf in der Umgebung und zusätzlichen Parksuchverkehr zu vermeiden. Zudem wird durch die Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung und durch die Begrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung eine nachbarverträgliche Innenentwicklung des Plangebietes beabsichtigt.

Das Grundstück ist Bestandteil des Funktionsplans zu den Bebauungsplänen "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" und "Safranberg – Leimgrubenweg". Der seit November 2017 rechtskräftige Bebauungsplan "Safranberg – Leimgrubenweg" grenzt unmittelbar im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet an.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiet selbst gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Plan Nr. 123 / 37 in Kraft getreten am 27.11.2014 und Plan Nr. 123 / 38 in Kraft getreten am 18.11.2017. Die darin getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen stimmen mit der künftig vorgesehenen Nutzung nicht überein. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Grundstücksnutzung ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg. Das Grundstück selbst war bis vor längerer Zeit noch durch die Gebäude einer Schreinerei bebaut, welche jedoch zwischenzeitlich abgerissen wurden. Das Grundstück liegt seither brach (Schotterfläche) und wird durch die Baustelleneinrichtung für den Bau der Erschließungsstraße genutzt.

Unmittelbar nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet die bestehende Psychiatrie, an ein pathologisches Labor und die zumeist mehrgeschossige Wohnbebauung (3 – 7 Geschossig) entlang des Krankenhauswegs an. Im Osten und Westen liegen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße sowie des Leimgrubenwegs.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Leimgrubenwegs.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich nördlich und östlich die Wohnbebauung des Safranbergs mit dem umgenutzten ehemaligen Klinikgebäude. Südlich der Heidenheimer Straße besteht ebenfalls eine Wohnbebauung mit zumeist mehrgeschossigen Satteldachgebäuden (2- 3 geschossig)

und im Westen liegt eine sich derzeit im Bau befindliche Retentionsmulde sowie westlich die Stuttgarter Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2599 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 956 und weist eine Größe von ca. 4.710 m<sup>2</sup> auf.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Für die Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner, München, ein Neubaukonzept erarbeitet.

Dieses sieht zwei L-förmige Gebäudeteile mit einer Raumkante zur Heidenheimer Straße sowie zum Leimgrubenweg vor.

Der Gebäudeteil im Bereich der Heidenheimer Straße ist mit 5 Vollgeschossen sowie einem 6. Geschoss als Staffelgeschoss geplant. Die relative Gebäudehöhe beträgt dabei ca. 23,15 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs.

Der im rückwärtigen Bereich befindliche Gebäudeteil ist mit 5 Vollgeschossen und einer relativen Höhe von ca. 19,45 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs geplant.

Im überwiegenden Teil des Gebäudes ist eine Büronutzung vorgesehen. Ergänzend dazu ist an der Gebäudeecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg eine Bäckerei angedacht.

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in einer 3-geschossigen Parkgarage (2-Geschosse im UG + 1 Geschoss im EG) innerhalb des Baugrundstücks mit einer Zufahrt vom Leimgrubenweg aus nachgewiesen. Die Abmessungen der Tiefgarage wurden dabei so gewählt, dass die planungsrechtlich notwendigen Stellplätze darin untergebracht werden können und somit die , noch vorhandenen Freiflächen auf dem Grundstück frei vom ruhenden Verkehr sind. Desweiteren kann so der Parkdruck innerhalb des gesamten Gebietes des ehemaligen Klinikum Safranberg reduziert und ein störender Parksuchverkehr verhindert werden.

Die Flachdachbereiche mit Ausnahme des Bereiches mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von OK= 23,50 m sollen durch Terrassen genutzt werden können.

Aufgrund dessen, dass es sich beim Bebauungsplan um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dient die dargelegte Gebäudeplanung lediglich als Rahmen für den Bebauungsplan, ist jedoch nicht bindender Bestandteil dessen.

#### **5. Art der Verfahrensbearbeitung / Entscheidung für einen Angebotsbebauungsplan**

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.710 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Aufgrund von Planänderungen im Nachgang an die öffentliche Auslegung, insbesondere durch die geänderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, wurden die Grundzüge der Planung berührt, weshalb der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt wird.

Die Entscheidung, das Bauleitplanverfahren als Angebotsbebauungsplan (kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchzuführen rührt aus dem Umstand zur Sicherung einer nachbarverträglichen Nachnutzung des Grundstückes.

Desweiteren wird zur Absicherung der Einflussnahme von Seiten der Stadt Ulm bei der Festlegung des Verfahrens zur Abstimmung der äußeren Gestaltung der Baukörper ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

#### **6. Planinhalt**

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung gegenüber einem Gewerbegebiet erfolgt dahingehend, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei wurde dem eingeschränkten Gewerbegebiet gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes der Vorrang gewährt, da aufgrund der derzeit absehbaren Nutzung nur ein sehr untergeordneter Teil einer Wohnnutzung zugeführt hätte werden können und somit in dem vergleichsweise kleinen Grundstück eine sehr einseitige Nutzungsstruktur entstanden wäre, welche nicht einem Mischgebiet mit einem regelmäßigen Wohnanteil entsprochen hätte.

Dabei sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Bei den im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzten Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören wird auf die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art abgezielt, jedoch mit der immissionsbedingten Einschränkung auf zulässige Gewerbebetriebe aus § 6 BauNVO (Mischgebiet). Damit soll sichergestellt werden, dass durch die anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen keine wesentlichen Störungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet soll vorrangig dem Arbeiten (Büronutzung) dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar. Ebenfalls werden die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ausgeschlossen, da diese mit der innerstädtischen Lage und des damit verbundenen Platzbedarfes (Lagerplätze) nicht vereinbar sind. Öffentliche Betriebe wie z.B. Elektrizitäts-, Wasser-, Fernheiz- oder Umspannwerke bzw. Depots für Fahrzeugparks von Polizei, Feuerwehr, usw. fügen sich ebenfalls nicht in die Umgebungsstruktur ein.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Das Vergnügungsstättenkonzept beschränkt den Zulässigkeitsbereich in der Innenstadt. Für Stadtfelder jenseits dieses eng abgegrenzten Bereichs, also auch für den Planbereich am Safranberg empfiehlt das Konzept einen planungsrechtlich gesicherten Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ebenfalls werden die gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO angeführten Anlagen für sportliche Zwecke auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da hier mit Lärmbelastigungen auf die umliegenden Nutzungen zu rechnen ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit den o.g. Einschränkung gewahrt.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme angeführten Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit einer stärkeren Nutzungsmischung erreicht werden, ohne jedoch, aufgrund der zu erwartenden antizyklischen Nutzungsfrequenz, eine zusätzliche Verkehrsbelastung hervorzurufen. Desweiteren ist die Umgebungsbebauung durch diese Nutzungsart gekennzeichnet.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind weiterhin ausnahmsweise zulässig, da durch diese Nutzungen keine wesentlichen Störungen der Umgebungsbebauung zu erwarten sind sich diese daher in die Umgebungsbebauung einfügen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Zudem wird vorsorglich auch eine städtebaulich vertretbare anderweitige Nutzung bzw. Nachnutzung des Plangebietes planungsrechtlich abgedeckt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,9 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Bauflächen innerhalb des Plangebiets durch den Bau einer Parkgarage frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Damit kann sichergestellt werden, dass sämtliche, planungsrechtlich notwendige 160 Stellplätze, innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können und dadurch keine weiteren Beeinträchtigungen beispielsweise durch Parksuchverkehr auf die umliegende Bebauung einwirken.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils möglichen Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als relative Höhe festgelegt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist im Bereich der Heidenheimer Straße auf 23,50 m festgesetzt. Im Gebäudeteil am Leimgrubenweg ist die Höhe auf 20,0 m reduziert. Bezugspunkt für die Höhe der Straßenverkehrsfläche des Leimgrubenwegs gemessen in der Mitte des Gebäudes (absolute Höhe der EFH=476,0 m ü. NN).

Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachaufbauten um bis zu 3,0 m, beschränkt auf eine Fläche von maximal 30% der gesamten Dachflächen, überschritten werden. Dies ist zum einen notwendig, da einige Anlagen aus bautechnischen Gründen nur auf den Dachflächen umgesetzt werden können, und zum anderen, da aufgrund der planungsrechtlich notwendigen Stellplätze keine weitere Verortung der bautechnischen Anlagen in den Untergeschossen möglich ist.

Von weiteren Einschränkungen zu möglichen Dachaufbauten (beispielsweise über die exakte Verortung auf den Dachflächen usw.) wurde aus Gründen der Flexibilität im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgesehen. Dachaufbauten im Bereich der Gebäudehöhe OK=6,0 m sind nicht zulässig.

Aufgrund des festgesetzten Mindestabstands der Dachaufbauten von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante sind diese jedoch nicht Abstandsflächenrelevant. Somit wird von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung durch die zulässigen Dachaufbauten ausgegangen.

Desweiteren ist für Absturzsicherung (Geländer) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,20 m zulässig. Aufgrund der geringen Höhe von 1,20 m wird auch hier von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung ausgegangen. Diese Überschreitung ist notwendig, da die Flachdachbereiche mit Ausnahme des obersten Geschosses durch Terrassen genutzt werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung des Büros Allmann, Sattler, Wappner festgesetzt. Im Bereich der Entrauchung der Tiefgarage wurde diese über eine separate Baugrenze für Tiefgarage und Kellerräume mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 0,8 m über dem Bezugspunkt unter Ziffer 6.2 festgelegt.

Aufgrund der Lage des geplanten Baukörpers können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO zur nordöstlich angrenzenden Fläche des Flurstücks Nr. 951 und 2605 nicht eingehalten werden.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsflächen entlang der nordöstlichen Gebäudefassade auf den Wert von 0,12 H festgesetzt. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,125 H der anrechenbaren Wandhöhe.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen resultiert aus der planerischen Zielsetzung, die Freiflächen des Plangebiets frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Aus diesem Grund wurden sämtliche, planungsrechtlich notwendige Stellplätze (ca. 160 Stellplätze, Berechnung auf Grundlage der derzeit vorgesehenen Gewerbeflächen) in einer Tiefgarage nachgewiesen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die noch vorhandenen Freiflächen entsprechend landschaftsgärtnerisch gestaltet werden können, und dass mit keinen weiteren Belastungen wie beispielsweise einem Parksuchverkehr zu rechnen ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über den Leimgrubenweg.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Leimgrubenwegs wird derzeit entsprechend der Lage aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Safranberg – Leimgrubenweg" ausgebaut.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze (ca. 160 Stellplätze) werden auf dem Baugrundstück in einer 3-geschossigen Parkgarage (2 Geschosse im UG + 1 Geschoss im EG) mit einer Zufahrt vom "Leimgrubenweg" aus nachgewiesen. Die genaue Anzahl der Tiefgaragenstellplätze ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der festgesetzte Fußweg kann im Bereich der Tiefgaragenausfahrt überfahren werden.

Zusätzlich sind über die bereits geplanten, ebenerdigen Stellplätze am Leimgrubenweg 3 weitere Stellplätze am Einfahrtbereich zur Parkgarage vorgesehen.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- extensive Begrünung der Dachflächen mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen, PV-Anlagen und Dachaufbauten im Bereich der Gebäudehöhe von OK=23,50 m. Für die Begrünung der übrigen Dachflächen kann aus Gründen der Flexibilität insbesondere bei der Terrassennutzung derzeit keine detailliertere Festlegung getroffen werden. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Festlegung der zu Begrünenden Flachdachbereiche konkretisiert und in den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag eingearbeitet.

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.710 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe in die Betroffenen Schutzgüter ergibt, dass im Plangebiet aufgrund der früheren Belastung der Fläche durch einen Gewerbebetrieb mit einer nahezu vollständigen Versiegelung sowie der derzeitigen Nutzung der Fläche durch Baustelleneinrichtungen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter gemäß §2 UVPG erfolgen.

## 6.7 Spezieller Artenschutz

Aufgrund dessen, dass die Fläche des Plangebietes derzeit als Baustelleneinrichtung genutzt wird und mit Ausnahme der nordwestlich bestehenden Bäume vollständig umgebrochen wurde, sind derzeit keine artenschutzfachlichen Begehungen sinnvoll. Aus diesem Grund wird das Artenschutzgutachten aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" herangezogen.

In der Begründung des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" aus dem Jahr 2014 wurden faunistische Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Tagfalter, Reptilien und Wildbienen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Vorkommen der gefährdeten bzw. auf der Vorwarnliste stehenden Vogelarten Mehlschwalbe und Mauersegler. Bei den Fledermäusen zeigten sich hohe Jagdaktivitäten im Bereich des Messelsteinweges. Geringe Aktivitäten wurden am Örlinger-Tal-Weg registriert. Im übrigen Gelände wurden nur sporadische Aktivitäten festgestellt. Die Zauneidechse wird mit vereinzelt vorkommend beschrieben.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" folgende artenschutzfachliche Festsetzungen getroffen:

### V1 Erhalt von Einzelbäumen, Hecken und Feldgehölzen

#### *Maßnahme*

*Die im Plan eingetragenen wertvollen Einzelbäume südlich und westlich des Jugendstilbaus der ehemaligen Klinik sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu ersetzen. Die (in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr als geschützte Biotope ausgewiesenen) Gehölzbestände werden erhalten und im Sinne einer altersgestuften Baumschicht aus standortheimischen Arten mit Sträuchern und einer waldartigen Krautflora, krautreichen Säumen und kleineren Wiesenflächen weiter entwickelt. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.*

#### *Begründung:*

<i>Schutzgut Pflanze:</i>	<i>Arten- und Lebensraumfunktion, Strukturvielfalt erhalten</i>
<i>Schutzgut Tiere:</i>	<i>Habitatfunktion für Vögel, Fledermäuse und Insekten</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft:</i>	<i>bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Verdunstung, Schadstoff- und Staubfilterung</i>
<i>Schutzgut Landschaft:</i>	<i>Erhaltung prägnanter Einzelbäume, Erhalt landschaftsprägender Strukturen, Einbindung des Baugebiets</i>
<i>Festsetzung</i>	<i>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</i>

#### V<sub>2</sub> Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

##### *Maßnahme*

*Zum Schutz von Vogelbruten erfolgen Gehölzrodungen und der Abriss von Gebäuden mit Niststätten außerhalb der Brutperiode, möglichst in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.*

##### *Begründung:*

*Schutzgut Tiere: Vermeidung des Verlusts von Vogelbruten*

#### V<sub>3</sub> Erhalt von Fledermaus-Quartieren sowie Vogelnistplätzen an Gebäuden

##### *Maßnahme*

*Zum Schutz von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten sind Gebäude, die umgebaut oder abgebrochen und Bäume mit Höhlen, die gerodet werden, vorab durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.*

*Bei Abriss oder Umbauten an Bestandsgebäuden sind Quartiere von Fledermäusen (Spalten / Hohlräume an Gebäuden / Dächern) und Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Mauersegler, Mehlschwalbe) zu erhalten bzw. zu ersetzen.*

##### *Begründung:*

*Schutzgut Tiere: Erhalt von Quartieren / Niststätten, Vermeiden der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG*

*Festsetzung: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V.m. § 44 BNatSchG*

#### V<sub>4</sub> Förderung von Fledermäusen durch Anbringen von Flachkästen

##### *Maßnahme*

*Zur Förderung von Fledermäusen sind im Bereich des Örlinger Tal Wegs 5 Flachkästen für Fledermäuse an älteren Gehölzen in ca. 4 m Höhe mit freiem Anflug anzubringen.*

##### *Begründung:*

*Schutzgut Tiere: Ersatz für potenzielle Verluste von Spaltenquartieren im Bereich der überplanten Gärten am Örlinger-Tal-Weg Vermeiden der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG*

*Festsetzung: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V.m. § 44 BNatSchG*

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist die Vermeidungsmaßnahme V<sub>2</sub> und teilweise die Vermeidungsmaßnahme V<sub>3</sub> relevant. Eine Überarbeitung der Bestandsaufnahme ist nicht notwendig, da sich im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen ergeben haben. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind noch einzelne Bäume im Bereich des bestehenden Parkplatzes vorhanden, die vor einer geplanten Bebauung des Grundstückes gefällt werden müssen.

Eine Untersuchung der Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesquartieren ist kurz vor der Fällung notwendig.

Entsprechend werden deshalb die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen in einer Maßnahme (V<sub>1</sub>) für das geplante Vorhaben zusammengefasst:

Rodung der Gehölze zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben ge-

nannten Zeit sind das Gebäude und die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben.

## 6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Das Niederschlagswasser kann vor Ort zurückgehalten und dann gedrosselt in den Örlinger Bach (Verrohrung DN 1000) eingeleitet werden.

## 6.9 Örtliche Bauvorschriften (unter Ziffer 2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan)

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, für die Unterbringung von Müllbehältern, für die Freiflächengestaltung und für die Abstandsflächen definiert.

## 6.10 Gesamtabwägung

Im Zug der Planung sowie der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden die privaten sowie die öffentlichen Belange unter- und gegeneinander gerecht abgewogen. Insbesondere wurde dabei die Abstandsflächen gegenüber dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flur Nr. 951 und 2605) in die Abwägung eingestellt. Aufgrund dessen, dass die Abstandsflächenreduzierung von 0,120 H gegenüber den in der Landesbauordnung festgelegten 0,125 H lediglich auf den notwendigen Teilbereich der geplanten Tiefgarage begrenzt wurde, es aufgrund der eingeschossigen Bebauung in diesem Bereich zu keinen nennenswerten Verschattungen des Grundstückes kommt und diese vor dem Hintergrund geplant ist, das entstehende Grundstück frei von ebenerdigen Stellplätze zu halten, wurden diesem Belang gegenüber der Einhaltung der Abstandsfläche zum nordöstlich angrenzenden Grundstück der Vorzug gegeben. Desweiteren befindet sich auf dem betroffenen Grundstück keine Wohnnutzung (das Grundstück ist ausschließlich gewerblich genutzt), so dass hier insgesamt betrachtet, mit nicht unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dass durch die planerisch festgesetzte Reduzierung der Abstandsflächen an den Plangrenzen gegebenenfalls unterschiedlich tiefe Abstandsflächen gelten, entspricht der auch in der Landesbauordnung vorgesehenen gebietsweisen Differenzierung. Bei Einhaltung der beiderseitigen Abstandsflächen entstehen nach der Einschätzung der Stadt Ulm keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder andere unzumutbare Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes.

Ebenfalls wurden die möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der zulässigen Dachaufbauten sowie der Absturzsicherungen (Geländer) der möglichen Dachterrassen auf die Nachbargrundstücke hin in die Gesamtabwägung eingestellt. Aufgrund dessen, dass die Dachaufbauten auf eine maximale Höhe von 3,0 m begrenzt werden, und diese mindestens 1,50 m von der Außenkante des Gebäudes abgerückt werden müssen lösen diese bei einem Abstandsflächenwert von 0,12 H keine weiteren Abstandsflächen aus. Ebenfalls wurde die Fläche der Dachaufbauten auf das notwendige Minimum von maximal 30 % ausgehend von den gesamten Dachflächen begrenzt und im Bereich der Gebäudehöhen von OK= 6,0 m mit Ausnahme von Absturzsicherungen gänzlich ausgeschlossen.

Eine weitere Reduzierung der Flächen ist aufgrund der notwendigen Anzahl der Stellplätze in den Untergeschossen sowie die Notwendigkeit, dass einige Anlagen außerhalb des Baukörpers aufgestellt werden müssen, technisch sowie raumbedingt nicht möglich.

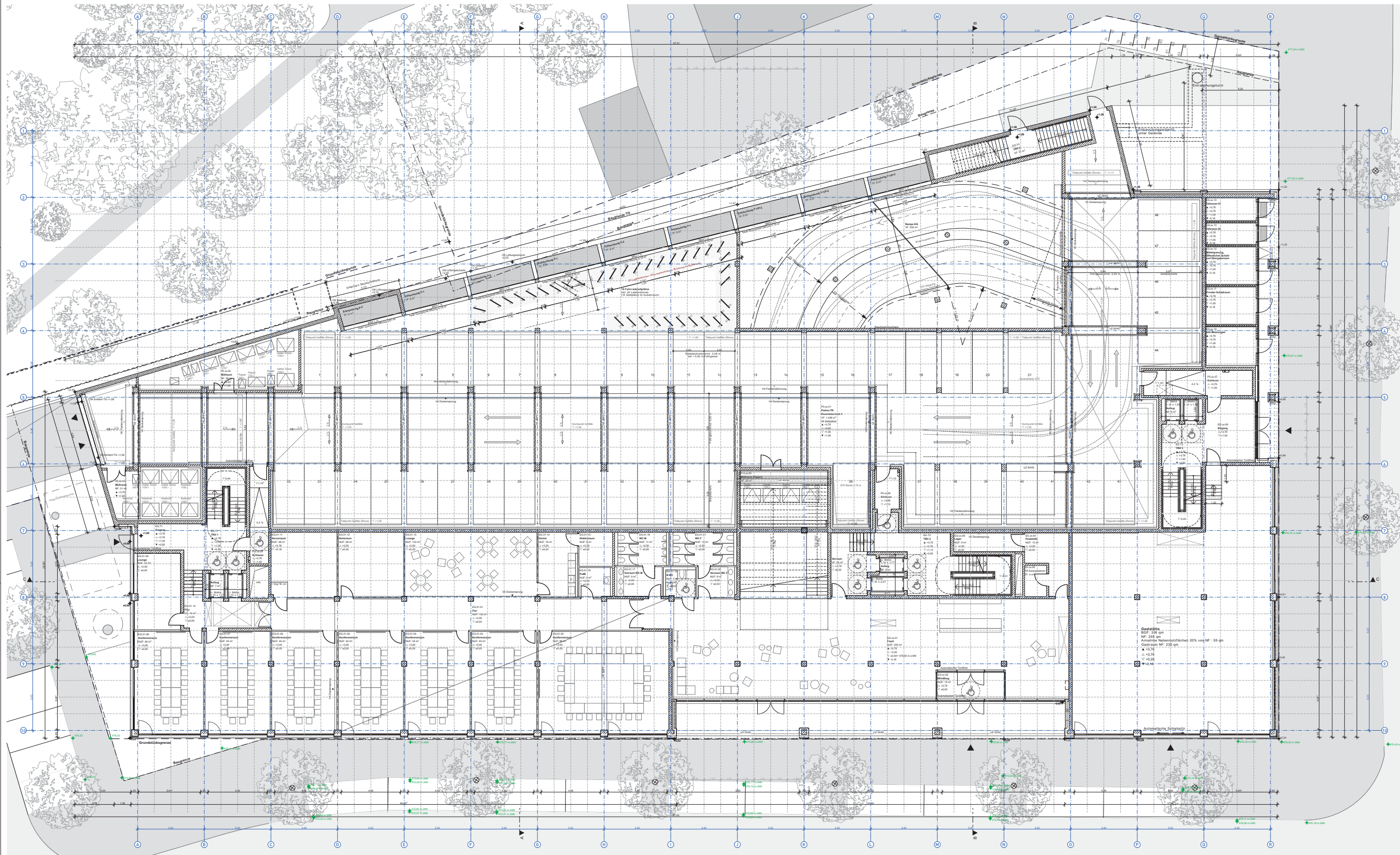


In der Gesamtbetrachtung, da die Fläche für Dachaufbauten bereits auf das mögliche Minimum reduziert wurde, diese keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen und auch daraus resultierend mit keiner zusätzlichen Verschattung zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass insbesondere gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

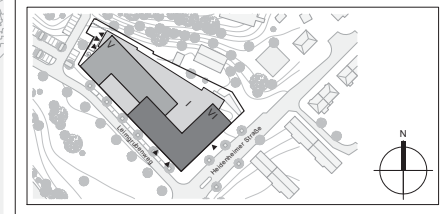
### **7.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.710 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 4.606 m <sup>2</sup>	( 97,8 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>	( 2,2 %)



Anlage 02 zum städtebaulichen Vertrag  
Auszug aus dem Bauantrag

Die Raumaufteilung ist kein Gegenstand des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Ulm.



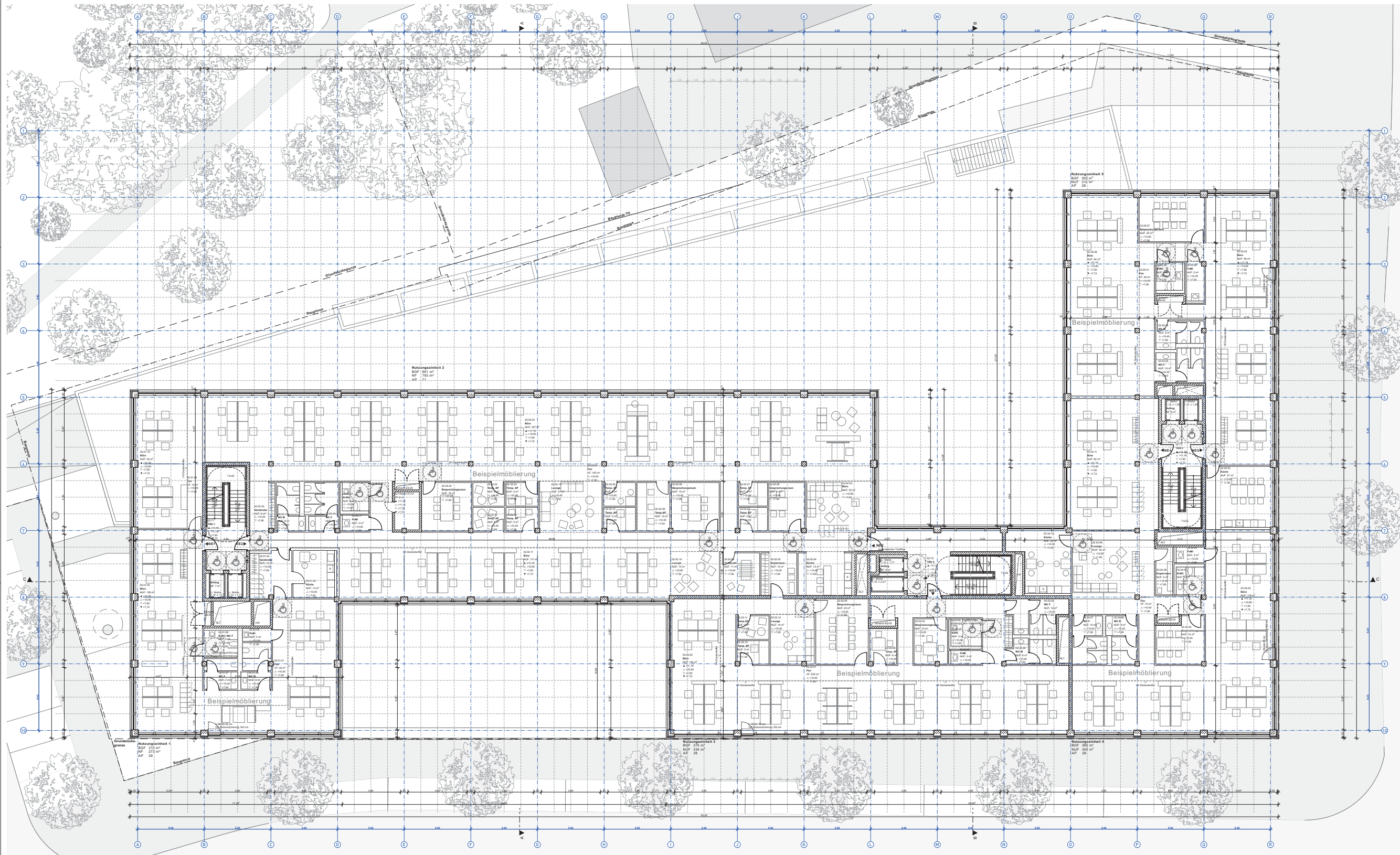
**Legende**

Stahlbeton	UK-ach	UK-fertig	Türen bis OK FFB bis UK Bauz
WU-Beton	OK-ach	OK-fertig	Fensterhöhen von OK-Bilddung bis UK Bauz
Stahlbeton-Fertigteil	OK-Oberkante		Bilddübelhöhen an OK FFB
Mauerwerk	UK-Unterkante		
Leichtbauwand/Dämmung	UK-Verklebung		Die Angaben des Brandschutzes sind
Leichtbauwand	AD-Abhangende		als Plan nicht zu entnehmen. Es
Kies-Dach	FFB-Festplatten		wird auf das Brandschutzkonzept und
Dachbegrenzung	FFB-Randfließen		Brandrisiko verwiesen.
Gewölbewand	S-Schlagverhältnis		Konkret Grundlagengrenze siehe
Baugrunderfüllung	BRW-Relativtiefe		Legende 05 III.
	BRW-Bebauungstiefe		Freigelegungsstellung siehe
	BRW-Bebauungstiefe		Freigelegungsplan.
	BRW-Bebauungstiefe		Mittlungserstellung nur
	BRW-Bebauungstiefe		aus dem Plan.

**ALLMANN SATTLER WAPNER ARCHITECTEN**  
WWW.ALLMANNSATTLERWAPNER.DE

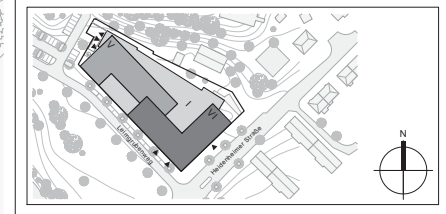
**ZÜBLIN**

Planstufe	Genehmigungsplanung	Höhe: ±0,00 = 476,00 m ü. NN = OK FFB EG
Datum	18.12.2019	
Maßstab	1:100	
Format	A3	
Titel des Vorhabens	Neubau Büro- und Geschäftsbau mit Tiefgarage für Transparenz, Ulm	
Strasse, Hausnummer	Lehrplatanweg	
Flurstücksnummer	2598_055	
Gemarkung	Ulm	
Antragsteller / Bauherr	Ulm Projektentwicklung I GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Marica-Pool GmbH, Günzburg (AG Memmingen, HRB 14687), vertreten durch die gesamtwirtschaftsberechtigten Geschäftsführer Martin Mack und Marc-Oliver Simon, Niederensberg 7, 86075 Ulm	
Architekt	Allmann Sattler Wapner - Architekten GmbH, Nymphenburger Str. 125, 80636 München, Tel. +49 (0)89-248523-219, Fax. +49 (0)89-139925-99	
Generalübernehmer	Est. Züblin AG, Division Karlsruhe - Bereich Schlüsselverfertiges Bauen, An der Tagwäde 18, 76139 Karlsruhe/Deutschland	
Planinhalt	Grundriss Erdgeschoss I Parkgarage P0	
Plannummer	4_A_GR_00_00_0005_02_F	
Unterschriften	Bauherr I Hr. Martin Mack 18.12.2019 Bauherr II Hr. Marc-Oliver Simon 18.12.2019 Entwurfverfasser I Hr. Markus Allmann 18.12.2019	



Anlage 02 zum städtebaulichen Vertrag  
Auszug aus dem Bauantrag

Die Raumaufteilung ist kein Gegenstand des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Ulm.



**Legende**

Stahlbeton	UK roh	UK fertig	Türen ab OK FFB bis UK Bauz
WU-Beton	OK roh	OK fertig	Fensterhöhen von OK Blöding bis UK Bauz
Stahlbeton-Fertigputz			Blödinghöhen ab OK FFB
Mauermasse			
Leitbleiwand/ Dämmwand	OK Oberkante		Die Angaben des Brandschutzes sind
Glasfensterwand	UK Unterkante		blauen Plan nicht zu entnehmen. Es
Kies, Dach	Vorderkante		wird auf das Brandschutzkonzept und
Deckenabgrenzung	AD Abhangkante		Brandrisiko verwiesen.
Gewölbekante	FFB Fertigbleiboden		Kauf-/Grundstücksgrenze siehe
Baugruben	RFB Raufußboden		Legende B III.
	S Baugrubenfläche		Feuertrennung siehe
	BRW Baugrubenrinne		Feuertrennung
	BRWF Baugrubenrinneabstand		Mittellängeneinrichtung nur
			einseitig.

**ALLMANN SÄTTLER WAPPLER ARCHITECTEN**  
WWW.ALLMANNSAETTLERWAPPLER.DE

Höhe: ±0,00 = 476,00 m ü. NN = OK FFB EG

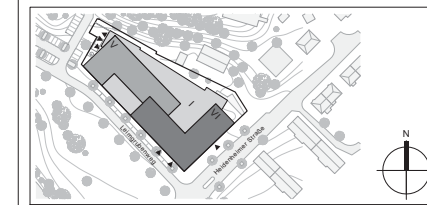
Planstufe	Genehmigungsplanung	<b>.Fertigung</b>
Datum	18.12.2019	
Maßstab	1:100	
Format	1350x841	
Art des Vorhabens	Neubau Büro- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage für Transparenz, Ulm	
Strasse, Hausnummer	Leimgrabenweg	
Flurstücksnummern	2598, 956	
Gemarkung	Ulm	
Antragsteller / Bauherr	Ulm Projektentwicklung I GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Merca-Pool GmbH, Günzburg (AG Memmingen, HRB 14687), vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer Martin Mack und Marc-Oliver Simon, Niederlenzweg 7, 86075 Ulm	
Architekt	Allmann Sattler Wappler Architekten GmbH Hymmenburger Str. 125, 80336 München Tel. +49 (0)89-248523-419, Fax. +49 (0)89-139925-99	
Generalübernehmer	Est. Züblin AG Direktion Karlsruhe - Bereich Schlüsselverfertigen Bauen An der Tagwäde 18, 76139 Karlsruhe Deutschland	
Planinhalt	Grundriss 2. Obergeschoss	
Plannummer	4_A_GR_00_02_0007_02_F	
Unterschriften	Bauherr 1 Hr. Martin Mack 18.12.2019 Bauherr 1 Hr. Marc-Oliver Simon 18.12.2019	
	Entwurfverfasser 1 Hr. Markus Allmann 18.12.2019	

Anlage 02 zum  
städtebaulichen Vertrag  
Auszug aus dem Bauantrag

Kolonnade derzeit nicht Gegenstand des zur Genehmigung gestellten Bauvorhabens, da es insoweit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ bedarf. Siehe § 3 Abs. 3. des Vertrages.



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

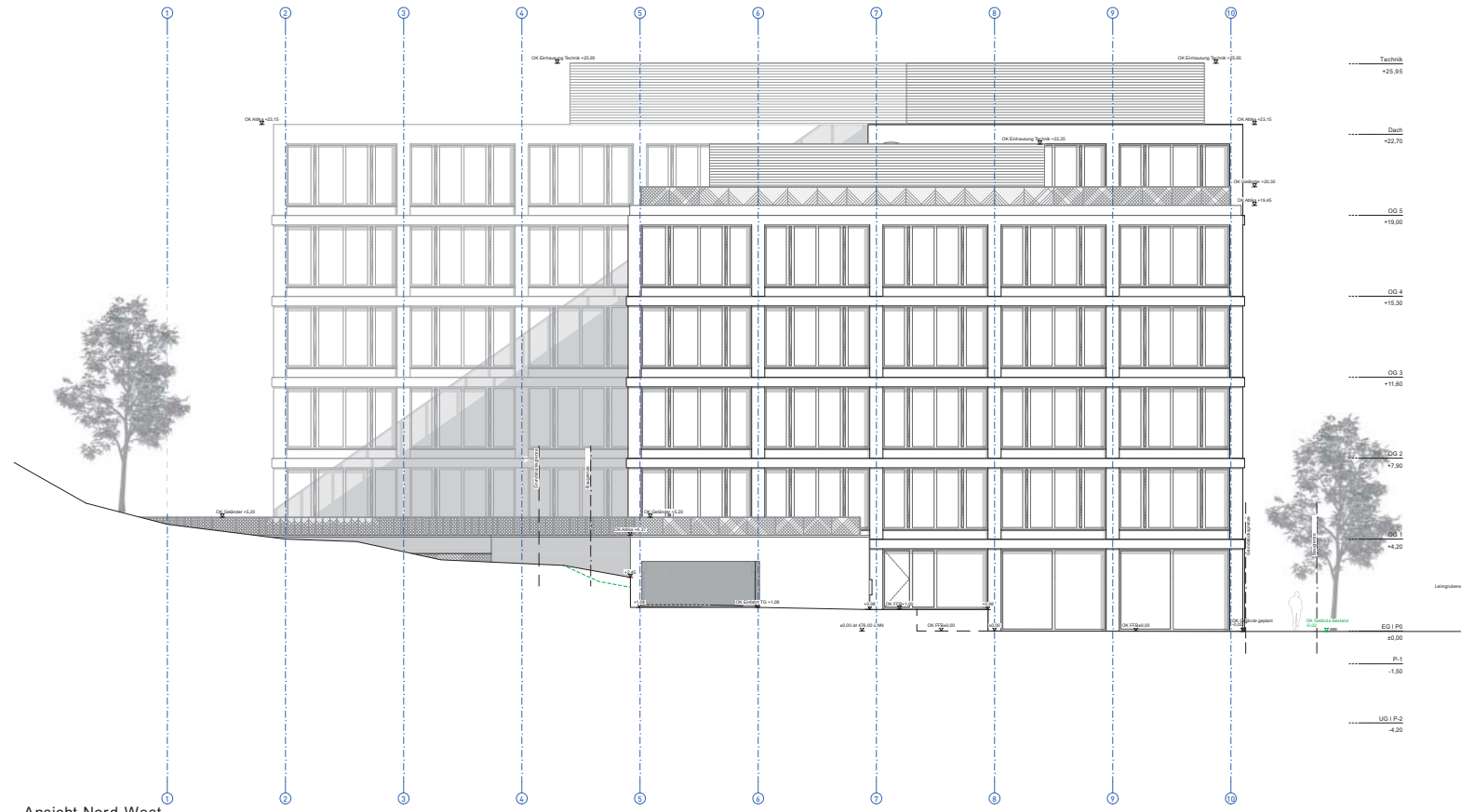
**Legende**

[Symbol]	Stahlbeton	[Symbol]	UK roh	[Symbol]	UK fertig	Türhöhen ab OK FFB bis UK Bauz
[Symbol]	WU-Beton	[Symbol]	UK verputzt	[Symbol]	UK fertig	Fensterhöhen von OK Blöschung bis UK Bauz
[Symbol]	Stahlbeton-Fertigteil	[Symbol]	OK	[Symbol]	OK verputzt	Bügelhöhen ab OK FFB
[Symbol]	Mauerwerk	[Symbol]	OK Oberkante	[Symbol]	OK	Die Angaben des Brandschutzbaus sind
[Symbol]	Lichtkanten-/	[Symbol]	OK Unterkante	[Symbol]	UK	Blauplan nicht zu entnehmen. Es
[Symbol]	Glaserwand/	[Symbol]	OK	[Symbol]	UK	wird auf das Brandschutzkonzept und
[Symbol]	Dämmung	[Symbol]	OK	[Symbol]	UK	Brandschutzkonzept verwiesen.
[Symbol]	Kies, Dach	[Symbol]	AD	[Symbol]	AD	Siehe Brandschutzkonzept
[Symbol]	Dachabgrenzung	[Symbol]	FFB	[Symbol]	FFB	Frei- und Festlegungen siehe
[Symbol]	Gewölbekante	[Symbol]	FFB	[Symbol]	FFB	Frei- und Festlegungen siehe
[Symbol]	Baugruben	[Symbol]	S	[Symbol]	S	Frei- und Festlegungen siehe
[Symbol]		[Symbol]	BWF	[Symbol]	BWF	Frei- und Festlegungen siehe
[Symbol]		[Symbol]	BWF	[Symbol]	BWF	Frei- und Festlegungen siehe

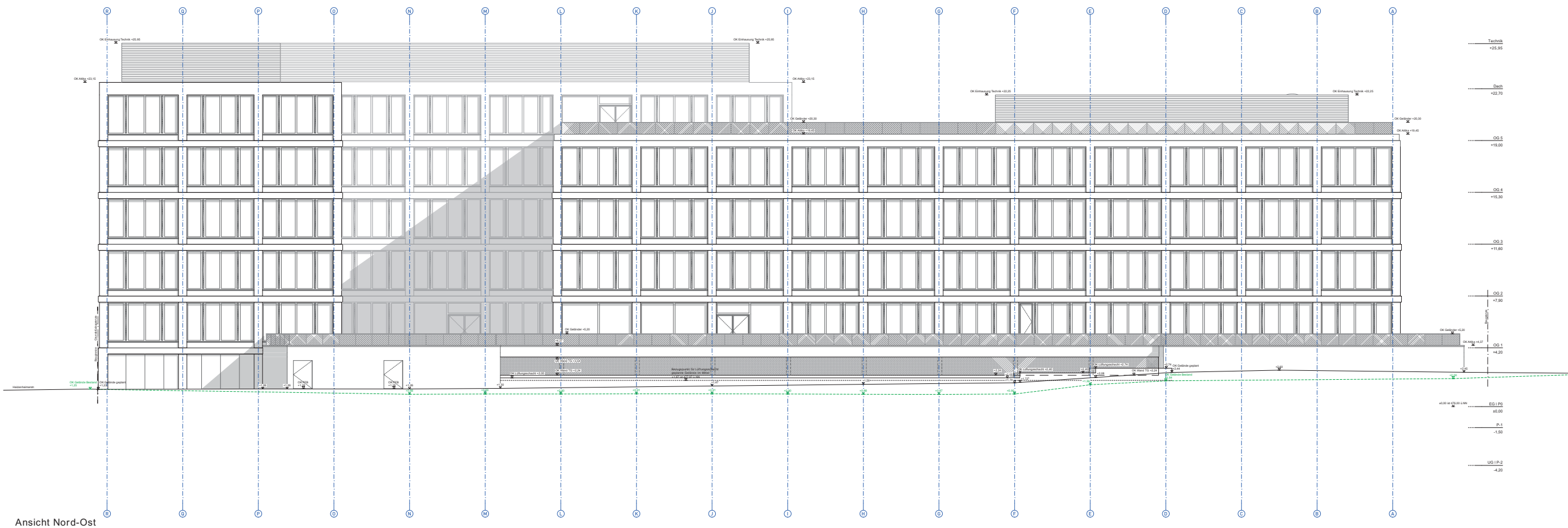
**ALLMANN SÄTZLER WAPPERT ARCHITECTEN**  
WWW.ALLMANSATZLERWAPPERT.DE

**ZÜBLIN**  
Höhe: ±0,00 = 476,00 m ü. NN ± OK FFB EG

Planstufe	Genehmigungsplanung	. Fertigung
Datum	18.12.2019	
Maßstab	1:100	
Format	A3	
Art des Vorhabens	Neubau Büro- und Geschäftsbau mit Tiefgarage für Transparenz, Ulm	
Städtebauliche Nummer	Leimgrubenweg	
Flurstücksnummer	2599_055	
Gemarkung	Ulm	
Antragsteller / Bauherr	Ulm Projektentwicklung GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Marco-Pool GmbH, Günzburg (AG Memmingen), HRB 146671, vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer Martin Mack und Marc-Oliver Simon, Weidenbergweg 7, 86075 Ulm	
Architekt	Allmann Sätzler WapPERT Architekten GmbH Nymphenburger Str. 125, 80336 München Tel. +49 (0)89-248523-419, Fax. +49 (0)89-139925-99	
Generalübernehmer	Est. Züblin AG Division Karlsruhe - Bereich Schlüsselfertiges Bauen An der Tagwiese 18, 76139 Karlsruhe Deutschland	
Planinhalt	Ansicht Süd-Ost, Süd-West	
Plannummer	4_A_AN_00_XX_0100_02_F	
Unterschriften	Bauherr 1 Hr. Martin Mack 18.12.2019 Bauherr 1 Hr. Marc-Oliver Simon 18.12.2019	
	Entwurfsverfasser Hr. Markus Allmann 18.12.2019	

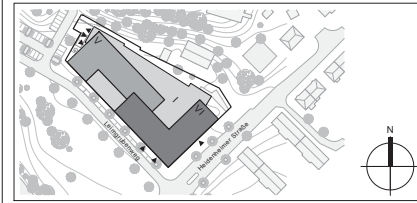


Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost

Anlage 02 zum städtebaulichen Vertrag Auszug aus dem Bauantrag



**Legende**

	Stahlbeton		UK roh		UK fertig	Türen ab OK FB bis UK Bauz
	WU-Beton		OK Oberkante		OK Unterkante	Fensterhöhen von OK Blöckung bis UK Bauz
	Stahlbeton-Fertigbau		UK		UK	Blöckungen ab OK FB
	Mauerwerk		AD		FF	Die Angaben des Brandschutzes sind Blauplan nicht zu entnehmen. Es wird auf das Brandschutzkonzept und Brandschutzverweise verwiesen.
	Leichtbauwand/Dämmung		FF		FF	Keinfall Grundabtieferung siehe Legende 18.01.
	Glasfensterwand		FF		FF	Freilagengestaltung siehe Freilagengestaltung
	Kies, Dach		S		S	Freilagengestaltung siehe Freilagengestaltung
	Dachabgrenzung		RW		RW	Freilagengestaltung siehe Freilagengestaltung
	Grunderdbau		RW		RW	Mittlungsgestaltung nur einseitig
	Baugruben		RW		RW	
	RW		RW		RW	
	RW		RW		RW	

**ALLMANN SATTLER WAPPLER ARCHITECTEN**  
WWW.ALLMANSATTLERWAPPLER.DE

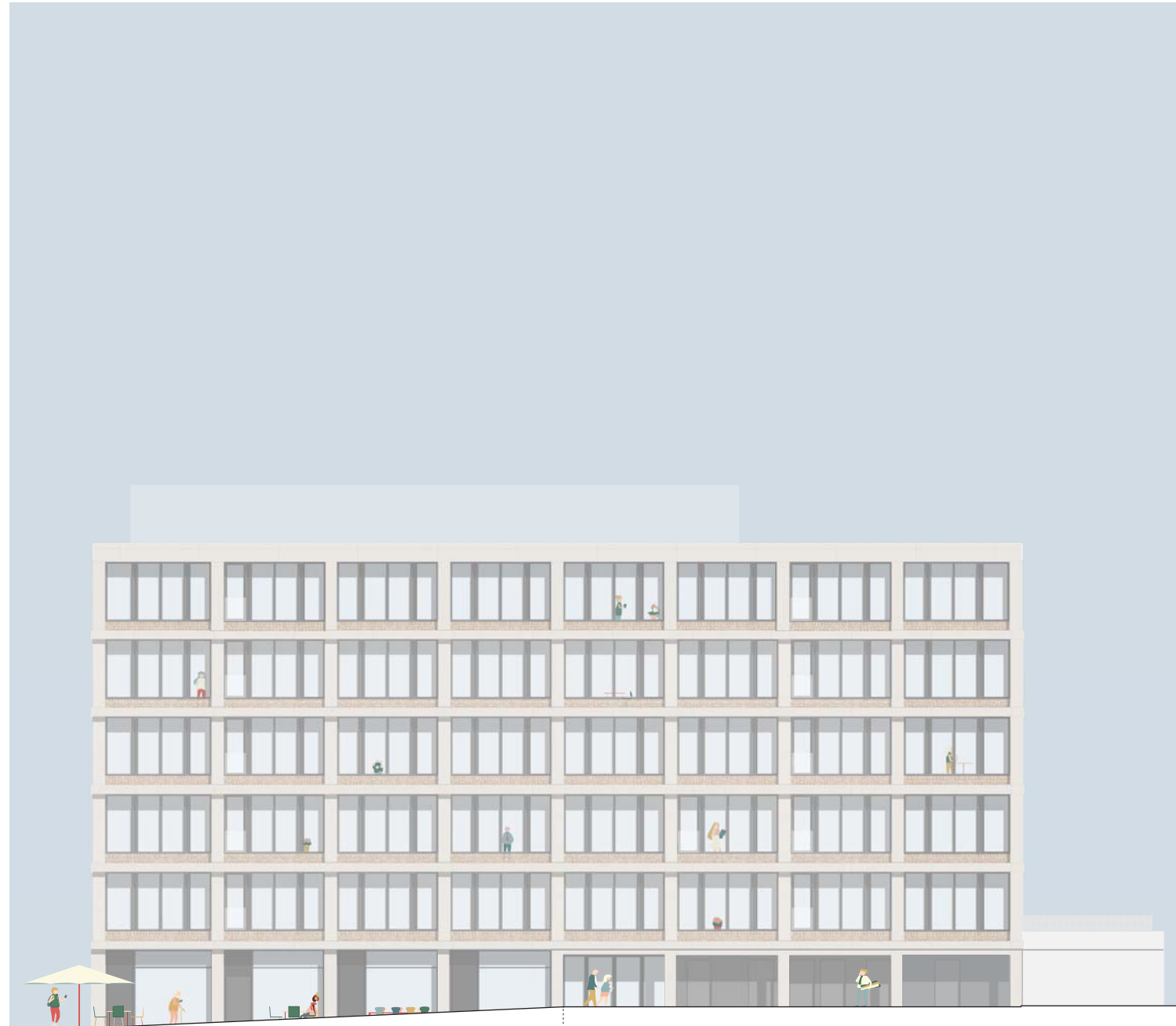
**ZÜBLIN**  
Höhe: ±0.00 = 476.00 m ü. NN = OK FB EG

Planstufe	Genehmigungsplanung	<b>. Fertigung</b>
Datum	18.12.2019	
Maßstab	1:100	
Format	A3	
AI des Vorhabens	Neubau Büro- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage für Transparenz, Ulm	
Städtebauliche Nummer	Leiningerweg	
Flurstücknummern	2598, 955	
Gemarkung	Ulm	
Antragsteller / Bauherr	Ulm Projektentwicklung   GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Merca-Pool GmbH, Günzburg (AG Memmingen), Martin Mack und Marc-Oliver Simon, Neidendorferweg 7, 86075 Ulm	
Architekt	Allmann Sattler Wappeler Architekten GmbH Hauptpostfach 125, 80036 München Tel. +49 (0)89 248523-419, Fax. +49 (0)89 139925-99	
Generalübernehmer	Est. Züblin AG Direktion Karlsruhe - Bereich Schlüsselverfertiges Bauen An der Tagwiese 18, 76139 Karlsruhe Deutschland	
Planimat	Ansicht Nord-West, Nord-Ost	
Planimmer	4_A_AN_00_XX_0102_02_F	
Unterschriften	Bauherr 1 Hr. Martin Mack 18.12.2019 Bauherr 1 Hr. Marc-Oliver Simon 18.12.2019	
	Entwurfverfasser   Hr. Markus Allmann 18.12.2019	

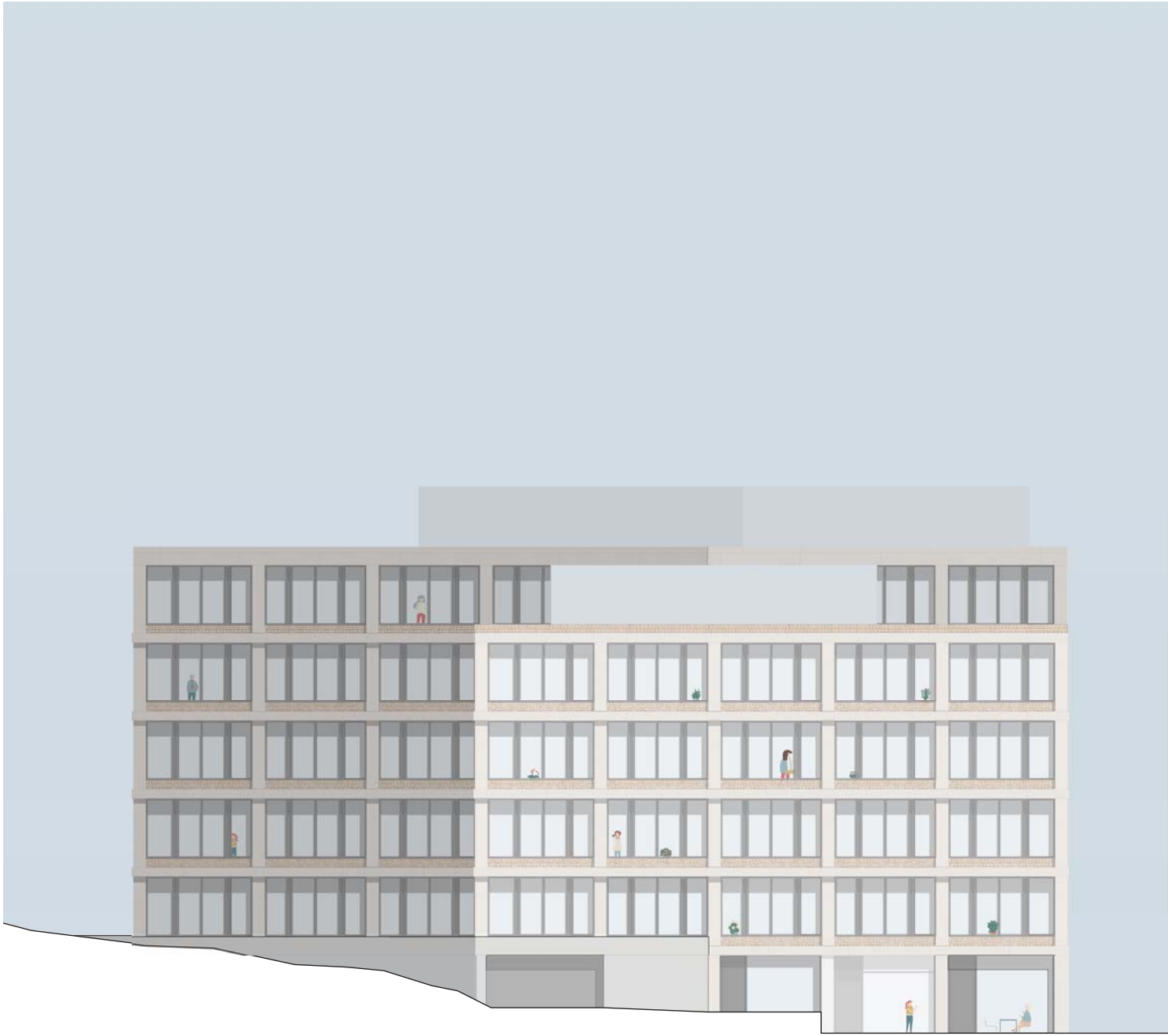
Kolonnade derzeit nicht Gegenstand des zur Genehmigung gestellten Bauvorhabens, da es insoweit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ bedarf. Siehe § 3 Abs. 3. des Vertrages.



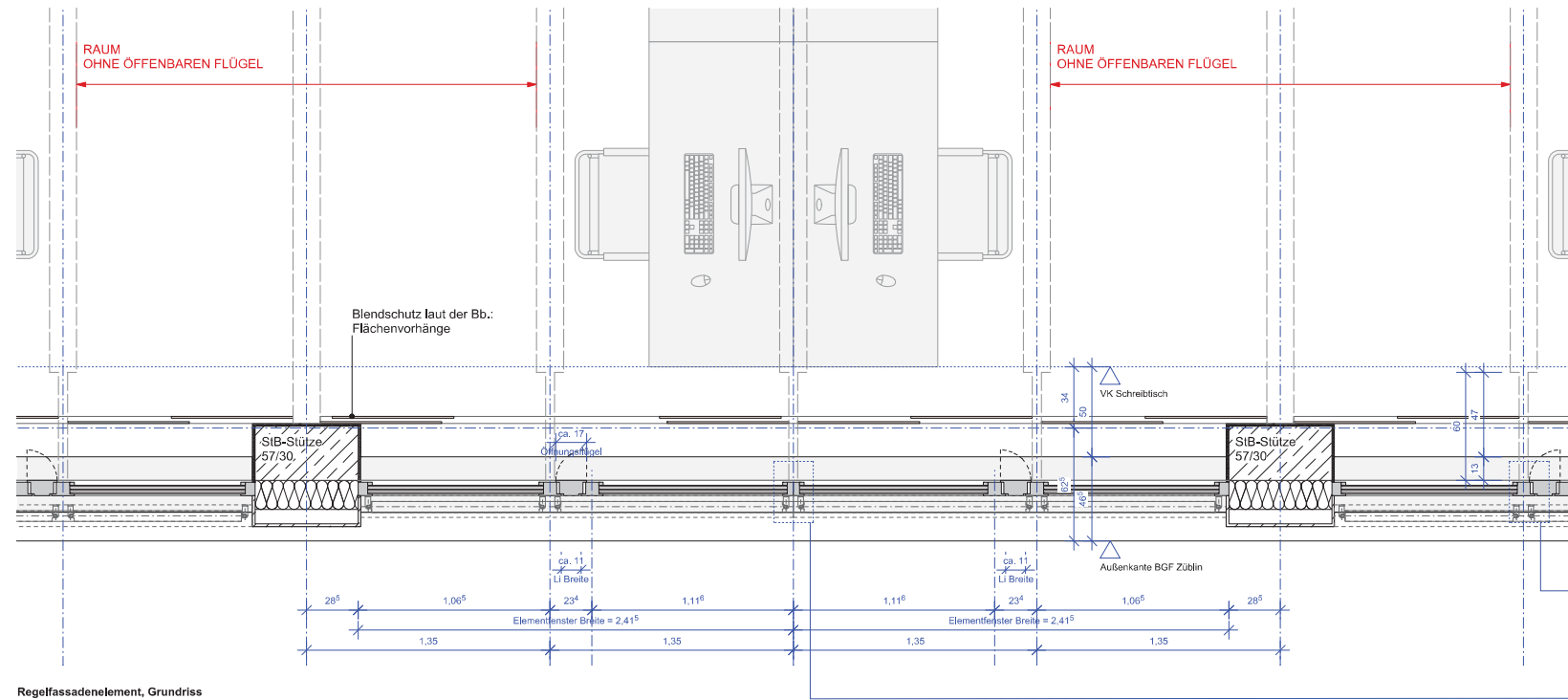




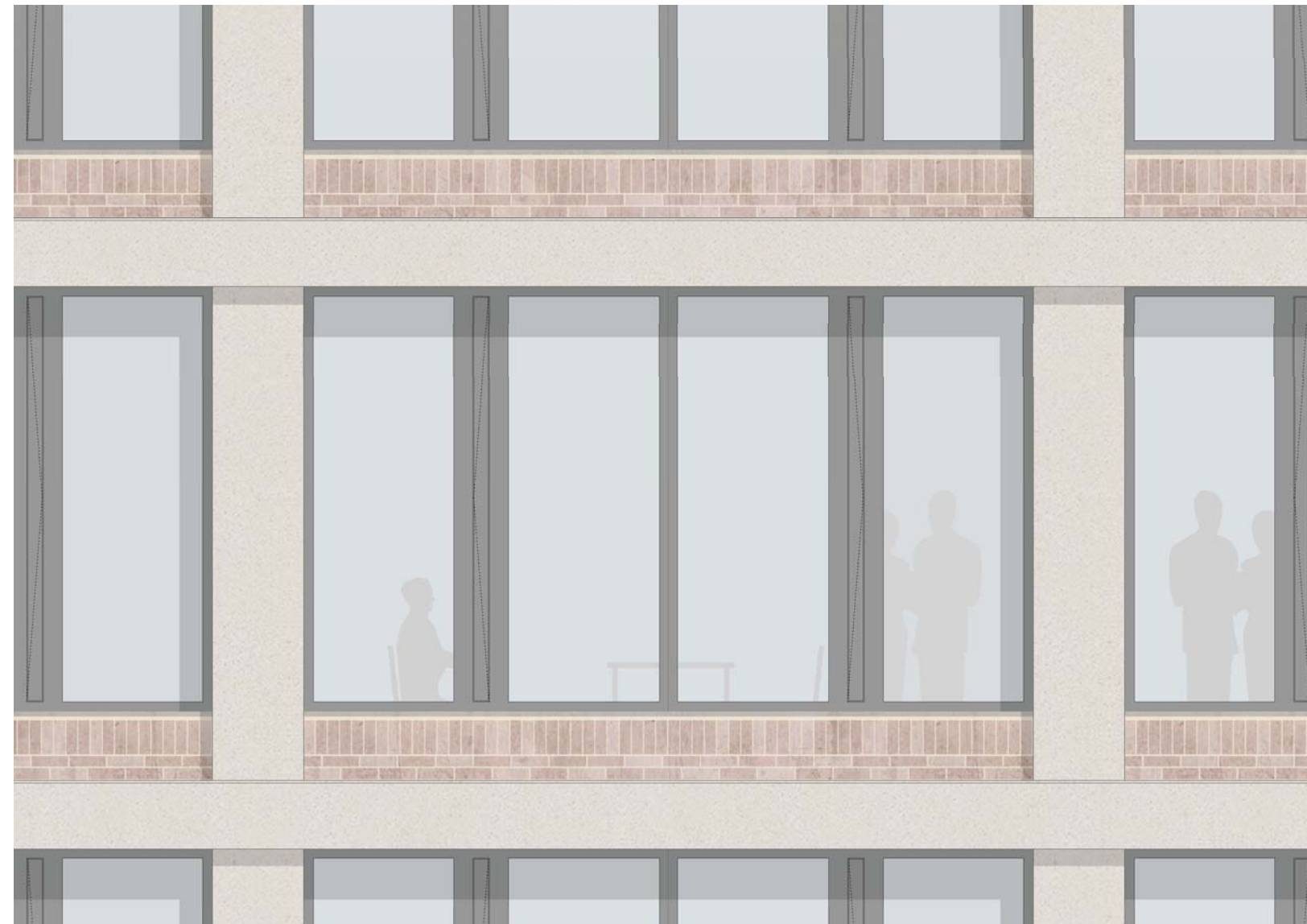
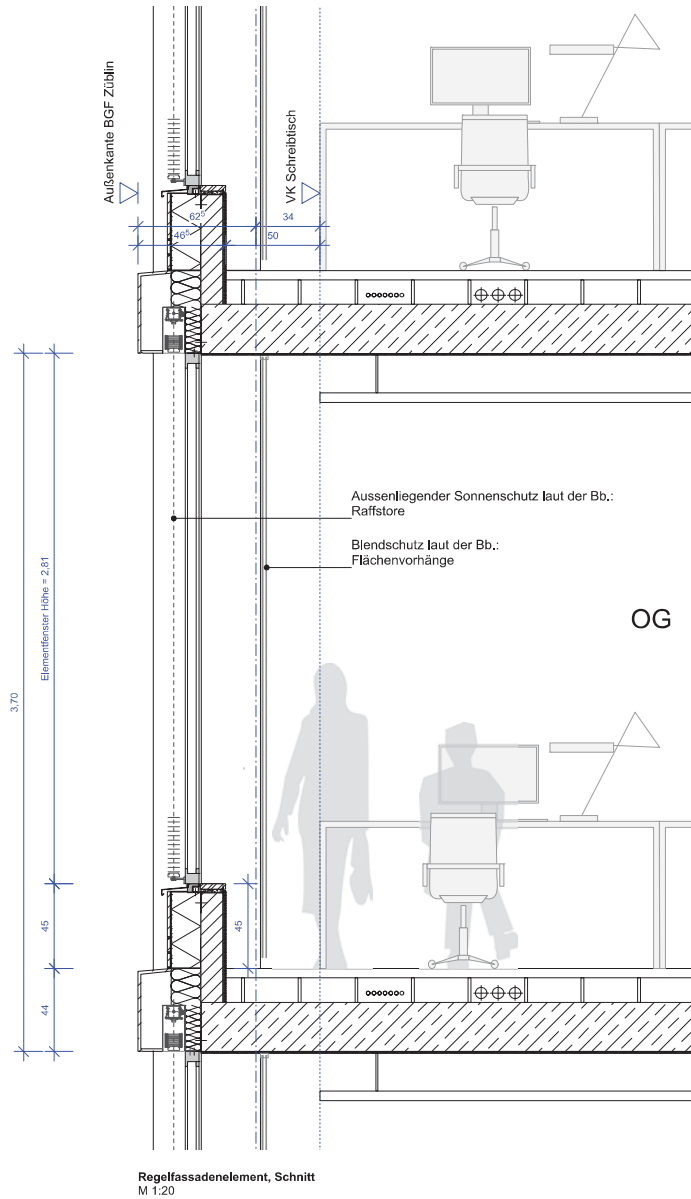




Anlage 03 zum  
städtebaulichen Vertrag  
Fassadengestaltung

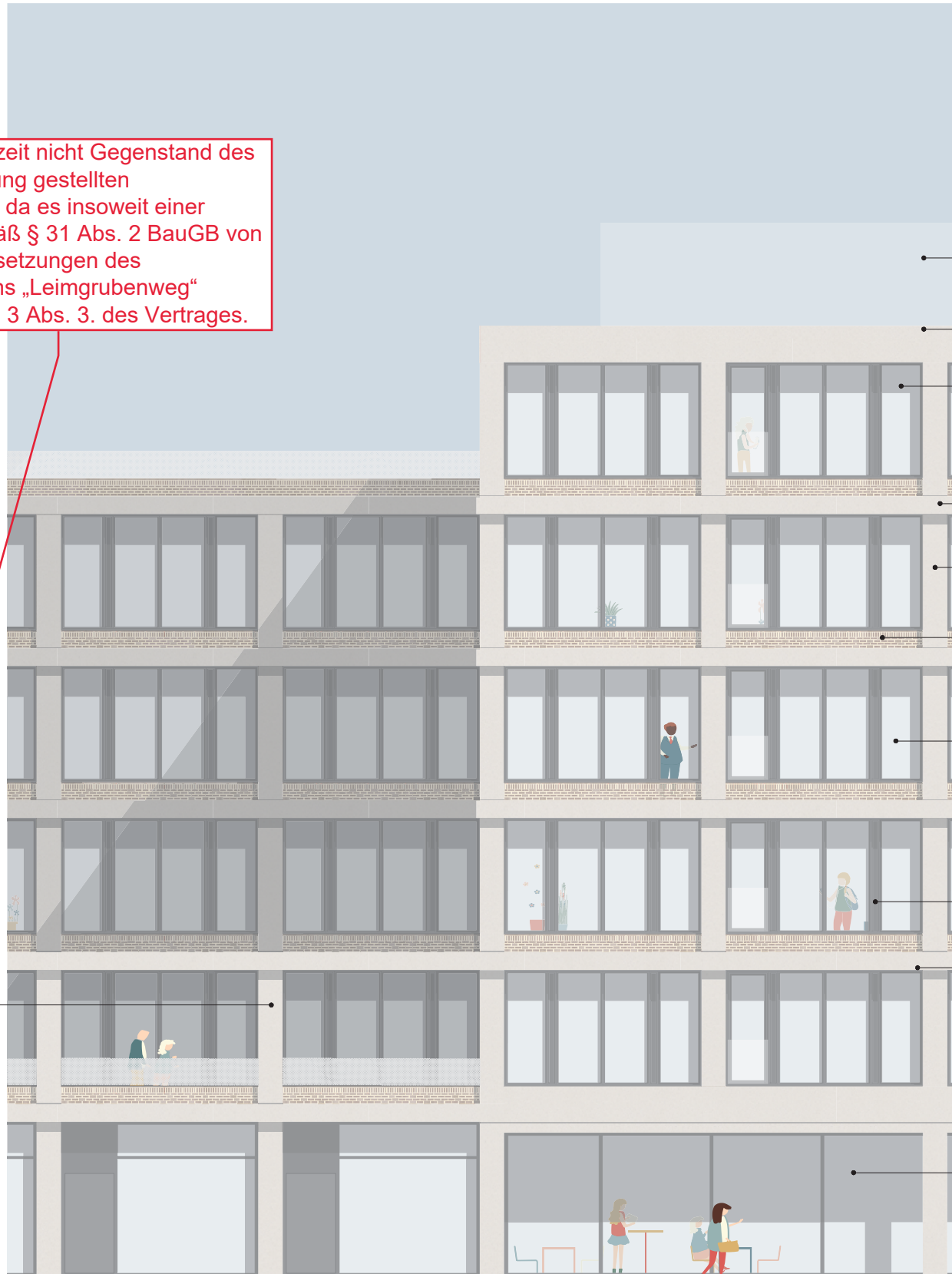


Regelfassadenelement, Grundriss  
M 1:20



Anlage 03 zum  
städtebaulichen Vertrag  
Fassadengestaltung

Kolonnade derzeit nicht Gegenstand des zur Genehmigung gestellten Bauvorhabens, da es insoweit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ bedarf. Siehe § 3 Abs. 3 des Vertrages.



Kolonnade  
Südfassade, Dachterrasse 1.OG

FASSADENSCHICHTEN / MATERIALITÄT

EBENE 1 - Horizontalband **Glasfaserbeton**

z.B. Polycron

Oberfläche: Fein (F)  
Farbe: z. B. Greenwich

U-Shape, Höhe ca. 45 cm

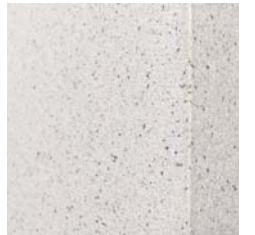


EBENE 2 - Vertikalband **Glasfaserbeton**

z.B. Polycron

Oberfläche: Fein (F)  
Farbe: z. B. Greenwich

U-Shape, Breite ca. 60 cm



EBENE 3 - massive Brüstung **Klinkerriemchen**

WDVS mit Klinker



EBENE 4 - Fensterelement **Aluminium Fenster**

z.B Schüco

pulverbeschichtete Oberfläche

Farbe  
grau z.B ähnlich DB 701  
nach RAL Sortiment Hersteller

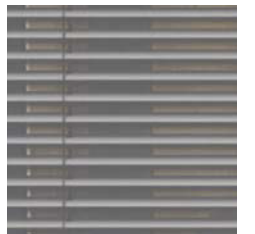


SONNENSCHUTZ **Raffstore**

Flach-Lamellen 60 mm,

z.B. WAREMA

Farbe  
eine DB 701-ähnliche Farbe,  
nach RAL Sortiment Hersteller



Technischeinhausung

Attika  
Glasfaserbeton

Verglasung

Glasfaserbeton  
EBENE 1 - Horizontalband

Glasfaserbeton  
EBENE 2 - Vertikalband

Klinkerriemchen  
EBENE 3 - massive Brüstung

OBERGESCHOSSE  
EBENE 4 - Aluminium Elementfenster

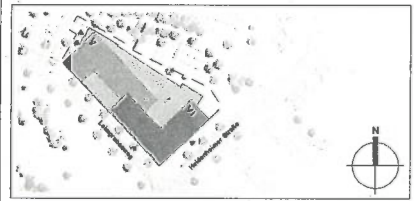
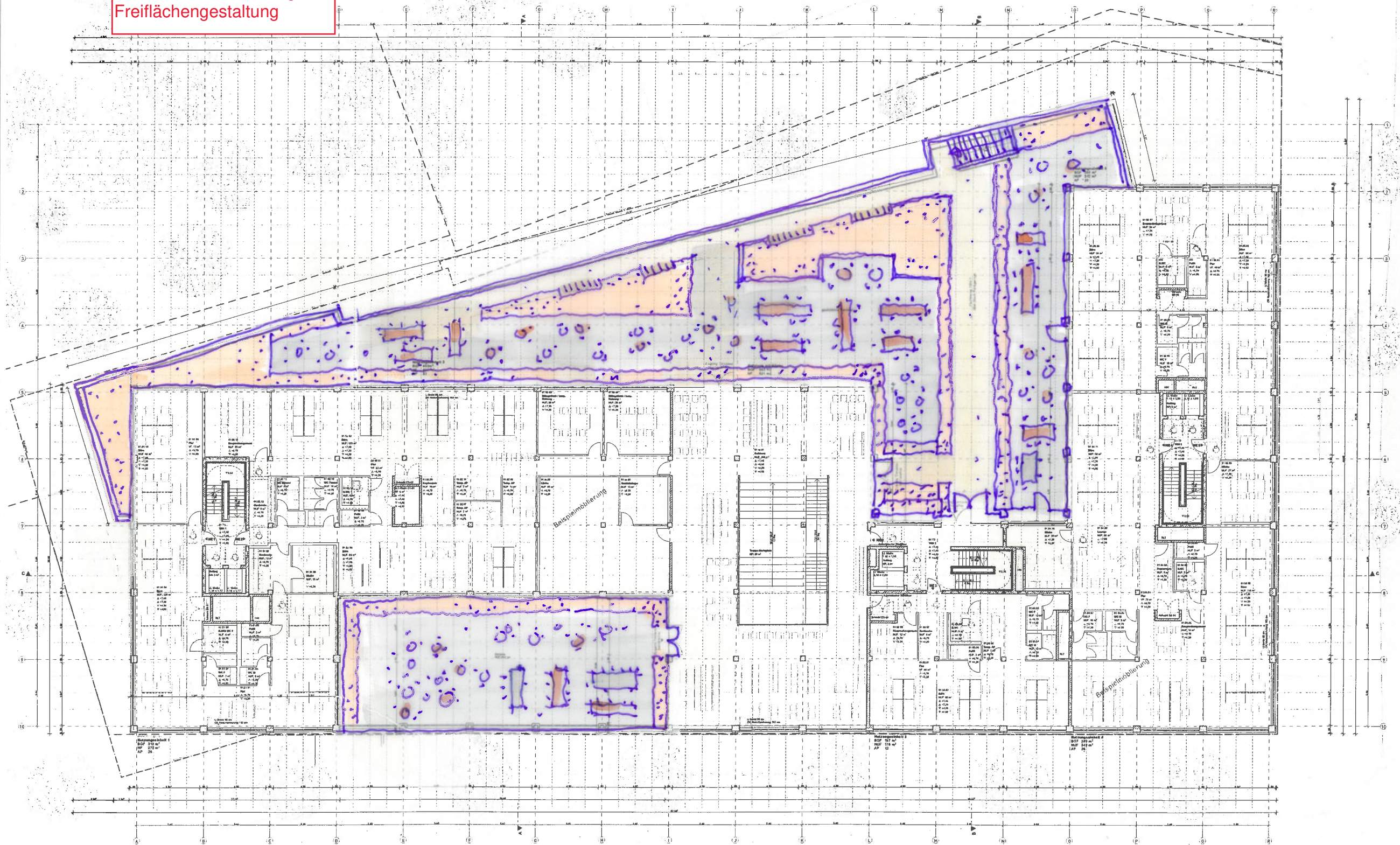
Öffnungsflügel  
Opak, Lichte Breite =11 cm, keine Absturzsicherung

SONNENSCHUTZ  
Raffstore

verdeckt hinter den  
Glasfaserbeton-Formteilen

ERDGESCHOSS  
Aluminium P+R Fassade

Anlage 04 zum  
städtebaulichen Vertrag  
Freiflächengestaltung



**Legende**

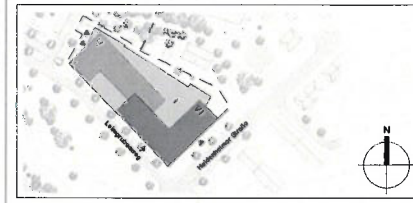
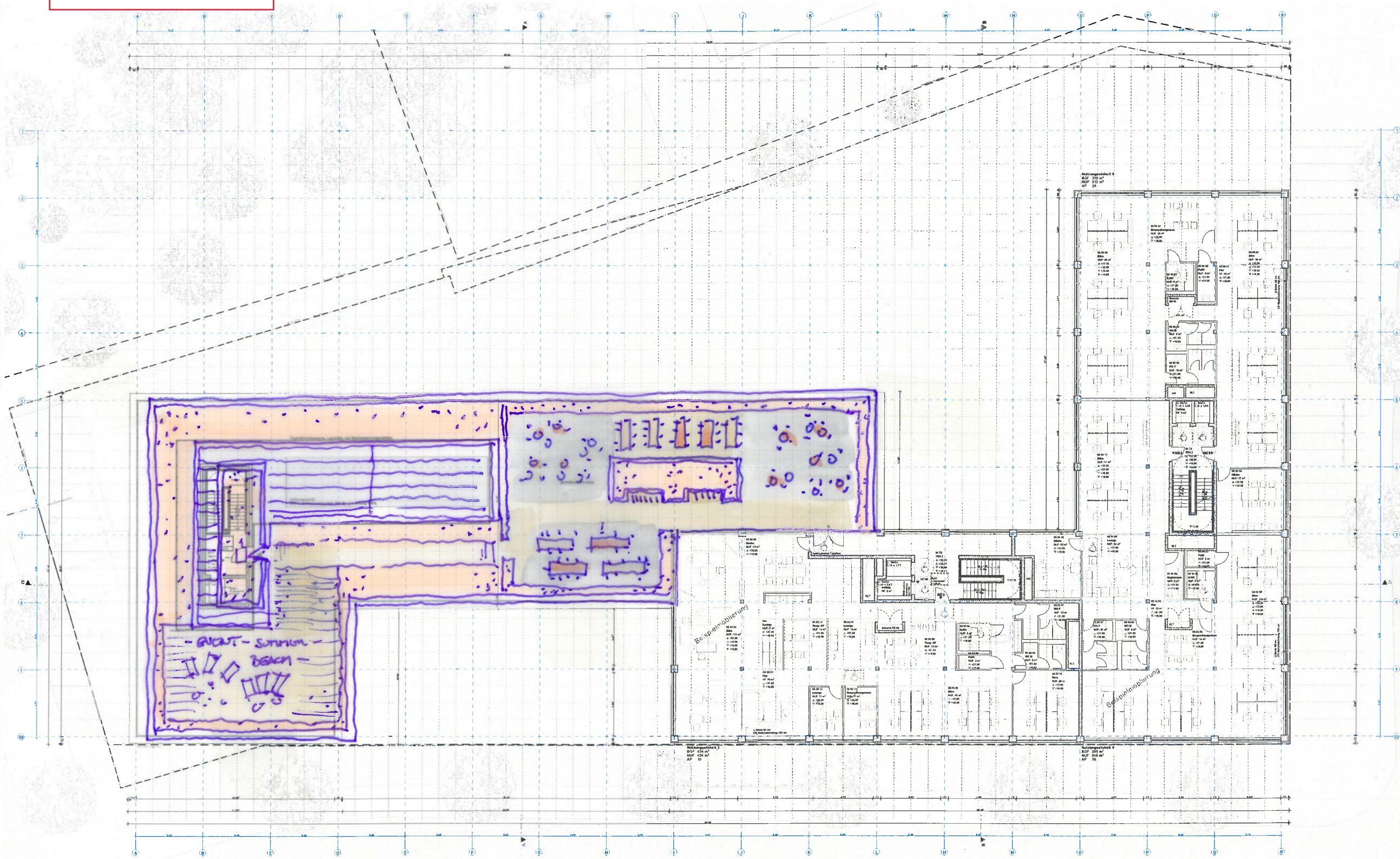
■	Balken	▲	LT mit	△	LT fertig	□	Türen aus CH PFB im LT-Stufe
■	Wand	▼	CH mit	▽	CH fertig	□	Parablen aus CH PFB im LT-Stufe
■	Balken-Fenster					□	Brüstungen aus CH PFB
■	Stiege						
■	Abwasser	CH	Gehäuse	CH	Gehäuse		Die Angaben des Freischnittes sind
■	Lauffläche	CH	Umfassung	CH	Umfassung		darüber zu entnehmen. Es
■	Holz	CH	Verkleidung	CH	Verkleidung		ist auf die Bauteiltiefe und
■	Bohle						Bereich zu beachten.
■	Abkantung	AD	Abkantung	AD	Abkantung	○	Rohbaugewerk
■	Abkantung	AD	Fensterbank	AD	Fensterbank		
■	Kess. Dach	AD	Abkantung	AD	Abkantung		
■	Deckung	AD	Abkantung	AD	Abkantung		
■	Abkantung	AD	Abkantung	AD	Abkantung		
■	Abkantung	AD	Abkantung	AD	Abkantung		
■	Abkantung	AD	Abkantung	AD	Abkantung		

**ALLMANN SATTLER WAPPERT ARCHITECTEN**  
WWW.ALLMANN SATTLER WAPPERT.DE

Höhe: 43.00 + 43.00 = 86.00 + CH PFB EG

Planlage	Genehmigungsplanung	
Datum	18.12.2019	Fertigung
Maßstab	1:100	
Form	1:100/1:1	
Ad des Vorhabens	Neubau Büro- und Geschäftsbau mit Tiefgarage	
Stadt, Hausnummer	Lehrplatzweg	
Platzschlüsselnummer	2500, 505	
Ort	Lehrplatzweg	
Arbeitsgeber / Bauherr	Ulm Projektentwicklung I GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Geschäftsführerin Ina-Maria Pöhl, Günzburg (AG Nürnberg, HRB 16637), vertreten durch die geschäftsführenden Geschäftsführer Martin Mack und Marc-Oliver Simon, Völkeringerweg 7, 90775 Ulm	
Architekt	Allmann Sattler Wappert Architekten GmbH Hyerberger Str. 125, 80539 München Tel. +49 (0)89 24552419, Fax: +49 (0)89 136029 09	
Generalübernehmer	Deutscher Kartusche - Bereich Schließanlagen Bauein An der Tepelde 18, 78133 Koblach, Deutschland	
Planname	Grundriss 1. Obergeschoss	
Plannummer	4_A_GR_00_01_0006_01	
Unterzeichnet	Bauherr:   Hr. Martin Mack   18.12.2019   Bauherr:   Hr. Marc-Oliver Simon   18.12.2019	
	Entwurfverfasser:   Hr. Markus Altmann   18.12.2019	

Anlage 04 zum städtebaulichen Vertrag  
Freiflächengestaltung



**Legende**

	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB
	W/Beton		W/Beton-Fertig		OK mit		OK fertig		Übersicht der Bauteile im Liniendruck Freiflächen von OK Baubau bis OK Fertigung Baubauflächen ab OK FFB

**ALLMANN SÄTLER WAPPNER ARCHITECTEN**  
WWW.ALLMANNSÄTLERWAPPNER.AT

Planstufe: **Genehmigungsplanung**

Datum: **18.12.2019**

Maßstab: **1:100**

Format: **A3**

Art des Vertrags: **Neubau, Büro- und Geschäftsbau mit Tiefgarage für Transparenz, ULM**

Strich, Messnummer, Flanzzeichnungen, Beschriftungen, Datum, Anzugeben / Bearbeiter

Architekt: **Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH, Hauptbahnhof Str. 126, 80081 München, Tel. +49 (0)89-24492-419, Fax. +49 (0)89-159925-99**

Genehmigung: **ULM Projektentwicklung I GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Marco-Pascal GmbH, Günzburg (AG Memmingen, HRB 14687), vertreten durch die geschäftsführenden Geschäftsführer Martin Mack und Marc-Oliver Simon, Weidenstrasse 7, 90075 Ulm**

Planname: **Grundriss 5. Obergeschoss**

Plannummer: **4\_A\_GR\_00\_05\_0010\_01\_**

Unterschriften: **Bauehr: 1 Hk. Martin Mack 18.12.2019 Bauehr: 1 Hk. Marc-Oliver Simon 18.12.2019 Entwurfsverlezer: 1 Hk. Markus Allmann 18.12.2019**