

---

---

Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße“

---

---

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

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

und

Hirn Projekt GmbH  
Hafengasse 22  
89073 Ulm  
vertreten durch Herrn Sebastian Hirn

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträger/in**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Fa. Arkitura GmbH auf den Grundstücken der Flurstücke Nr. 1664, 1662, 1663, 1660 sowie den Teilflächen der Flurstücke Nr. 1672 (Fußweg) und 1674 (Lärmschutzwall / Gehölz) auf der Gemarkung Ulm, Flur-Nr. 4, Flur Wiblingen. Während der erneuten öffentlichen Auslegung fand ein Wechsel der Vorhabenträgerin statt. Neue Vorhabenträgerin ist nun die Hirn Projekt GmbH mit Sitz in Ulm anstatt der Arkitura GmbH mit Sitz in Neu-Ulm.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken insgesamt vier Wohngebäude und Tiefgarage mit insgesamt circa 40 Wohneinheiten zu errichten. Entlang der Unterkirchberger Straße mit drei Vollgeschossen und steilem Satteldach und rückwertig zum Binsenweiherweg mit drei Vollgeschossen und Flachdach.

Auf dem Baugrundstück befinden sich Wohn- und Werkstattgebäude der Schreinerei Scharpf, die aus wirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht unterhaltbar sind und zudem neben baulichen und energetischen Mängeln, auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen.

Daher wurde im Jahr 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ZG Architekten Ulm wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

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.

## Teil I – Allgemeines

### §1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Firma Hirn Projekt GmbH mit Sitz in Ulm sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße", Plan Nr. 180/2.48 (Anlage 1)

### § 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße", Plan Nr. 180/2.48 vom 18.09.2020 (Anlage 1)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) des Architekturbüros ZG Architekten Ulm vom 27.05.2020 (Anlagen 2.1 - 2.7)

3. Grundstückstauschplan: Das Flurstück Nr. 1674 (Lärmschutzwall / Gehölz) ist Eigentum der Stadt Ulm und wird teilweise für die neue Bebauung benötigt. Dieses Teilgrundstück (Flurstück 1674) wird gegen einen Teilbereich aus den Flurstücken 1664 und 1663 getauscht. Anlage 3 vom 09.09.2019
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhaben betrifft den Neubau von vier Wohngebäuden mit steilem Satteldach bzw. mit extensiv begrünem Flachdach. Die Häuser 1, 2 und 4 sind parallel zur Unterkirchberger Straße angeordnet. Das Haus 4 im Süden des Plangebiets ist L-förmig ausgebildet und schließt somit optisch das Plangebiet ab. Die Geschossigkeit liegt bei drei Vollgeschossen, wobei entlang der Unterkirchberger Straße zusätzlich jeweils noch ein Dachgeschoss vorgesehen ist. In der von dem Binsenweiherweg geplanten Zufahrt zur Tiefgarage sind neben Abstellmöglichkeiten - u.a. für Fahrräder und Müllbehälter - ca. 52 PKW-Stellplätze für die ca. 40 Wohneinheiten geplant.  
Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderlichen Um- und Ausbauten der öffentlichen Erschließungsanlagen im Norden des Plangebiets. Hier befindet sich derzeit ein Fußweg mit einer Breite von circa 2 m. Dieser soll im Zuge des Bauvorhabens gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen auf 3 m verbreitert und gemäß dem städtischen Standard ausgebaut werden, so dass dieser auch für die Anlieferung von Heizöl oder vergleichbarem in Ausnahmefällen genutzt werden kann. Am nördlichsten Punkt des Plangebietes, im Anschluss an die Unterkirchberger Straße verbreitert sich dieser Fußweg auf bis zu 4,5 m und schließt an den vorhandenen Fußweg an. Hierfür ist der unter §2 Abs. 1 Nr. 3 genannte Grundstückstausch erforderlich.
- (3) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die zukünftige Platzfläche am Binsenweiherweg (Teilbereich aus dem Flurstück 1663 gemäß Anlage 3). Dieser soll im Zuge des Bauvorhabens gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen mit vier Besucherstellplätzen, mindestens einer Baumpflanzung und versickerungsfähigem Belag im städtischen Standard ausgebaut werden.
- (4) Das Vorhaben umfasst den Eingriff in einen Teilbereich des bestehenden Lärmschutzwalls entlang der Unterkirchberger Straße. Dieser wird im südlichen Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße" abgetragen und abgebösch bzw. mit einer Böschungswand gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne vom 27.05.2020 abgefangen.
- (5) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), 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 4 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.07.2025.

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 Landesverfahrgesetzes 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 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Anlage 1 i.V.m. der Anlage 2 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Im Konkreten ist damit der Ausbau des Gehweges inkl. Markierungen im Norden des Plangebietes sowie der unter §3 Abs. 3 beschriebene Platz am Binsenweiherweg gemeint.
- a) Der Ausbau des Gehweges und des Platzes sind nach den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm auszuführen und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abzustimmen. Die Markierungsarbeiten sind ebenfalls nach den Vorgaben der Stadt Ulm auszuführen und im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung abzustimmen.
  - b) Straßen, Gehwege und Wendebereiche sowie Einbauten, z.B. Lichtschächte, Lüftungsöffnungen u. dgl. sind für die Müllfahrzeuge der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm und die Rettungsfahrzeuge befahrbar auszuführen.
  - c) Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und durchfahrten sind nach DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in der Brückenklasse 30 auszuführen.
  - d) Die Ausstattung des Gehweges mit Beschilderung, Beleuchtung und Straßenentwässerung wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zu klären. Die Planung für die Beleuchtung, sofern notwendig, einschließlich einer lichttechnischen Berechnung ist gemäß den aktuell gültigen Standardvorgaben der Stadt Ulm, Abteilung VGV/VP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH nach DIN EN 13201 auszuführen. Entlang der Unterkirchberger Straße (westliche Grenze des Geltungsbereichs) und des Gehweges (zwischen Unterkirchberger Straße und Binsenweiherweg) befinden sich Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird die Vorhabenträgerin zu ihren Lasten und in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH provisorische Ersatzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung der Straße und des genannten Gehweges ergreifen und nach Abschluss der Baumaßnahmen den vormaligen Zustand wiederherstellen. Sollte aufgrund der Baumaßnahme die Wiederherstellung des vormaligen Zustandes nicht mehr möglich sein, muss das Versetzen der betroffenen Leuchtstellen geplant werden. Dabei bedarf es einer lichttechnischen Berechnung, um die Unterkirchberger Straße und den Gehweg in diesem Bereich gemäß DIN vorschriftsmäßig auszuleuchten. Das Versetzen einer Leuchtstelle ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dieses Versetzen inklusive Planung und lichttechnischer Berechnung sind von der Vorhabenträgerin zu ihren Lasten zu tragen. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sind von der Vorhabenträgerin bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.
  - e) Das Aufstellen von Pollern oder anderem Straßenmobiliar (Fahrradständer, Bänke, Müll-eimer, etc.) wird, sofern notwendig, von Seiten der Vorhabenträgerin erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung und im gestalterischen Sinn mit der Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zu klären.
  - f) Die erforderlichen Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch

die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.

- (2) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben ist die Abtrennung von folgenden, bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Vorhabenträgerin erforderlich:  
- Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der SWU
- (3) Der Vorhabenträgerin obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

## **§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der neu zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen und überträgt die Erschließungsmaßnahmen mit Verkehrsausstattung im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin und gestattet die Ausführung der Arbeiten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 6 Abs. 1 und 2 bei Vorliegen der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

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

- (1) Die Ausführungsplanung sowie die Planung der Straßenbeleuchtung einschließlich der lichttechnischen Berechnung für die in § 6 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI), und den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH 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 Abtrennung und ggf. erforderliche Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnah-

men ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB, Teil B und C ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen und die Vergabe der Straßenbeleuchtung darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen. Beide Vergaben bedürfen der Zustimmung durch die Stadt.
- (5) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt die Vorhabenträgerin den jeweils Beteiligten Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.
- (6) Die Vorhabenträgerin beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

## **§ 9 Baudurchführung**

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

- (6) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin wird ihr Baulogistikkonzept eng mit der Koordinierungsstelle KOST und der Stadt Ulm abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen. Die Stadt wird der Vorhabenträgerin jedoch auf Grundlage der abgestimmten Baulogistikplanung Zeiten zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Zwecke der Andienung der Baustelle einräumen.

## **§ 10 Haftung und Verkehrssicherung**

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

## **§ 11 Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an und macht einen Terminvorschlag für die Abnahme. Stadt und Vorhabenträgerin einigen sich anschließend auf einen Abnahmetermin, der innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige liegt.
- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen in denen Sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Verjährungsfrist für Mängel. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und bindend, nicht anerkannte Beanstandungen sind zu kennzeichnen.

- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 3 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme der ehemals mangelhaften Leistungen zu wiederholen.
- (4) Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Abnahme ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) abzustimmen. Die Protokolle der Dichtigkeitsprüfung sind den EBU zu übergeben. Die optische Überprüfung der Kanäle erfolgt mit der städtischen TV-Anlage. Die dafür entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

## **§ 12 Gewährleistung und Mängelansprüche**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu übergeben. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt derzeit 4 Jahre. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, für mangelhafte Leistungen mit der Abnahme nach der Mängelbeseitigung.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 2 Jahren, gerechnet ab dem Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Verjährungsfrist nach VOB.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall der Vorhabenträgerin gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen**

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

## **§ 14 Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen Folgendes kostenfrei zu übergeben:

- Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat
- Bescheinigung der Stadt Ulm, Abt. Vermessung über die Einhaltung der Grenzen mit Bestätigung der Schlussvermessung und Abmarkung.
- Bestandspläne für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in digitaler Form.
- Bestandspläne für die öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen

### **Teil IV Besondere Regelungen**

## **§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung (extensive Begrünung), die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich abzustimmen.  
Fensterlose Fassaden oder Fassaden mit wenigen Fensteröffnungen sind zu begrünen. Art und Umfang sind mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro 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.
- (3) Spätestens zum Bauantrag ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

## **§ 16 Grundstückstausch**

Der erforderliche Grundstückstausch (Anlage 3), der für die Bebauung notwendigen Flächen durch die Vorhabenträgerin, ist in einem eigenen notariellen Grundstücksvertrag geregelt. Der dauerhafte Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht für den in §3 Abs. 3 dieses Vertrages beschriebenen Platz ist die Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolger verantwortlich bis eine anderweitige Regelung getroffen wird.

## **§ 17 Artenschutz**

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

- a) Pflanzungen gemäß den Festsetzungen des Freiflächengestaltungsplans, der in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen ist. In Abhängigkeit davon wird auch die Anzahl der Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse von der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- b) Zur Baufreimachung des Vertragsgebietes für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen vorab erforderlich:
  - Erstellung eines Artenschutzgutachtens mit Festlegung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- Gehölze und Sträucher (einschließlich Efeu) dürfen nur im Winterhalbjahr entfernt werden (von 01.10. bis 28.02.).

- 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 (Biologen etc.) mit der Durchführung der Artenschutzmaßnahmen zu beauftragen.

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 18 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.
- (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) 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.
- (5) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (6) 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.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können (s. § 6 dieses Vertrags).
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (9) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

## **Teil VI Schlussbestimmungen**

### **§ 19 Bindung an den Vorhabenplan**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße", Plan Nr. 180/2.48 (Anlage 1) vom 18.09.2020 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

## **§ 20 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.

## **§ 22 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.

## **§ 23 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.

## **§ 24 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.

## **§ 25 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.

## **§ 26 Form, Ausfertigung**

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

## **§ 27 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.

## **§ 28 Wirksamwerden**

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

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

Für die Stadt Ulm

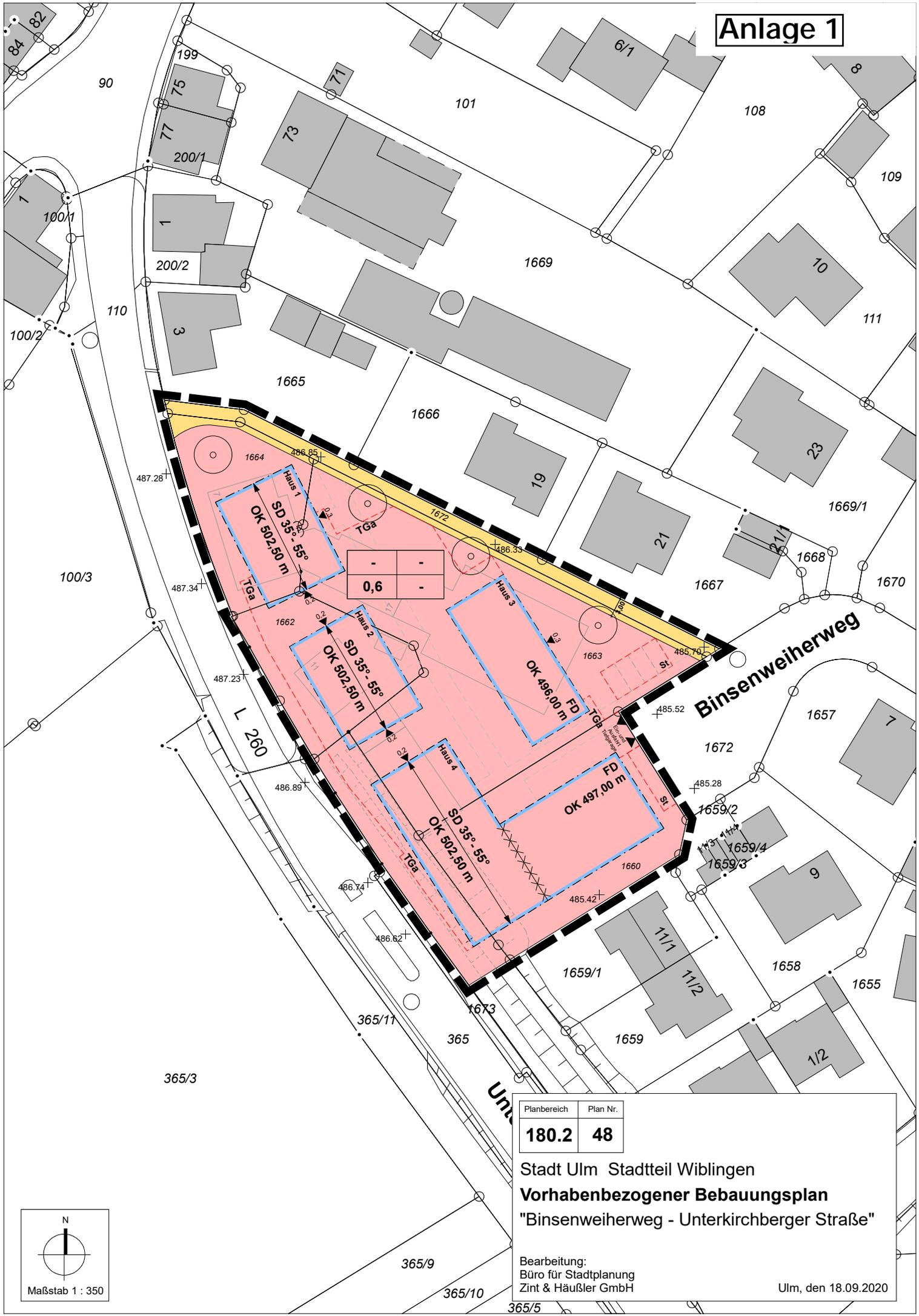
Ulm, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

Für die Hirn Projekt GmbH

---

Sebastian Hirn

# Anlage 1



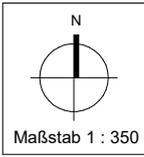
-	-
0,6	-

Planbereich	Plan Nr.
<b>180.2</b>	<b>48</b>

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"**

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 18.09.2020



Maßstab 1 : 350

## **Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"**

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 LANDESBBAUORDNUNG (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.  Vorhabenfläche

1.1.1.1. Auf der Vorhabenfläche sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen)
- Räume für freie Berufe
- Untergeordnete Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK 502,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf bis zu 10 % der Dachfläche überschritten werden.

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

1.3.1.  Baugrenze

1.3.2. Untergeordnete Bauteile (Terrassen, Balkone) und Lichtschächte sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.4.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.4.2.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.4.3.  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

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

1.5.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

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

1.6.1. 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. ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

**1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

1.8.1. **Haus 1**  
**Haus 2**  
Haus 3  
**Haus 4**  
**Haus Unterkirchberger Straße 11/1**  
**Haus Unterkirchberger Straße 11/2**  
**Haus Binsenweiherweg 9**

entlang der Südwestseite.

Bei den **fett** gedruckten Gebäuden werden die Orientierungswerte (Tag = 55 dB(A), Nacht = 45 dB(A)) überschritten.

(Vgl. Überschreitungswerte in Gutachten Anlage 5, Lärmpegel bei Tag und Nacht)

- 1.8.2. Zur Sicherstellung der ausreichenden Lüftung ist wenigstens in Schlafräumen eine mechanisch unterstützte Lüftung vorzusehen. Hierbei ist auf einen ausreichenden Luftwechsel zu achten - mindestens 0,5-fach je Stunde (Nennlüftung). In den übrigen Räumen ist eine Feuchteschutzlüftung ausreichend, wenn zusätzlich manuell gelüftet wird. Aus Gründen der Behaglichkeit ist eine Wärmerückgewinnung zu empfehlen.

Bei den Fassaden mit Pegeln über dem Orientierungswert (Tag = 55 dB(A), Nacht = 45 dB(A)) sind passive Schallschutzmaßnahmen analog Tabelle passiver Schallschutz (vgl. Gutachten) durchzuführen. Bei abweichenden Außenluftdurchlässen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Raumfassade wie im Gutachten unter 7.1 beschrieben umzurechnen.

Die Gebäude haben auf der Südwestseite und Südostseite Balkone. Um die Schallpegel abzumindern ist es günstig, wenn:

- auf den Deckenunterseiten der Balkone schallabsorbierende Oberflächen (optimal: zementgebundene Holzfaserplatten mit Mineralfaserkern, Dicke mind. 50 mm) angebracht werden,
- die Balkonbrüstungen als schalldichte Platten (Glas, Blech) ausgeführt werden, die dicht an die Balkonplatten und Gebäudefassaden anschließen.

Verkehrslärm verändert sich zeitlich, so dass es Zeitenfenster gibt, in denen eine höhere Verkehrsdichte vorhanden ist (morgens und abends) und Zeitenfenster mit weniger Verkehr. Ein Aufenthalt im Freien auf den Balkonen ist in diesen Zeitenfenstern durchaus möglich, da die Schallpegel bei weniger befahrenen Straßen i.d.R. dann unter den Orientierungswerten liegen.

**Bei den Fenstern ist zu beachten:**

- Der Spektrum-Anpassungswert Ctr der Fenster sollte nicht kleiner als -4 dB sein. Bei Ctr = 0 liegt kein negativer Einfluss vor.
- Bei Fenstern mit einer Einzelscheibengröße von über 3 m<sup>2</sup> muss dieses Fenster eine um 2 dB größere Schalldämmung aufweisen.
- Die Fenster sind nach VDI 2719 entsprechend der Schallschutzklasse einzubauen.

**1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V2: Aufhängen von 3 Höhlenkästen und 3 Flachkästen für Fledermäuse im direkten Umfeld (Abstand max. 200) oder an den neu gebauten Gebäuden.
- V3: Aufhängen von 5 Nisthilfen für den Haussperling im direkten Umfeld (Abstand max. 200) oder an den neu geplanten Gebäuden.

**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 (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

-	-
<b>0,6</b>	-

-	-
Grundflächenzahl (GRZ)	-

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. DACHGESTALTUNG**

- 2.1.1. Es sind nur Flachdächer (**FD = Flachdach**) und Satteldächer (**SD = Satteldach**) mit einer Dachneigung (DN) von 35°- 55° zulässig.
- 2.1.2. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zulässig. Im Bereich der Satteldächer sind diese in der gleichen Neigung auszubilden wie die Dachflächen. In den Flachdachbereichen ist eine Aufständigung der Anlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die genaue Anzahl und Lage der Photovoltaikanlagen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.
- 2.1.3. Die Flachdachbereiche, die nicht mit einer Photovoltaikanlage überdeckt sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

### **2.2. WERBEANLAGEN**

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Fassade und nur an der Stätte der Leistung 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 überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.
- 2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

### **2.5. EINFRIEDUNGEN**

- 2.5.1. Einfriedungen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

### **2.6. ABSTANDSFLÄCHEN**

- 2.6.1. z.B. 0,2  
▼ Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe, H)
- 2.6.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zu den Flurstücken 1665 (Unterkirchberger Straße 3) und 1666 (Binsenweiherweg 19) auf 0,3 der anrechenbaren Wandhöhe (0,3 H) reduziert werden. Desweiteren können die Abstandsflächen der Gebäude untereinander entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe (0,2 H) reduziert werden.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für die Grundwassererfassung der Stadt Ulm, im Gewann Fischerhausen.

### 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.3.  zu entfernter bestehender Wall zur Unterkirchberger Straße
- 4.4.  geplante fußläufige Erschließung
- 4.5. z.B.  487.34 Bestandshöhen in Meter ü. NN

#### 4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen, 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.

#### 4.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

#### 4.8. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 10.08.1973 sind einzuhalten.

#### 4.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Die Anbringung von Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude ist empfehlenswert.



Binsenweiherweg

Fahrbahnkante laut Vermesserplan IB Huss

Fahrbahnkante laut Vermesserplan IB Huss

Unterkirchberger Straße



**ENTWURFSPLANUNG**

Baufachplan  
**Wohnbebauung Unterkirchberger Straße  
 Ulm-Wiblingen**

ARKITURA GmbH Neu-Ulm / Herr Franz-Peter Scharpf

---

ZG Architekten  
 Süßinger Straße 113b  
 89077 Ulm

+49 731 880175-0  
 info@zg-architekten.de

Grundriss UG 1:100 27.05.2020



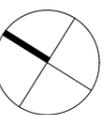
Anzahl Wohnungen: 40 WE  
 Anzahl Stellplätze: 51 Stellplätze (vorher 54)

**ENTWURFSPLANUNG**  
 Bauvorhaben  
**Wohnbebauung Unterkirchberger Straße**  
 Ulm-Wiblingen  
 ARKITURA GmbH Neu-Ulm / Herr Franz-Peter Scharpf

---

ZG Architekten  
 Süßinger Straße 113b  
 89077 Ulm  
 +49 731 480175-0  
 info@zg-architekten.de

Grundriss Erdgeschoss 1:100 27.05.2020



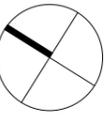
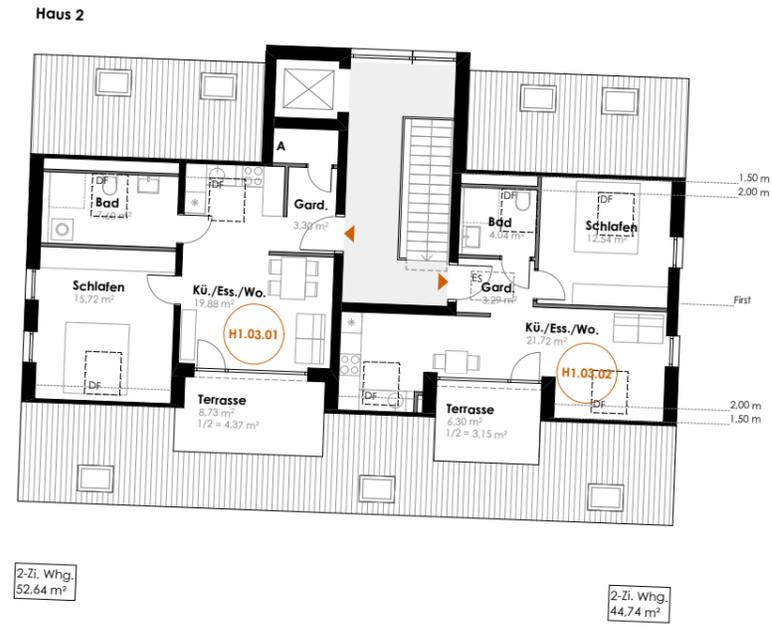
**ENTWURFSPLANUNG**

Bauvorhaben  
**Wohnbebauung Unterkirchberger Straße  
 Ulm-Wiblingen**

ARKITURA GmbH Neu-Ulm / Herr Franz-Peter Scharpf

ZG Architekten  
 Söflinger Straße 113a  
 89077 Ulm

+49-731-880175-0  
 info@zg-architekten.de



ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben  
**Wohnbebauung Unterkirchberger Straße  
 Ulm-Wiblingen**

ARKITURA GmbH Neu-Ulm / Herr Franz-Peter Scharpf

ZG Architekten  
 Söflinger Straße 113b  
 89077 Ulm

+49-731-880175-0  
 info@zg-architekten.de

Haus 1

Haus 2

Haus 4

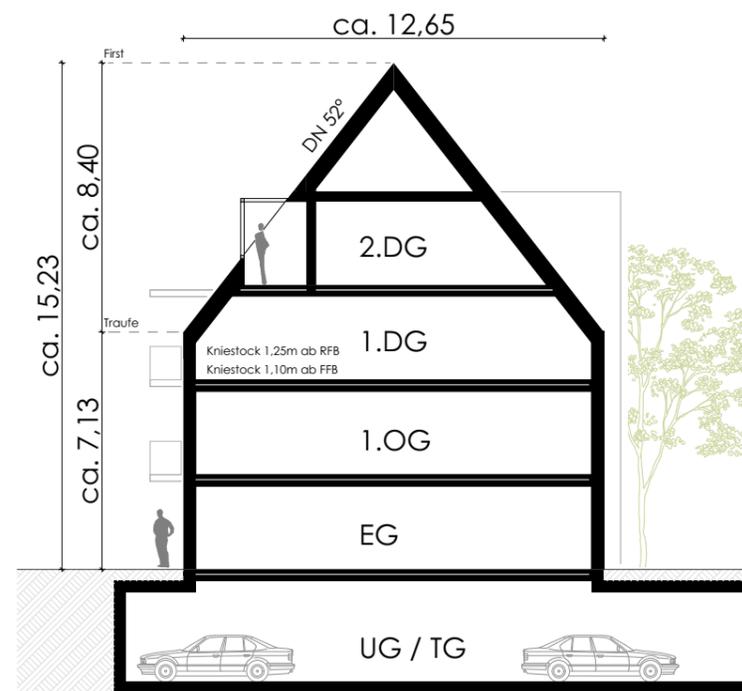


Ansicht West

Haus 1



Ansicht Nord



Schnitt

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben  
**Wohnbebauung Unterkirchberger Straße  
 Ulm-Wiblingen**  
 ARKITURA GmbH Neu-Ulm / Herr Franz-Peter Scharpf

ZG Architekten  
 Söflinger Straße 113b  
 89077 Ulm

+49-731-880175-0  
 info@zg-architekten.de



Ansicht Ost



Ansicht Süd

**ENTWURFSPLANUNG**

Bauvorhaben  
**Wohnbebauung Unterkirchberger Straße  
 Ulm-Wiblingen**

ARKITURA GmbH Neu-Ulm / Herr Franz-Peter Scharpf

ZG Architekten  
 Söflinger Straße 113b  
 89077 Ulm

+49-731-880175-0  
 info@zg-architekten.de

Ansichten Ost/Süd 1:100 27.05.2020

Firsthöhe laut Vermesserplan (IB Huss) 500,64

Traufhöhe laut Vermesserplan (IB Huss) 494,93

Höhe laut Vermesserplan (IB Huss) 487,40  
OK Gelände am Hausgrund



Haus "Scharpf"



**Schema** Haus "Scharpf",  
Bestandsgebäude

**Schema** Neubau Haus 1 / 2 / 4  
Ausführung Satteldach

**ENTWURFSPLANUNG**

Bauvorhaben

**Wohnbebauung Unterkirchberger Straße  
Ulm-Wiblingen**

ARKITURA GmbH Neu-Ulm / Herr Franz-Peter Scharpf

**ZG Architekten**  
Söflinger Straße 113b  
89077 Ulm

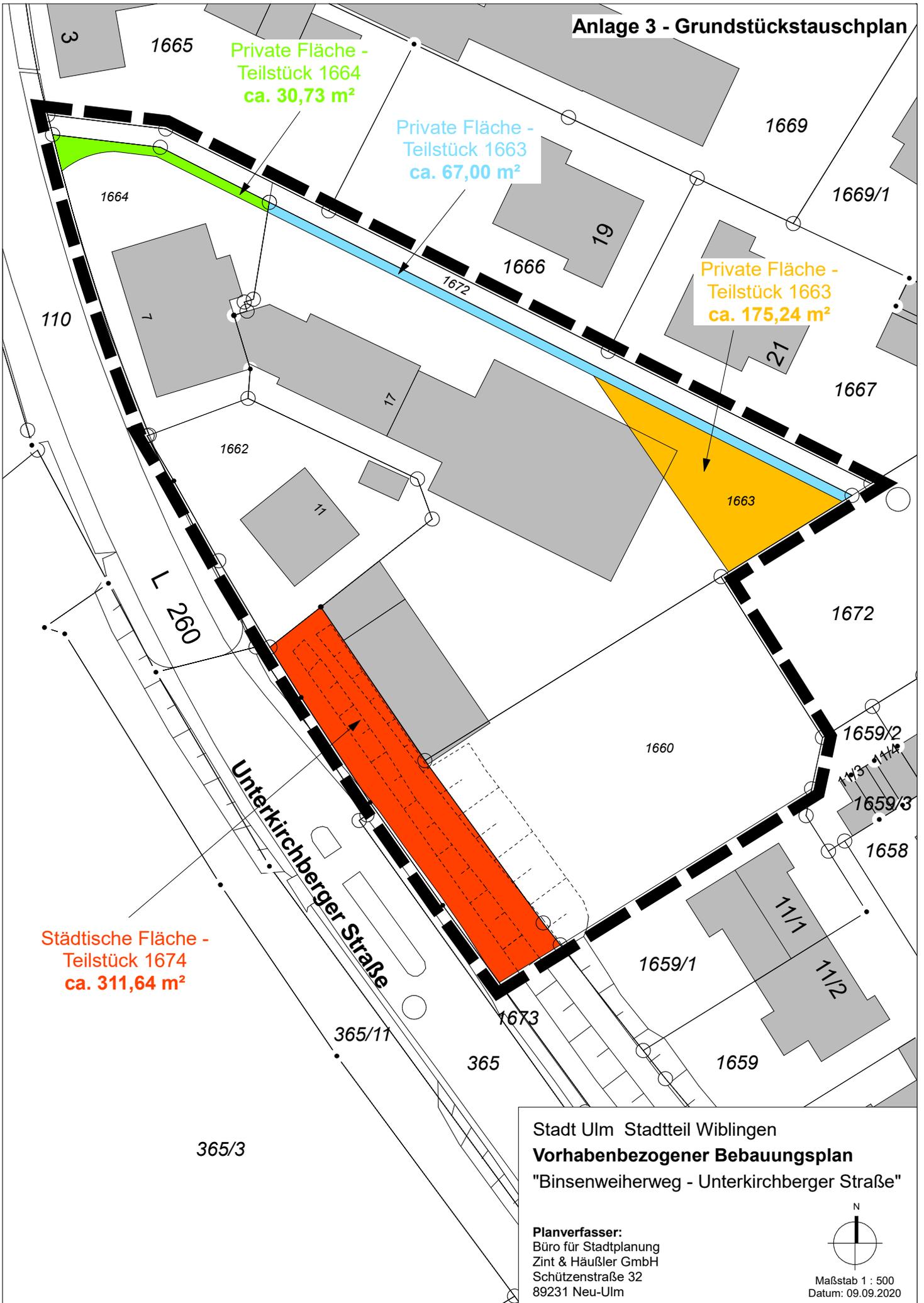
+49-731-880175-0  
info@zg-architekten.de

Bestandshaus Scharpf

o. M.

27.05.2020

Anlage 3 - Grundstückstauschplan



Private Fläche -  
Teilstück 1664  
ca. 30,73 m<sup>2</sup>

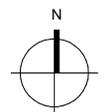
Private Fläche -  
Teilstück 1663  
ca. 67,00 m<sup>2</sup>

Private Fläche -  
Teilstück 1663  
ca. 175,24 m<sup>2</sup>

Städtische Fläche -  
Teilstück 1674  
ca. 311,64 m<sup>2</sup>

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"

Planverfasser:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH  
Schützenstraße 32  
89231 Neu-Ulm



Maßstab 1 : 500  
Datum: 09.09.2020