

---

---

Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Maienweg 2“

---

---

zwischen

der Stadt Ulm, Markplatz 1, 89073 Ulm,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Gunter Czisch,

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

und

der Göttfried Projektbau GmbH, Edisonallee 27, 89231 Neu-Ulm,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Rick-Steven Göttfried,

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

## Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Firma Göttfried Projektbau GmbH, Ulm auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1238/1 Gemarkung Ulm.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken neue Wohngebäude mit insgesamt drei Wohneinheiten zu errichten.

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.

Die Vertragsparteien schließen hierzu folgenden Vertrag:

## **Teil I – Allgemeines**

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

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Göttfried Projektbau GmbH, Ulm sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden, öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Maienweg 2" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maienweg 2", Plan Nr. 163/40 (Anlage 1).

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
  1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Maienweg 2", Plan Nr. 163/40 vom 24.02.2021 (Anlage 1)
  2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Büros Obermeier+Traub Freie Architekten PartG, Ulm vom 24.02.2021 (Anlage 2)
  3. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung) (Anlage 3)
  4. Grunderwerbsplan vom 24.02.2021 mit Eintragung der Grundstücksarrondierung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (Anlage 4)
  5. Übersichtsplan der Erschließungsflächen mit Abgrenzung des von Vorhabenträgerin herzustellenden Bereichs, vom 24.02.2021 (Anlage 5)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 5 vollständig vorliegen.

## **Teil II – Vorhaben**

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

- (1) Die Göttfried Projektbau GmbH, Ulm beabsichtigt zwei Wohngebäude mit insgesamt drei Wohneinheiten zu errichten.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft Baurecht für die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer höheren Nutzungsdichte und angemessener Gestaltung zur Einfügung der neuen Baustruktur in dem Bestand.

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des Büros Obermeier+Traub Freie Architekten PartG, Ulm (Anlage 2).

Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (2) Das Vorhaben umfasst zusätzlich die erforderlichen Umbauten der öffentlichen Erschließungsanlagen.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung 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 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufrei-gabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2024.

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

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vor-habenträgerin verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten oder ein Dritter gegen die Baugenehmigung Widerspruch einlegt oder Klage erhebt oder sich Termine zur Durchfüh-rung des Vorhabens aus anderen unvorhersehbaren Gründen (z.B. Streik, Witterungsbedin-gungen, Pandemie, etc.) verzögern und die Vorhabenträgerin dies nicht zu vertreten hat. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trä-gerschaft 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 Ver-tragsstrafen von jeweils bis zu 15.000 € (in Worten: fünfzehntausend Euro) fordern.
- (2) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu 15.000€ (in Worten: fünfzehntau-send Euro) nach schriftlicher Anforderung der Stadt, insgesamt höchstens jedoch bis zu 30.000€ (in Worten: dreizigtausend 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 ange-messener Fristsetzung schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Ver-tragsstrafe 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 Landeverfahrensgesetzes 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 5 stellt alle Flächen dar, auf denen von der Vorhabenträgerin Erschließungsanlagen herzustellen sind. Das bedeutet im Konkreten:
  - a) Herstellung vom Gehwegflächen im Bereich der Maienweg.
  - b) Umgestaltung und Herstellung vom Gehwegflächen inkl. der Zufahrt an der Harthäuser Straße.
  - c) Herstellung der Gehwegausstattung (ggfs. Beleuchtung, Beschilderung, Markierungen, Entwässerung),
- (2) Am bestehenden Gebäude Maienweg 2 befindet sich eine Abspannvorrichtung für die öffentliche Straßenbeleuchtung. Im Zuge des Neubaus muss in Zusammenarbeit mit dem Dienstleister der Stadt Ulm der Stadtwerke Ulm/Neu Ulm Netze GmbH und der Abteilung Verkehrsplanung (VGV/VP) der Stadt Ulm geprüft bzw. abgestimmt werden, wie diese provisorisch ersetzt werden kann. Desweiteren ist im Endzustand dauerhaft kostenfrei zu dulden, dass wieder eine Abspannvorrichtung für die öffentliche Straßenbeleuchtung an der Fassade angebracht wird. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind in der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen und rechtzeitig abzustimmen.
- (3) An der Grundstücksgrenze Maienweg 2 befinden sich Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Im Falle von Eingriffen in die öffentliche Beleuchtung infolge der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger zu seinen 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 des Maienwegs 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 Leuchtstelle geplant werden. Dabei bedarf es einer lichttechnischen Berechnung, um den Maienweg in diesem Bereich gemäß DIN vorschriftsmäßig auszuleuchten. Das Versetzen der 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 vom Vorhabensträger zu seinen Lasten zu tragen.
- (4) 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.
- (4) 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 4 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/ VI), den Stadtwerke 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.  
Die Planungen für die Anbringung der Abspannvorrichtung und statischen Erfordernisse der Straßenbeleuchtung im Maienweg sind bereits frühzeitig in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und dem Dienstleister Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Provisorien während der Bauphase.
- (2) Für die Bearbeitung der Planungs- und Ingenieurleistungen (Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung) für die in § 6 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Für die Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes erfolgt die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger. Die Vergabe und Durchführung der Maßnahmen ist in das Vorhaben zur Errichtung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Leistungsverzeichnisse sind vor deren Ausgabe zur Ausschreibung mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abzustimmen. Die Vergabe der Bauleistungen darf nur an fachkundige und leistungsfähige Straßenbauunternehmen erfolgen. Die Fachkunde und Leistungsfähigkeit des Straßenbauunternehmens ist vor Vergabe, spätestens jedoch 4 Wochen vor Beginn der Ausführung gegenüber der Stadt anhand von Referenzen nachzuweisen. Unterbleibt der Nachweis, ist die Stadt berechtigt die Ausführung der Leistungen durch das Unternehmen der Vorhabenträgerin zu untersagen. Die Vergabe für den Bau, das Aufstellen und die Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtung

darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen und bedarf 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 zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses 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 bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH ab.
- (4) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen wird eng mit der Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung abgestimmt. 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.

## § 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.
- (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 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme angerechnet 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 gesetzlich geregelten Bestimmungen. 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, berechtigten 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 5) 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 Gestaltung der Fassaden wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden, die Dachgestaltung, die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung abzustimmen.
- (2) Geneigte Dachflächen werden mit einer Deckung aus Dachziegeln im Farbspektrum zwischen ziegelrot und rotbraun ausgeführt.
- (3) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der weiteren Planung 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.
- (4) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen. Dabei ist die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Abteilung Stadtplanung rechtzeitig abzustimmen.

### **§ 16 Grundstückserwerb / Flächenaustausch**

- (1) Es erfolgt eine Grundstücksanpassung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften. Die Grundstücksflächenregelungen sind Bestandteil eigener notarieller Verträge.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Grundstücksvertrages und seines Vollzugs.
- (3) Die entsprechenden Grundstücksflächen sind in Anlage 4 dargestellt.

### **§ 17 Baumpflanzungen**

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität wird der Erhalt von zwei vorhandenen Bäumen festgesetzt. Zudem werden drei Bäumen neu gepflanzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beachtung und Einhaltung der Ziffer 1.10 der textlichen Festsetzungen.

### **§ 18 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Mehraufwendungen der Vorhabenträgerin wegen des Denkmalschutzes gehen zu ihren eigenen Lasten.

### **§ 19 Artenschutz**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beachtung und Einhaltung der in Ziffer 1.11 der Textlichen Festsetzungen und der im 'Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung' zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) genannten Maßnahmen. Die Abstimmung mit der Stadt, Untere Naturschutzbehörde, ist rechtzeitig zu erfolgen.

## **§ 20 Beweissicherung**

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

## **§ 21 Kampfmittel**

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

## **Teil V Kostentragung**

### **§ 22 Kostenübernahme**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten für die Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Baumquartiere, Baumpflanzungen, Baumschutz und der Straßenbeleuchtung.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (6) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (7) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (8) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und für alle Maßnahmen gemäß § 21 dieses Vertrags, sofern nicht das Land zur Kostentragung verpflichtet ist, soweit im Ankaufvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt nichts Anderes geregelt ist.
- (9) Die Vorhabenträgerin trägt gegebenenfalls die Kosten für die archäologische Untersuchung entsprechend einer zu treffenden Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 18 dieses Vertrags.
- (10) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Verlegung der Grundwassermessstellen.
- (11) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 19 dieses Vertrags notwendig werden.

## Teil VI Schlussbestimmungen

### § 23 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maienweg 2", Plan Nr. 163/40(Anlage 1) vom 24.02.2021 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### § 24 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.

### § 25 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihm übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leistet die Vorhabenträgerin eine Sicherheitsleistung und zwar durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen und unwiderruflichen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts mit Sitz innerhalb der Europäischen Union in Höhe von 10.000€ netto (in Worten: zehntausend Euro), gemäß Kostenschätzung Herstellung Gehwege (Asphalt) (Anlage 5) für die Pflichten aus § 7 (Herstellung der Erschließungsanlagen).
- (2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden.
- (3) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 3) auszustellen und vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (5) Die Bürgschaftsurkunden muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorausklage gem. §§ 771 BGB enthalten. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft abwenden, indem sie der Stadt die Rechte aus einer auf die jeweilige Maßnahme bezogenen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Werkunternehmers oder Generalunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Zulässig ist dies aber nur, wenn die Bürgschaft ihrerseits den Anforderungen des Absatzes 1 genügt. Hat die Vorhabenträgerin bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 1 deren Herausgabe verlangen. Die Vorhabenträgerin kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft gemäß Abs. 2 abwenden, indem sie der Stadt die Rechte aus einer inhaltsgleichen Bürgschaft eines Dritten, insbesondere eines Generalunternehmers oder Werkunternehmers abtritt und die Offenlegung der Abtretung nachweist. Hat die Vorhabenträgerin bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie diese Zug um Zug gegen eine Abtretung nach S. 2 herausverlangen.

## **§ 26 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.

## **§ 27 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.

## **§ 28 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.

### **§ 29 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.

### **§ 30 Form**

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

### **§ 30 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.

### **§ 31 Wirksamwerden**

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

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

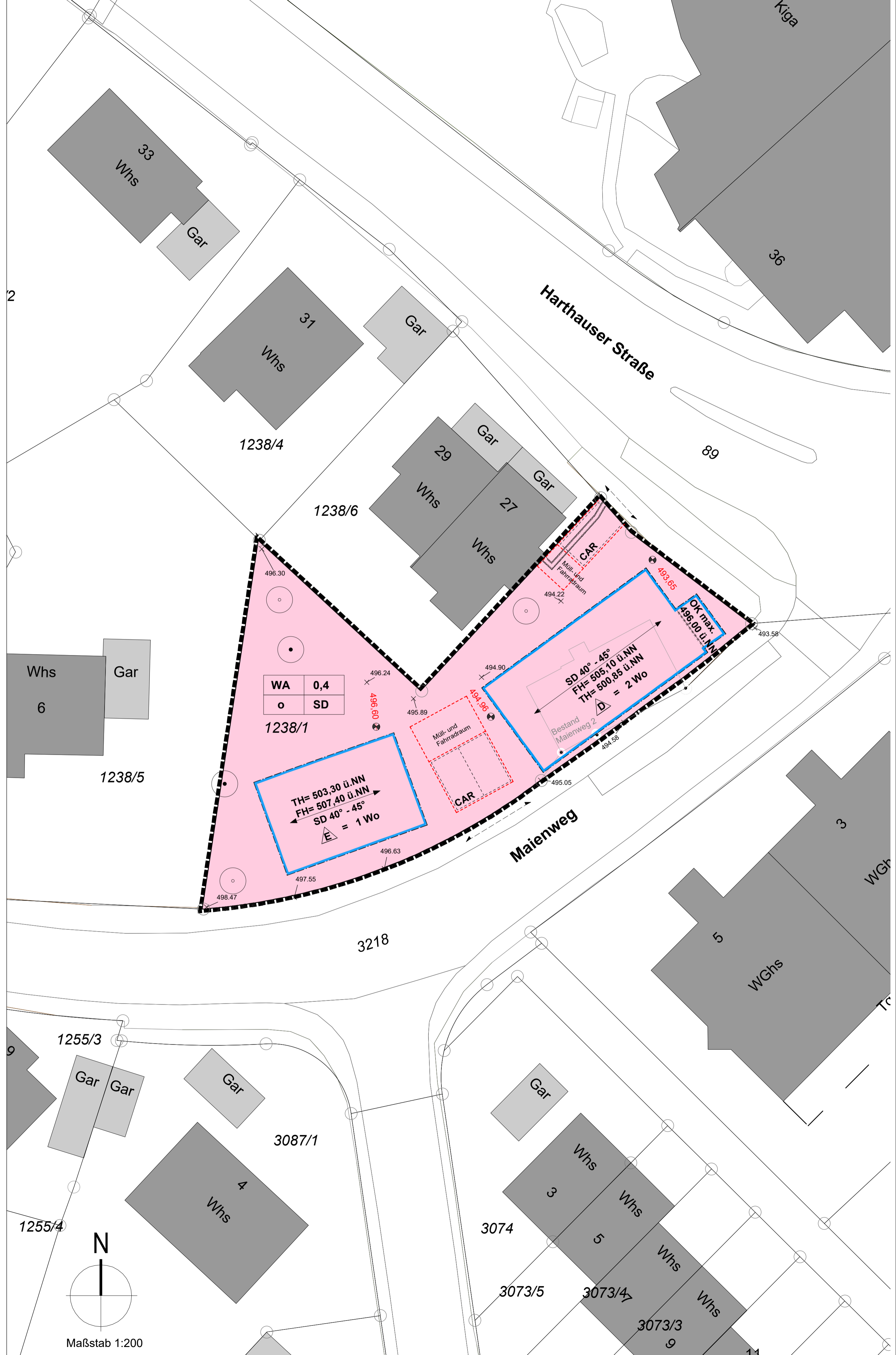
Für die Stadt Ulm

\_\_\_\_\_  
i.V. Carola Christ

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

Für die Vorhabenträgerin

\_\_\_\_\_  
Rick-Steven Göttfried



**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Maienweg 2", Stadtteil Söflingen**

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 612)
- 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 (PlanZV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 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 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1.1 Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- nicht störende Handwerksbetriebe- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden  
- Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- 1.1.1.3 Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.1.1.4 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 **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2 **z.B. FH max.** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) = **505,10**
- 1.2.3 **z.B. TH max.** Traufhöhe über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in m = **500,85** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 1.2.4 **OK max.** Höhe der baulichen Anlagen : als Höchstgrenze in Metern ü.NN (Höhen im neuen System) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) = **496,00**

- 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.3.2 **A** nur Einzelhäuser zulässig
- 1.3.3 **A** nur Doppelhaus zulässig

**1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 1.4.1 **z.B. 1 Wo** Beschränkung auf z. B. 1 Wohnung je Wohngebäude

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

- 1.5.1 **—** Baugrenzen
- 1.5.1.1 Untergeordnete Bauteile, insbesondere Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 1,00 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 3,0 m sind.
- 1.5.2 Bebauung außerhalb der überbaubaren Fläche:

- 1.5.2.1 **Fahrräder/Müll** Flächen für Abstellflächen für Fahrräder und Müll.

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

- 1.6.1 **CAR** Flächen für Carports.
- 1.6.1.1 Carports sind im Geltungsbereich ausschließlich in den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

**1.7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 1.7.1 **↔** Hauptfrischrichtung

**1.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 1.8.1 **▲ ▲** Ein- und Ausfahrtsbereich

**1.9 FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 1.9.1 **▬▬▬** Leitungsrecht zugunsten des Fst. Nr. 1238/6

**1.10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 1.10.1 **●** Zu erhaltende Bäume
- 1.10.2 **○** Anpflanzen von Bäumen gemäß Artenliste 1 (Hochstamm STU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.
- 1.10.3 **Artenliste 1 – Bäume**
- |                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Acer platanoides                    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus                 | Bergahorn   |
| Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum' | Purpurahorn |
| Fraxinus excelsior Westhof's Glorie | Stadtesche  |
| Quercus robur                       | Stieleiche  |
| Tilia platyphyllos                  | Sommerlinde |

- 1.10.4 **Artenliste 2 – Sträucher**
- |                      |   |
|----------------------|---|
| Tilia cordata        | Winterlinde                                 |
| Tilia pallida        | Kaiserlinde                                 |
| Prunus avium 'Plena' | Gefüllte Vogel-Kirsche                      |
| Malus spec.          | Zieräpfel in Sorten                         |
| Prunus spec.         | Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen i. S. |
| Sorbus x intermedia  | Schwedische Mehlbeere                       |
- Roter Hartriegel**  
Haselnuss  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Rose  
Wolliger Schneeball  
Schwarzer Hollunder  
Kupfer-Felsenbirne  
Spiree in Sorten  
Deutzia in Sorten  
Pfeifenstrauch in Sorten

- 1.10.5 Flachdächer mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind extensiv zu begrünen.

**1.11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch die Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (agL) Ulm mit Stand Mai 2018 erarbeitet. Hierbei wurden folgenden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich europarechtlich geschützter Arten und zur allgemeinen Minderung der Eingriffsfolgen in Lebensräumen vorgeschlagen:

- Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die Tätigkeit der ökologischen Baubegleitung muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung der Natur-/Artenschutzbelange umfassen. Weiterhin bestehen u. a. auch Informations- und Dokumentationsaufgaben gegenüber der unteren Naturschutzbehörde. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde namentlich bekannt zu geben.
- Die Baufeldräumung und Abriss des bestehenden Gebäudes sollen außerhalb der Brutsaison erfolgen (von 1. Oktober bis 28. Februar). Das bestehende Gebäude ist vor Abriss hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Negativnachweis kann das Gebäude im Oktober abgerissen werden. Werden Fledermäuse gefunden, dann ist ein separates artenschutzrechtliches Vorgehen mit Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.
- Die Lagerung von Baumaterial und Bauschutt aufgrund der Bauausführung ist außerhalb der nordwestlichen Grünfläche vorzusehen.
- Erhalt von zwei vorhandenen Bäumen.
- Als kompensierende Maßnahme ist das Tolzholz der gefallenen Obstbäume und Efeu für einen Pavillon oder eine Pergola zu verwenden. Dies soll auf der Freifläche integriert werden.
- Bereitstellung von zwei Vogel- und Fledermauskästen bei Sicherstellung einer 10-jährigen Wartung.
- Dachbegrünung der Carports (extensiv und intensiv).

**1.12 BODENSCHUTZ**

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

**1.13 GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Obereen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**1.14 AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Gebäudeniveaus entsprechend der Darstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der Bauvorlage im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

**1.15 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 1.15.1 **▬▬▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.15.2 **✕✕✕✕** Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.15.3 z.B. **x 495,05** Wesentliche Bestandshöhenkoten in Meter über Normalnull im neuen System
- 1.15.4 z.B. **x 496,60** Bezugshöhe des Gebäudezugangs in Meter über Normalnull im neuen System
- 1.15.5 **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.16 NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	Dachform	

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

- 2.1 Dachgestaltung**
- 2.1.1 **SD** Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45°
- 2.2 Freiflächen und Einfriedungen**
- 2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 und 2 anzulegen.

- 2.3 Müllbehälter**
- 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhäusen.
- 3 HINWEISE**
- 3.1 **Gar** bestehende Bebauung (Garagen)
- 3.2 **WGhs** bestehende Bebauung (Gebäude)
- 3.3 **1238/1** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4 **Hinweis zur Denkmalpflege**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls „Abgegangener klösterlicher Ziegelstadel Söflingen“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann. Der heute völlig verschwundene und überbaute Ziegelstadel lag südlich des Maienwegs zwischen Gärtnerweg und Waldstraße sowie nördlich des Maienwegs zwischen diesem und der Harthäuser Straße.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Das Landesamt für Denkmalpflege regt an frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffslinien zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die un bebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten. Sollten sich hierbei archäologische Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Planungsträger finanziert werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt, Inventarisator) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.



**Übersichtsplan** Maßstab 1:2500 **Planungsbereich**

**Anlage 1 zum Durchführungsvertrag**

Planbereich	Plan Nr.
<b>163</b>	<b>40</b>

**Stadt Ulm Stadtteil Söflingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Maienweg 2"**

Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft.  
- Plan Nr. 163/22 in Kraft getreten am 14.10.1971

Gefertigt: Ulm, den 24.02.2021  
Architektur + Städtebau  
Obermeister + Traub  
Frauenstraße 112  
89073 Ulm

Für die Verkehrsplanung:  
Hauptabteilung  
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

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

Als Satzung ausgefertigt:  
Ulm, den .....  
Bürgermeisteramt

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

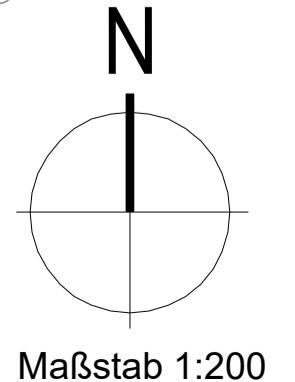
Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom ..... und im Internet (www.ulm.de)

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

In Kraft getreten am .....

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

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

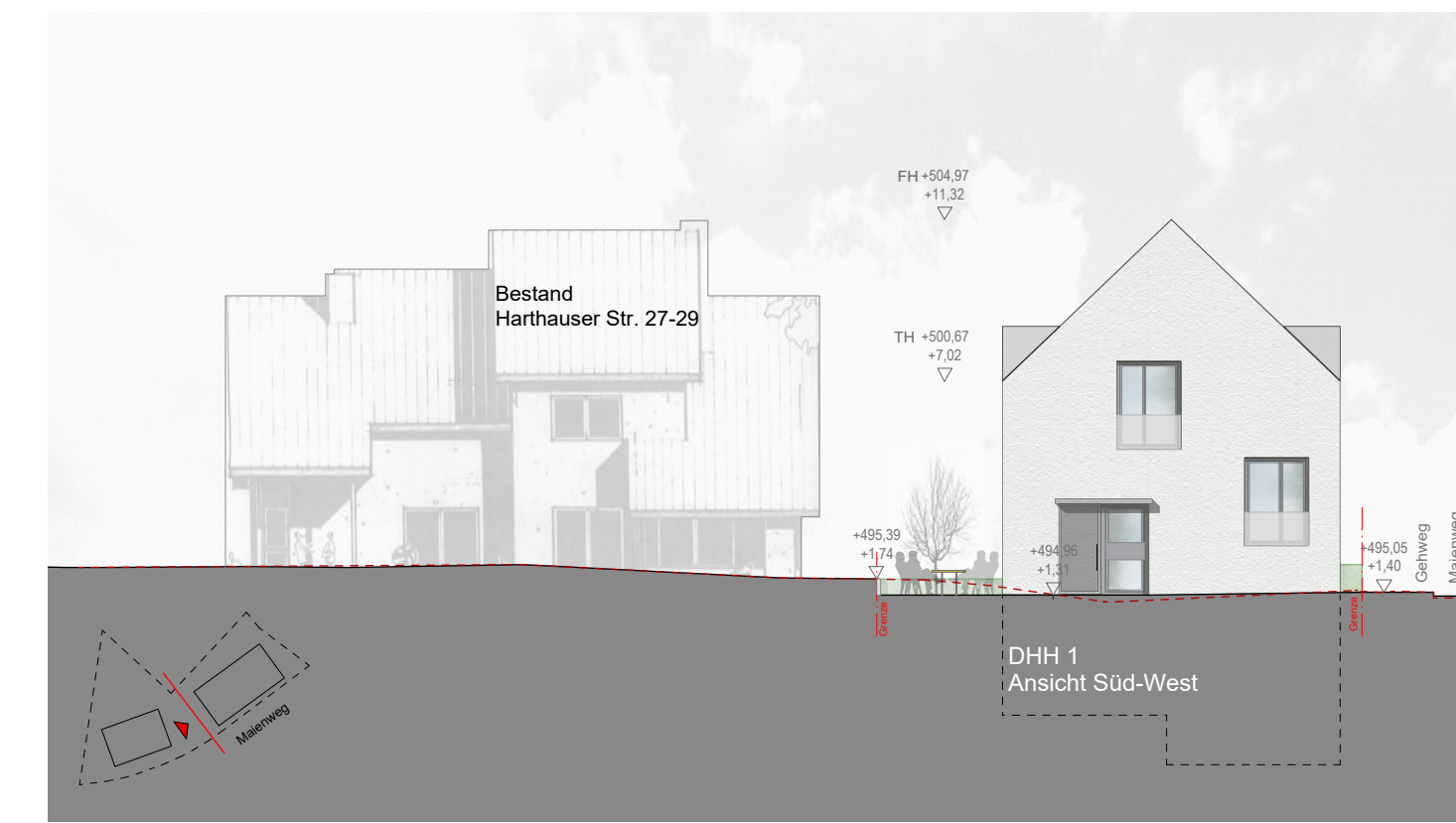




Fassadenabwicklung Maienweg



Ansicht Süd



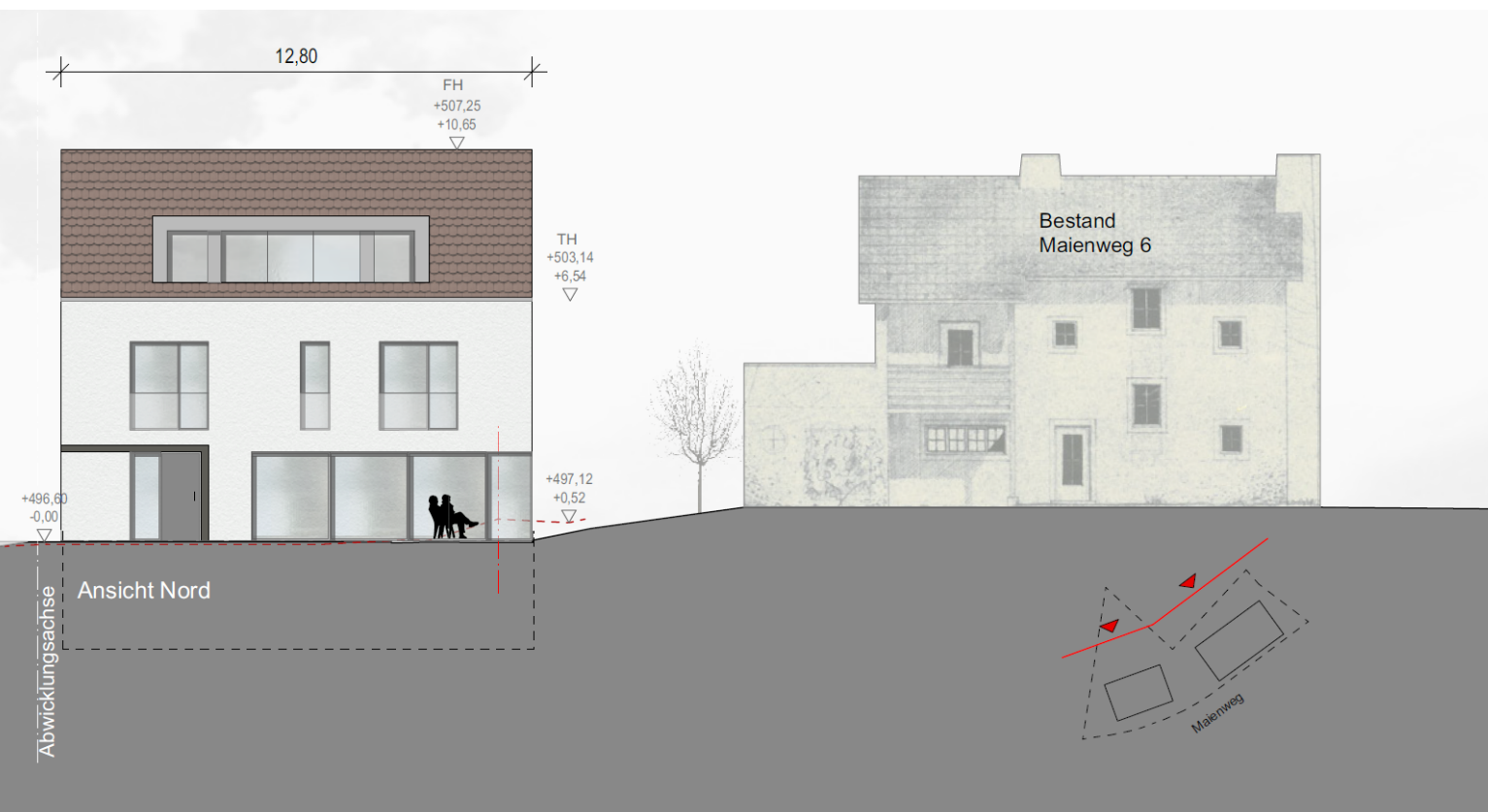
Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-Ost



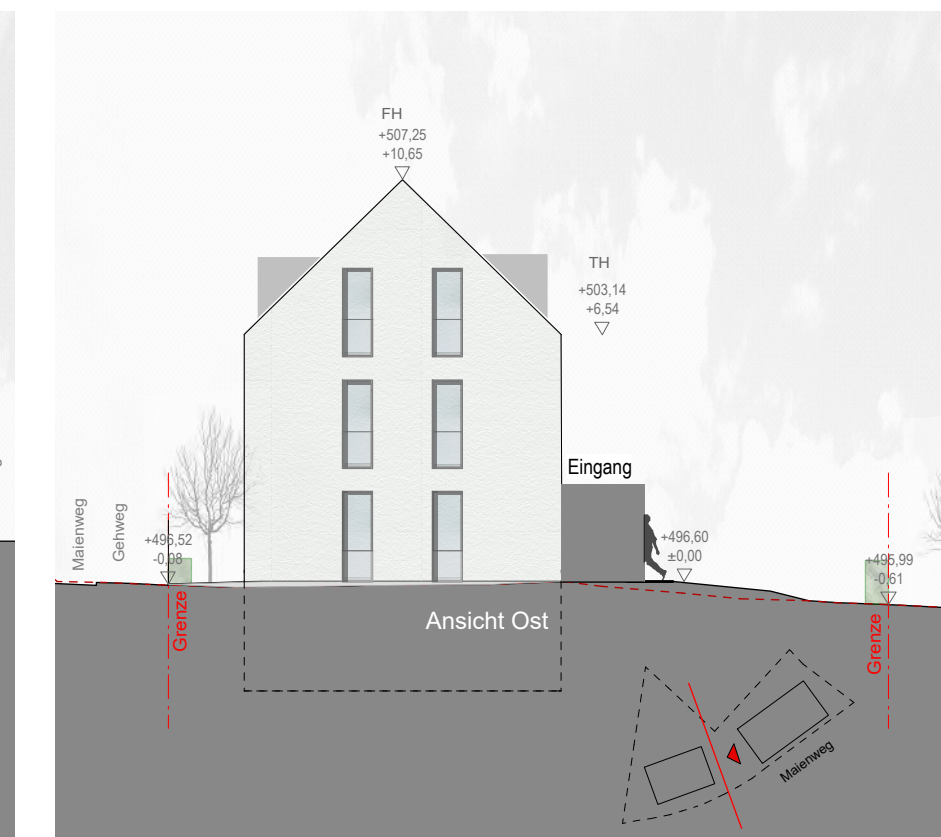
Ansicht Nord-West



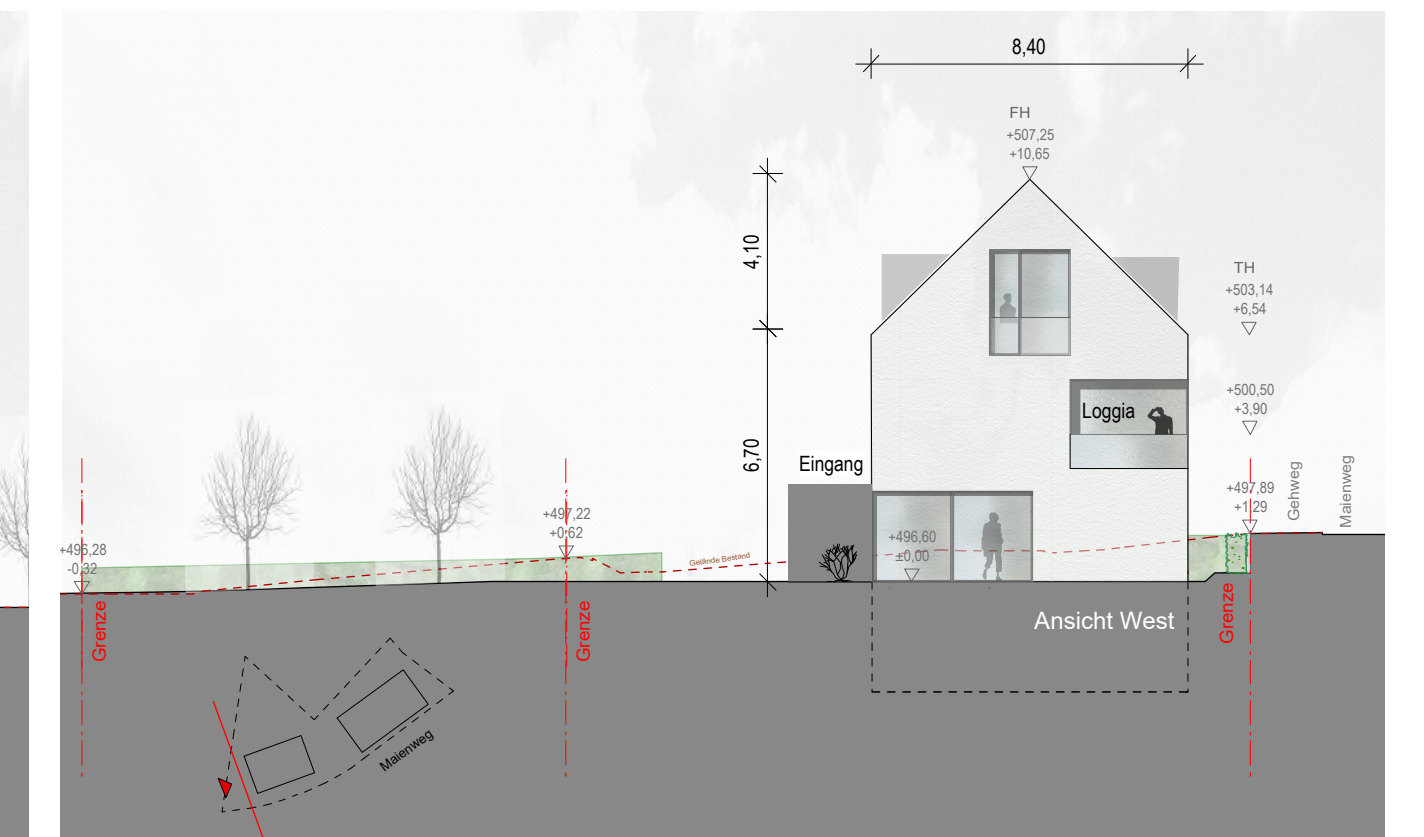
Ansicht Nord



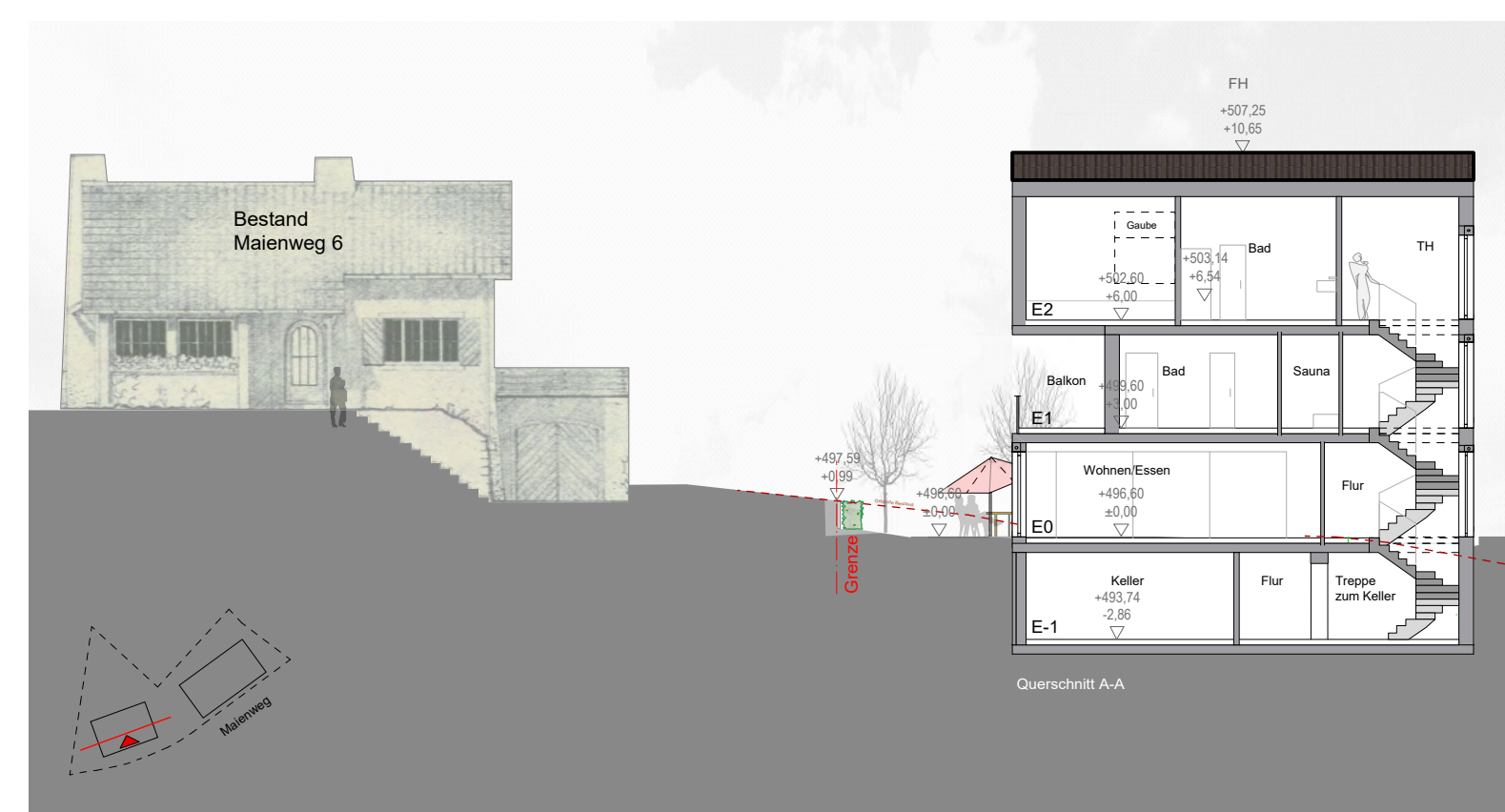
Ansicht Süd-West



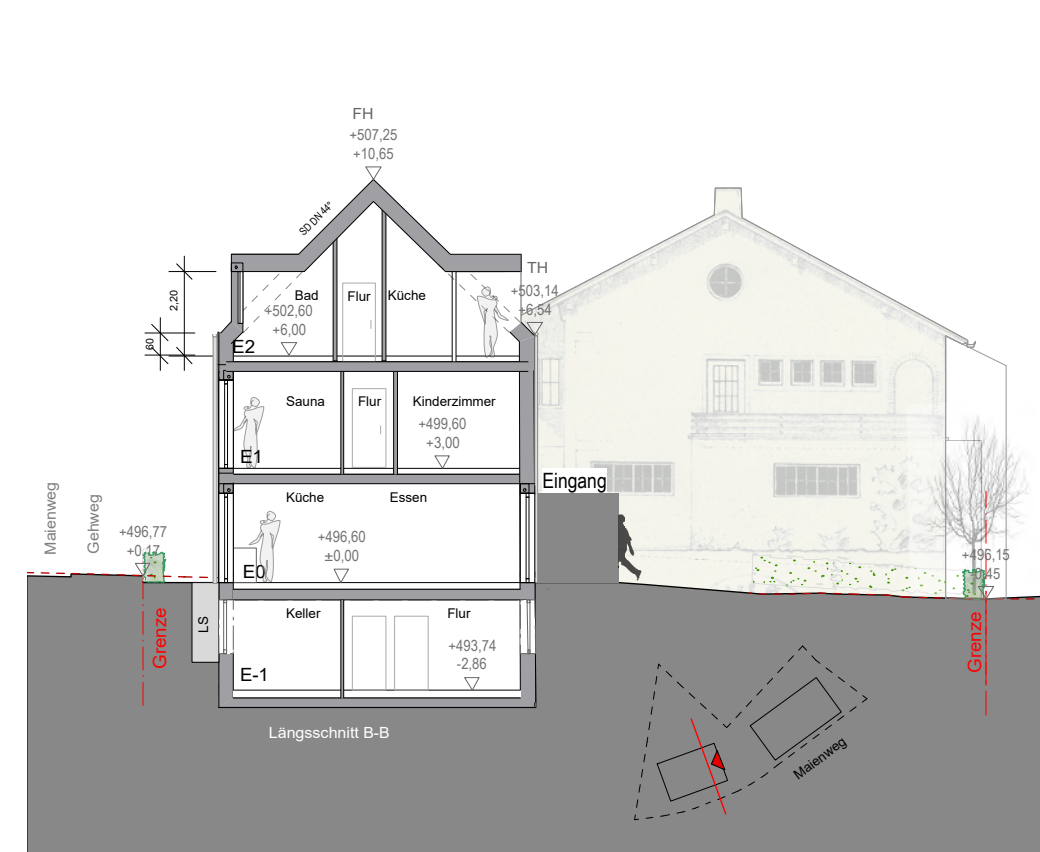
Ansicht Ost



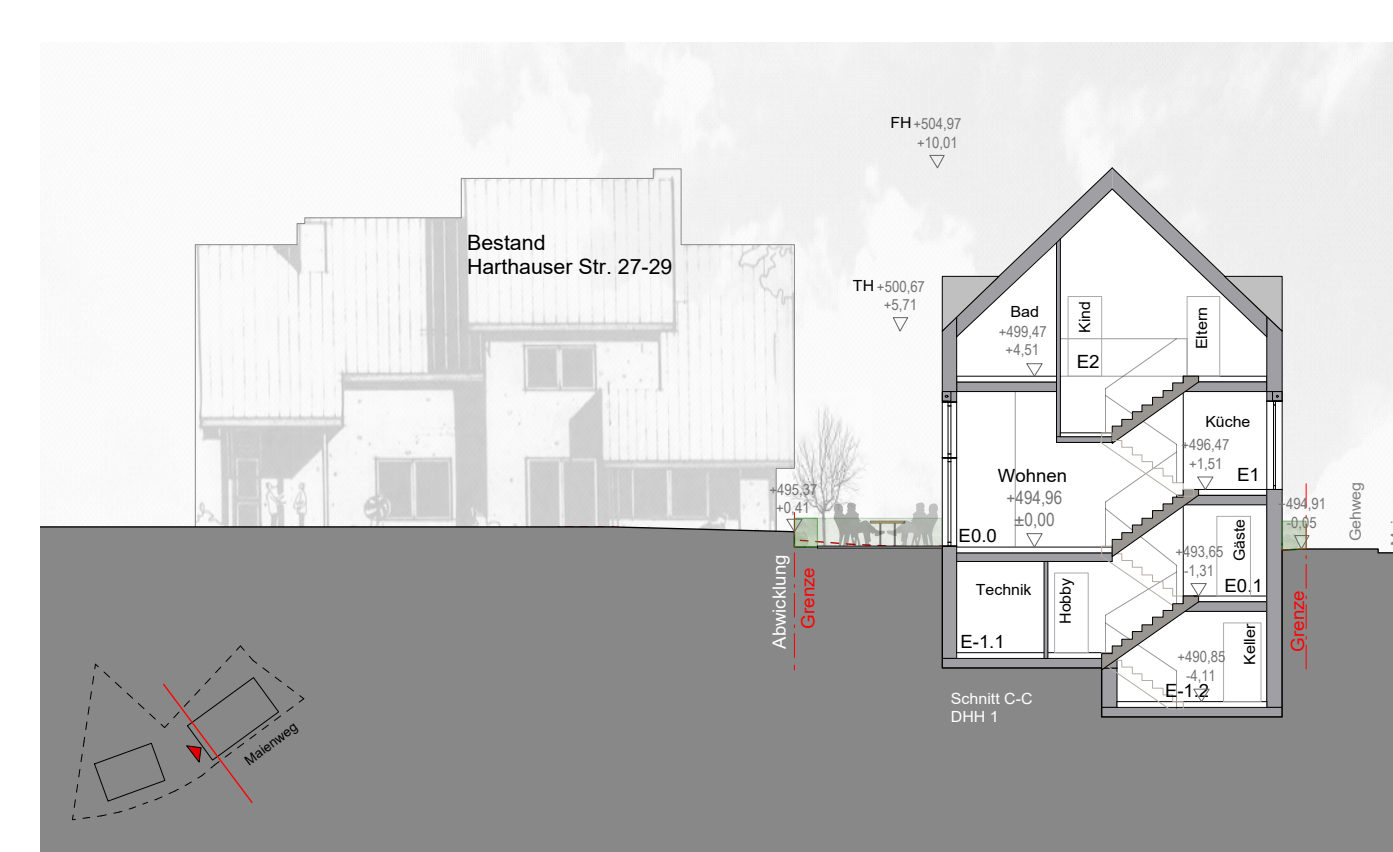
Ansicht West



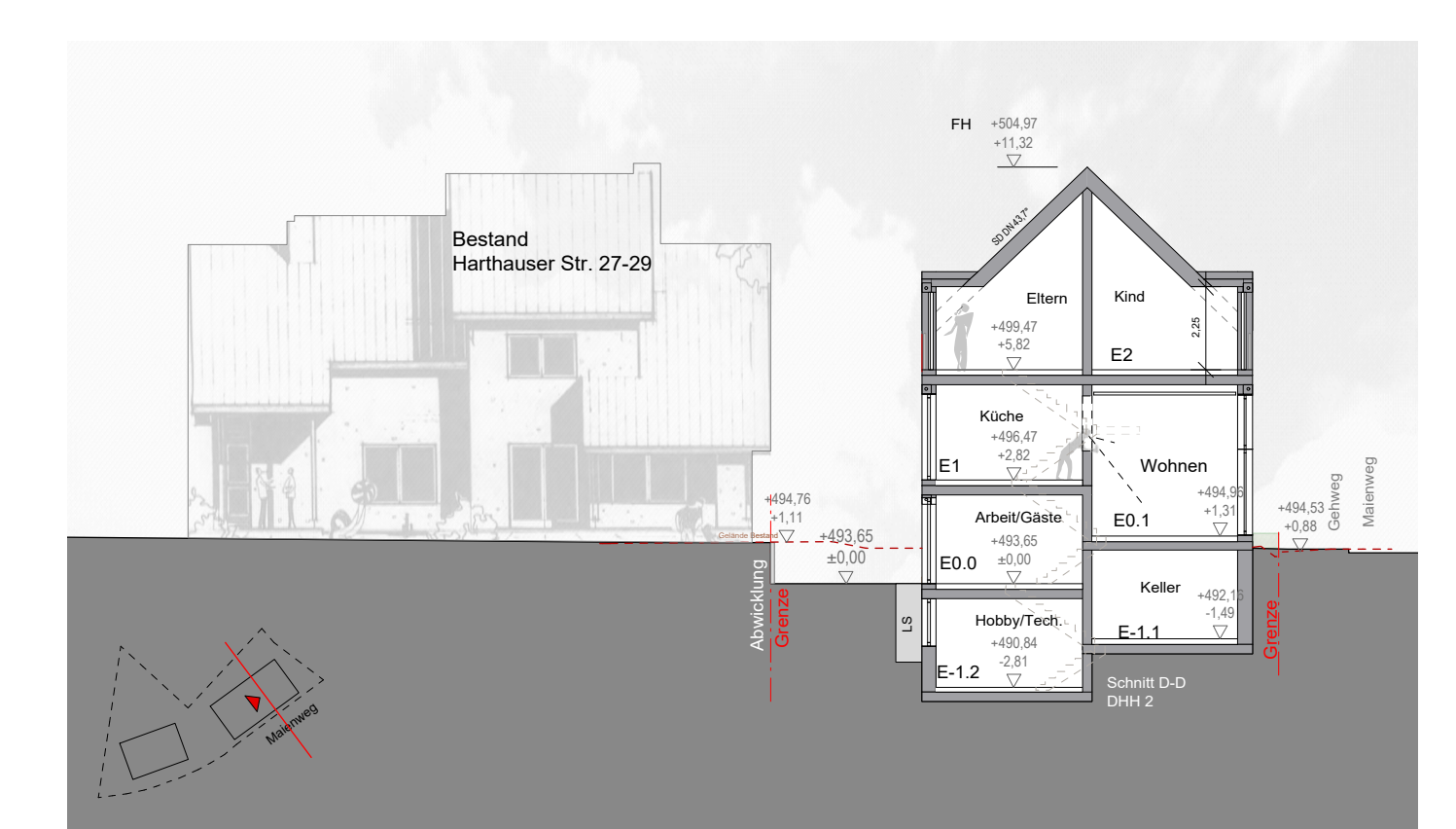
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Lageplan



Grundriss Ebene 0



Grundriss Ebene 2



Grundriss Ebene -1



Grundriss Ebene 1

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen  
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan  
"Maienweg 2"

Planbereich	Plan Nr.
163	40

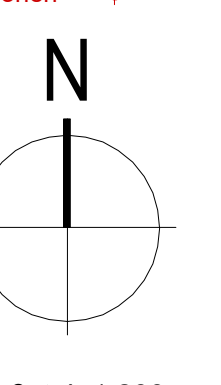
Bauherr:  
Göttrich Projektbau GmbH  
Edisonallee 27  
89231 Neu-Ulm

ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU  
OBERMEIER + TRAUB

Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub

Freie Architekten PartGmbH  
Frauenstraße 112, 89073 Ulm

Bestandshöhen  $\blacktriangle$  496.59  
gepl. Höhen  $\blacktriangle$  496.60



Maßstab 1:200

Ulm, den 24.02.2021



# Bürgschaftsurkunde

## Der Auftragnehmer

Name und Sitz
---------------

und

## der Auftraggeber

Bezeichnung des Auftraggebers
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag abgeschlossen:

Nr. des Auftragschreibens/Vertrages	Datum	Vergabe-/Projekt Nr.:
Bezeichnung des Bauvorhabens und der Leistung		
Baumaßnahme: _____		
_____		
in: _____		
Leistung: _____		
_____		
Angebot vom: _____		

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die vertragsmäßige Ausführung der Leistung zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

## Der Bürge

Name und Anschrift
--------------------

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

\_\_\_\_\_ Euro  
 Geldbetrag in Worten \_\_\_\_\_ Euro an den Auftraggeber zu zahlen.

Auf die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB wird verzichtet.

Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

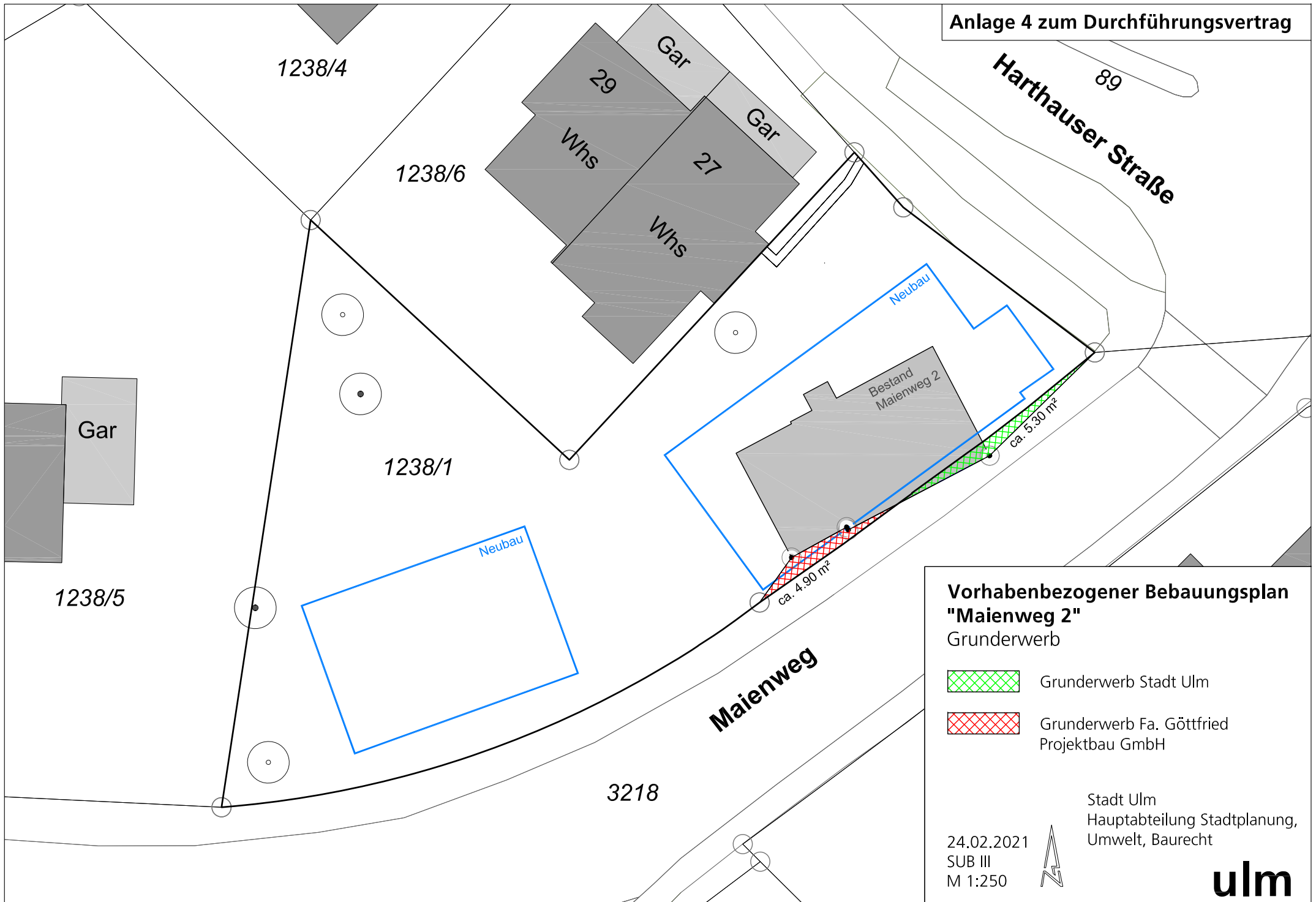
Ort, Datum

Unterschriften:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Maienweg 2"**

Grunderwerb



Grunderwerb Stadt Ulm



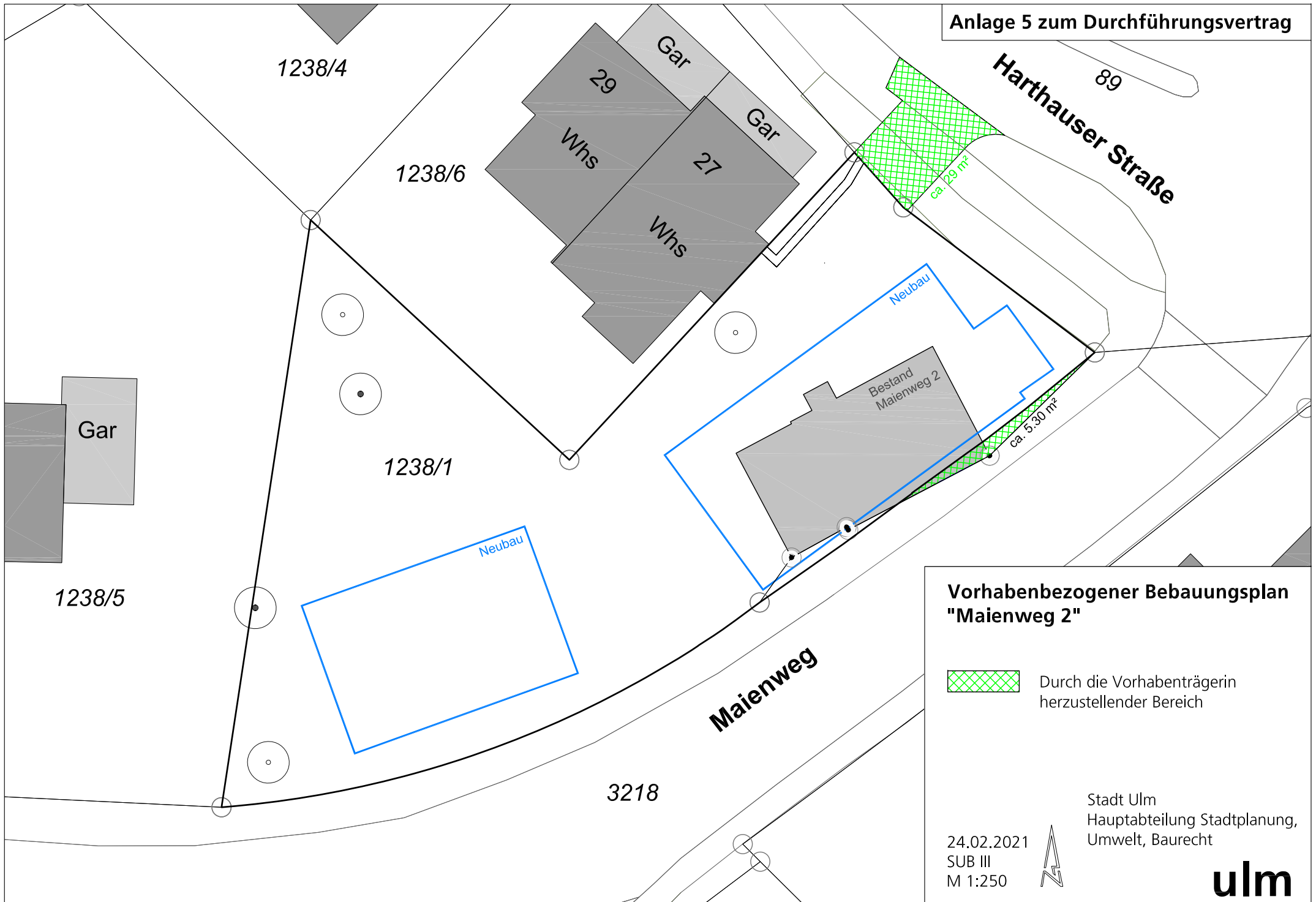
Grunderwerb Fa. Göttfried  
Projektbau GmbH

24.02.2021  
SUB III  
M 1:250



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

**ulm**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Maienweg 2"**

 Durch die Vorhabenträgerin herzustellender Bereich

24.02.2021  
SUB III  
M 1:250



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht