
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Mulscherstraße 7-9“

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

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

und

Herrn Peter Gönner
Wengenholzweg 1/3
89081 Ulm

- im nachfolgenden - "**Vorhabenträger**" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auf den Flurstücken Flst.Nr. 6082 und 6083, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, ist eine Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant.

Der Vorhabenträger 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 von Herrn Peter Gönner sowie die erforderlichen Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Multscherstraße 7 -9" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Multscherstraße 7 - 9", Plan Nr. 146.46 (Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Multscherstraße 7 -9", Plan Nr. 146.46 vom 20.05.2021 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) des Architekturbüros Amann Architekten, Langenau vom 15.10.2020 (Anlage 2)
 3. Bürgschaftsurkunde (Vordruck Bürgschaft für Vertragserfüllung und Mängelansprüche, Anlage 3)
 4. Übersichtsplan mit Eintragung der von dem Vorhabenträger herzustellenden und an die Stadt zu übertragenden Grundstücksflächen (Anlage 4)
 5. Standardausführung für den Straßenoberbau (Anlage 5)
 6. Regeldetails für Baumpflanzungen Anlage 6)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Neubauvorhaben mit drei Mehrfamilienhäusern ist gemäß Anlage 2 mit vier Vollgeschossen vorgesehen, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Staffelgeschoss mit einem Versatz zur darunterliegenden Außenfassade ausgebildet wird. Es entstehen ca. 33 Wohneinheiten. Die Baukörper sind mit Flachdächern und einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die drei Baukörper bilden einen halboffenen Innenbereich aus, der den Bewohnern als private und im zentralen Bereich als gemeinsame genutzte Freifläche dient. Der gemeinschaftliche Bereich ist über eine Wegebeziehung an die Multscherstraße angebunden. Im nördlichen Teil der straßenabgewandten Grundstücksgrenze sieht der Entwurf zum südöstlich an-

grenzenden Bundeswehrgrundstück eine gärtnerische Abtreppung vor, mit welcher der starke Höhenversatz zum Nachbargrundstück gestalterisch bewältigt wird.

Unter den drei Gebäuden ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 34 Stellplätzen geplant die an der nördlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe an die Multscherstraße angebunden ist. Über die Rampe der Tiefgarage sind ebenfalls die Fahrradstellplätze im Untergeschoss erschlossen.

Die Verkehrsfläche der Multscherstraße wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers verbreitert und soll mit einem neuen Gehweg, straßenbegleitenden Längsparkplätzen und Straßenbäumen ausgestattet werden.

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 Erschließungsanlage Multscherstraße wie in Anlage 4 dargestellt.
- (3) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Innenhofgestaltung und öffentliche Erschließungsanlagen), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger 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) Er wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2026.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er 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 des Vorhabenträgers verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.
Ihm ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben 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 der Vorhabenträger das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

Teil III Erschließung

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Herstellung von den in Anlage 4 blau dargestellten Erschließungsflächen sowie die Anpassung an die beige hinterlegten Flächen. Das bedeutet im Konkreten die Errichtung von Stellplatz- und Gehwegflächen inkl. Markierungsarbeiten, Baumpflanzungen, Straßenausstattung (Straßenentwässerung).
- (2) Hinsichtlich der qualitativen Ausführung der herzustellenden öffentlichen Flächen, die sich nach den aktuell gültigen Standards der Stadt Ulm richtet, wird folgendes vereinbart:
 - a) Der Vorhabenträger stellt die öffentlichen Flächen nach Absprache mit der Stadt Ulm in Asphaltbelag einschließlich der erforderlichen Randeinfassungen her. Die Baumstandorte werden als offene Baumscheiben vorgesehen (Anlage 6)
 - b) Markierungsarbeiten sind nach den Vorgaben der Stadt Ulm auszuführen und im Vorfeld mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung abzustimmen.
 - c) 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 der Straße mit Beschilderung und Straßenentwässerung wird, sofern notwendig, von Seiten des Vorhabenträgers erfolgen. Dies ist mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung im Zuge der Ausführungsplanung zu klären. Notwendige Genehmigungen zum Einleiten von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung sind von dem Vorhabenträger bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm einzuholen.
 - e) Der vorgegebene Mindestabstand von Leitungen zu Bäumen muss 2,5 m betragen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass diese nicht mit den Baumstandorten kollidieren.
- (3) Für sämtliche öffentliche Erschließungsflächen nach § 5 Abs. 1 und 2 ist Folgendes erforderlich:
 - a) Die Ausführungsplanung der Stellplatz- und Gehwegflächen sowie Eingriffe in bestehende Verkehrsflächen der Multscherstraße sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung (VGV) rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Ausführungsbeginn, zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen.
 - b) Erforderliche Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Flächen sind vom Vorhabenträger zu erbringen und zu finanzieren. Gleichsam gilt dies für Schäden, die durch die Bauarbeiten an den öffentlichen Flächen entstehen. Die erforderlichen Genehmigungen (Aufgrabung und Inanspruchnahme öffentlicher Flächen) sind rechtzeitig zu beantragen.
- (4) Dem Vorhabenträger obliegen durch eigene Auftragsvergabe die Durchführung und Überwachung derjenigen Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden. Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger stellt die in § 5 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 6 und den nachfolgenden Bestimmungen ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten her. Die in Anlage 4 blau eingefärbten Flächen werden nach Herstellung von dem Vorhabenträger an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt genehmigten Ausführungsplänen ergibt. Die Fertigstellungsfrist gemäß § 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.
- (3) Die Baumpflanzungen sind vor der Ausführung mit der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm abzustimmen. Baumpflanzungen sind nach den aktuellen Regeldetails der Abteilung Grünflächen auszuführen einschl. einer Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach § 5 bei Vorliegen der in § 12 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 7 Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausführungsplanung für die in § 5 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP und VGV/VI) zur Genehmigung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegen. Der Vorhabenträger 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 § 5 genannten öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Rechnung ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, welches die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (3) Wird die Verlegung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen zur Baufreimachung des Vertragsgebietes notwendig, so 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 den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern und der Stadt zu integrieren.
- (4) Die Planung der Baumeete einschl. Baumpflanzungen sind vor der Ausführung mit der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm abzustimmen. Baumpflanzungen sind nach den aktuellen Regeldetails der Abteilung Grünflächen auszuführen einschl. einer Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege.
- (5) Der Vorhabenträger 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 darf nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen erfolgen und bedarf der Zustimmung durch die Stadt.
- (6) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsanlagen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen stellt der Vorhabenträger den jeweils Beteiligten

Abteilungen der Stadt für die Bauüberwachung und Abnahme 1-fach in Papierform und in einem plotfähigen Dateiformat kostenfrei zur Verfügung.

- (7) Der Vorhabenträger beauftragt die notwendigen Vermessungsarbeiten und stellt sicher, dass die Planungsunterlagen mit den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass sämtliche Versorgungseinrichtungen inkl. der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Vertragsgebiet bzw. das Bauvorhaben so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Einzelheiten der Anschlüsse werden zwischen dem Vorhabenträger 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 von Straßenausstattung darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen bzw. nach Terminvereinbarung der Stadt begonnen werden.
- (3) Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen bedarf der Zustimmung durch die Stadt, Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung. Der beabsichtigte Baubeginn ist 6 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Die erforderlichen Aufgrabungsgenehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Witterungsbedingte Einschränkungen sind bei der Terminierung zu berücksichtigen.
- (4) 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. Der Vorhabenträger 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Erschließungsanlagen sowie Markierungen und Verkehrszeichen im Plangebiet lässt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt aufstellen bzw. anbringen.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Vorhabenträger im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (2) Der Vorhabenträger hat der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3.000.000, -- Personen- und Sachschaden sowie € 500.000, -- Vermögensschaden nachzuweisen.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 10 Abnahme

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

§ 11 Gewährleistung und Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger hat der Stadt seine 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) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist auftretenden Mängel auf seine 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 Verjährungsfrist von zwei Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 (VOB-B §13) oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.
- (4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- (5) Mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche oder bei einem Ausfall des Vorhabenträgers gehen etwaige Mängelbeseitigungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie Ansprüche aus unerlaubter Handlung

auf die Stadt über. Die Stadt nimmt diese Abtretung schon heute an. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (gemäß Anlage 4) 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.

§ 13 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

- (1) Der Vorhabenträger 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.
- (2) Nach Abschluss der Maßnahme sind der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung (VGV) die Baukosten zu benennen. Die Baukosten sind aufgegliedert nach den für den öffentlichen Dienst relevanten Abschreibungszeiträumen (z.B. Straßenkörper, Verkehrsgrün) aufzuteilen. Die Anforderungen an die Aufteilung der Baukosten sind vor Baubeginn mit der Sachbearbeitung Anlagenbuchhaltung bei VGV abzustimmen. Ebenso ist VGV nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen Tag genau zu benennen.

Teil IV Besondere Regelungen

§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Materialität, Farbgestaltung sowie Detaillierung der Fassaden und die Dachgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung Vorort abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro mit der Planung bis Leistungsphase 4 gem. HOAI und trägt dafür Sorge, dass die mit der Planung und Gestaltung ab Leistungsphase 5 gem. HOAI beauftragten Unternehmen, sich hinsichtlich der gestalterischen und künstlerischen Leitdetails an den Entwurf des Architekturbüros Amann (Anlage 2) halten.
- (3) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 15 Grundstücksregelungen

Das Eigentum der in Anlage 4 blau eingefärbten Flächen wird von dem Vorhabenträger an die Stadt Ulm unentgeltlich und kostenfrei übertragen.

Die Grundstücksregelungen sind Bestandteil anderweitiger notarieller Verträge (Stadt Ulm, Ab-
teilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung).

§ 16 Altlasten

Das Plangebiet ist als Altstandort AS Multscherstraße 7 und 9, Werkstatt/EV-Tankstelle (Fläche
Nr. 03110-000) im Boden- und Altlastenkataster erfasst. Bei einer orientierenden Untersuchung
2013 wurden erhöhte Schadstoffparameter festgestellt. Bei Aushubarbeiten muss mit erhöhten
Entsorgungskosten gerechnet werden, die vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Der Vorhabenträger muss der Abteilung Umwelt und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm rechtzeitig
vor Beginn von Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen ein detailliertes Entsorgungs- und Verwer-
tungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.

§ 17 Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung folgender in der artenschutzrechtlichen
Prüfung (als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohle-
nen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Abriss der Gebäude und Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Feb-
ruar. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums sind sämtliche aktuelle und
potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschlie-
ßen. Die Maßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die öko-
logische Baubegleitung muss eine fachlich qualifizierte Person sein, die mit der Unteren
Naturschutzbehörde der Stadt Ulm durch den Vorhabenträger abzustimmen ist.
- b) Vor Abriss der Gebäude und Rodung von Gehölzen sind Nischen und Spalten auf das Vor-
handensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere
Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreima-
chung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung
erfolgen.
- c) Für die entfallenden Fledermausquartiere und Vogelnistplätze sind vorübergehend Ersatz-
kästen an den benachbarten Gebäuden aufzuhängen.
- d) Anbringung von 4 Vogelnistkästen (davon 2 für Mauersegler) und 5 Fledermauskästen an
den Neubauten. Die Lage und das zu verwendende Material sind mit der ökologischen
Baubegleitung abzustimmen.

§ 18 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die definierten Maßnahmen liegen dem Bericht
mit der Bezeichnung "LA20-254-G02-01" von BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit dem
Datum 19.11.2020 zugrunde. Der erforderliche Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren
bzw. zu einem Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

§ 19 Photovoltaik

Der Vorhabenträger verpflichtet auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer elektri-
schen Leistung von mind. 3 kWp pro Einzelgebäude zu errichten. Die Festlegung zur extensiven
Dachbegrünung insbesondere in Hinblick auf die Thematik der Regenwasserrückhaltung bleibt
davon unberührt. Die Errichtung und der Betrieb der Anlage kann auch auf private Anbieter
übertragen werden. Das Inbetriebnahmeprotokoll der Photovoltaikanlage ist der Abteilung
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht unmittelbar vorzulegen.

§ 20 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 des Vorhabenträgers wegen des Denkmalschutzes gehen zu seinen eigenen Lasten.

§ 21 Kampfmittel

Der Vorhabenträger hat, soweit noch nicht geschehen, für die neu zu bebauenden Bereiche beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) eine multipolare Luftbilddauswertung 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.

§ 22 Beweissicherung und Baugrundgutachten

- (1) Insbesondere zur Abklärung der hydrogeologischen Situation wird der Vorhabenträger eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beauftragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu einem Beweissicherungsverfahren an den im direkten Umfeld liegenden Gebäuden.
- (3) Der Vorhabenträger informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über die anstehenden Baumaßnahmen.
- (4) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig mit der Stadt abzustimmen.

Teil V Kostentragung

§ 23 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten des Vollzugs des Durchführungsvertrages sowie der noch abzuschließenden Grundstücksverträge nach § 15.
- (3) Der Vorhabenträger 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.
- (4) Ferner trägt der Vorhabenträger 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.
- (5) Der Vorhabenträger übernimmt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen wie in § 5 festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (6) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (7) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.

- (8) Des Weiteren trägt der Vorhabenträger die Kosten für neue Verkehrsbeschilderungen und Markierungen, die durch das Vorhaben notwendig werden.
- (9) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (10) Die Kostentragung für alle Maßnahmen gemäß § 16 - § 22 dieses Vertrags erfolgt durch den Vorhabenträger.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 24 Bindung an den Vorhabenplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Multscherstraße 7-9", Plan Nr. 146.46 (Anlage 1) vom 20.05.2021 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 25 Finanzierungsbestätigung

Der Vorhabenträger 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 des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.

§ 26 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung der von ihr übernommenen Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen leistet der Vorhabenträger 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 5.000 € (in Worten: fünftausend Euro), gemäß der geschätzten Baukosten für die Pflichten aus § 5 (Art und Umfang der Erschließungsanlagen).
- (2) Die Bürgschaft nach Abs. 1 ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 3) auszustellen und mit Einreichung des Bauantrages zu erbringen. Sie kann durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben werden. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche erfolgen die Freigaben bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Absatz 1. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprachebürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbleibende Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorausklage gem. §§ 771 BGB enthalten. Der Vorhabenträger kann die Pflicht zur Vorlage einer Bürgschaft abwenden, indem er 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 der Vorhabenträger bereits eine Bürgschaft übergeben, so kann sie Zug um Zug gegen eine Abtretung nach Abs. 2 deren Herausgabe verlangen.

§ 27 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 des Vorhabenträgers, die dieser 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.

§ 28 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Der heutige Vorhabenträger 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.

§ 29 Wechsel des Vorhabenträgers, Veräußerung von Vertragsgrundstücken

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers 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 des Vorhabenträgers gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines neuen Vorhabenträgers der Fall ist.
- (2) Der Vorhabenträger kann im Vertragsgebiet liegende Grundstücke vor der Erfüllung ihrer Durchführungsverpflichtung (§ 4) und Herstellungsverpflichtung (§ 8) 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 der Vorhabenträger zur Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB. Der Vorhabenträger 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 der Vorhabenträger seine Bauverpflichtungen aus dem heutigen Durchführungsvertrag insoweit erfüllt hat.

§ 30 Beiderseitige Verpflichtungen

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

§ 31 Form, Ausfertigung

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

§ 32 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.

§ 33 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

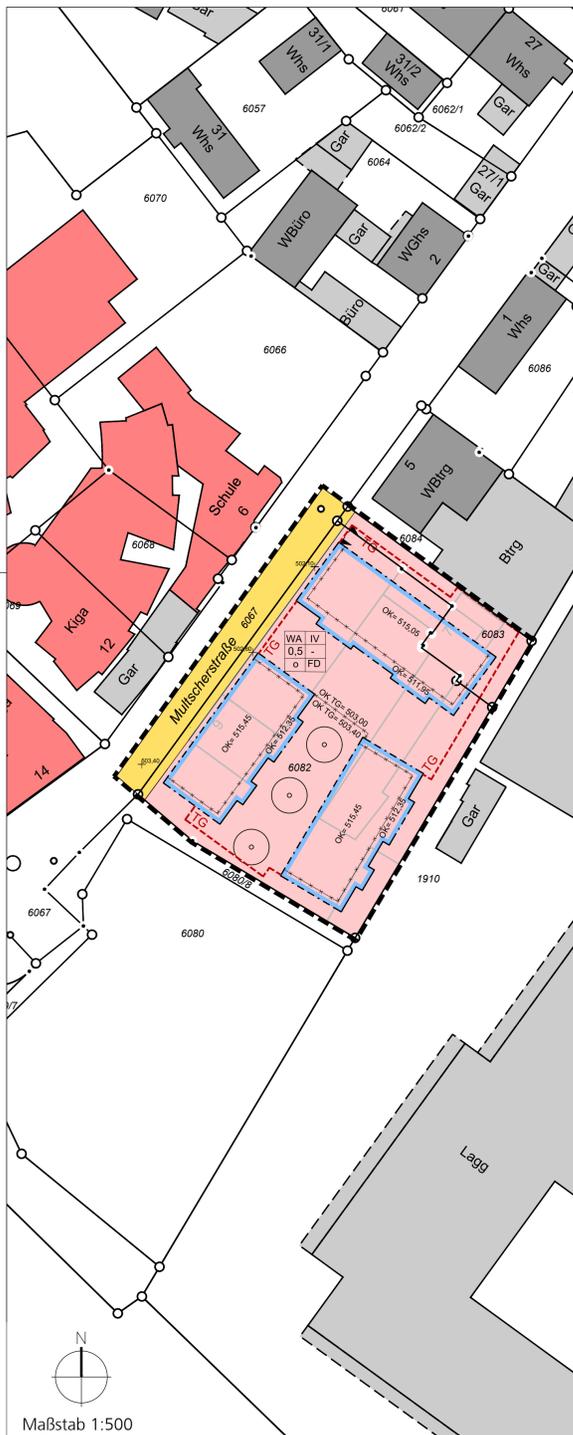
Ulm, ____ . ____ . _____

Für den Vorhabenträger

Vertreten durch Carola Christ

Peter Gönner

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Multscherstraße 7-9", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- DIE LANDESBBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANRECHTLICHE 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 Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl
 1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 z.B. OK= 515,45 Oberkante der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3 Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für Dachaufbauten oder Absturzsicherungen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Außenkante des Gebäudes einhalten.

1.2.4 z.B. OK TG= 503,00 Oberkante der Tiefgaragen-Decke über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

1.3.1 o offene Bauweise

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

1.4.1 **Baugrenze**

1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Vordächer, Lichtschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 **TGI** Fläche für Tiefgarage und Kellerräume

1.5.2 **Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage**

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

1.6.1 **Öffentliche Verkehrsfläche**

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.7.1 **o** Anpflanzung von Bäumen mit Hochstamm STU von mind. 16-18 cm: Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.

1.7.2 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhungen der Substratstärke auf mindestens 100 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

1.7.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm intensiv zu begrünen.

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

1.8.1 Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung 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 erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

- Für die entfallenden Fledermausquartiere und Vogelnistplätze sind vorübergehend Ersatzkästen an den benachbarten Gebäuden aufzuhängen.
 - Beim Neubau sind fünf Fledermausquartiere und vier Vogelnistplätze (zwei davon für Mauersegler) an den neuen Gebäuden einzuplanen. Die Lage und das verwendete Material sind mit einem Artkenner abzustimmen.

1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Lage der Räume (Immissionsorte) kann der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden.

Grundrissorientierung
 Die schutzbedürftigen Räume sind so zu orientieren, dass keine offenkanten Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26.08.1998 (Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) an den in der Tabelle unter 1.9.2 „Räume an denen Maßnahmen erforderlich sind“ aufgeführten Immissionsorten und Stockwerken vorhanden sind.

Ausnahme
 Offene Fenster können zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Räume durch eine vorgelagerte Prallscheibe mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R_w = 10 dB geschützt werden. Die vorgelagerte Prallscheibe muss einen Abstand zum Fenster von mindestens 0,51 m und höchstens 0,60 m aufweisen und die Fensterfläche vollständig abdecken. Offene Fenster können auch zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Räume durch eine Baumaßnahme in der Form geschützt werden, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster durch die Baumaßnahme um 4 dB(A) abgesenkt wird.

1.9.2 Räume, an denen Maßnahmen erforderlich sind

Ausrichtung	Stockwerk	Ausrichtung	Stockwerk
Immissionsort: IO 03-9		Immissionsort: IO 03-10	
SO	1.OG	SW	1.OG
	2.OG		2.OG
	3.OG		3.OG

1.9.3 Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmreduzierung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulsartigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubte Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1 **█** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2 **⊗** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Höchstgrenzen von Höhen der Gebäude und Tiefgaragen

1.10.3 Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11 NUTZUNGSCHABLONE

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

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

2.1 ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 6080/8 und an der östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1910 bis auf einen Wert von 0,35 reduziert werden.

2.2 DACHGESTALTUNG

FD Flachdach

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Inhalte darzustellen:

- vorgesehene Vegetation
- befestigte Flächen mit Höhen, Oberflächen und deren Entwässerung
- Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

2.4 MÜLLBEHÄLTER

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

3. HINWEISE

3.1 **35** bestehende Bebauung

3.2 **7** bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs

3.3 **0007** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4 z.B. **502,10** Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

3.5 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf Art. 20 DSchG wird verwiesen.

3.6 GEBÄUDEGESTALTUNG

Zur Materialität und Farbgebung der Fassaden und des Daches werden Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

3.7 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BbodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und PaB gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfvorschläge. Das Plangebiet ist als Altstandort AS Multscherstraße 7 und 9, Werkstatt/EV-Tankstelle, Ulm (Fläche-Nr. 03110-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei der orientierenden Untersuchung 2013 wurden - hauptsächlich im Bereich der Kanaleinfälle - erhöhte Schadstoffparameter festgestellt. Bei Aushubarbeiten muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.

3.8 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Insbesondere auch zur Abklärung der hydrologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 dringend empfohlen.

3.9 FAHRRADABSTELLANLAGEN

Es sollen ausreichend (überdachte) Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Zukunftsweisend wäre, wenn einige Abstellmöglichkeiten so bemessen sind, dass Lastenfahräder und Fahrräder mit Anhänger dort parken können. Lademöglichkeiten für E-Bikes direkt am Parkort sind ebenfalls wünschenswert.

3.10 LADEINFRASTRUKTUR FÜR ELEKTROFAHRZEUGE

Für den zukünftig wachsenden Anteil an Elektromobilität sollten (in der Tiefgarage) ausreichend Lademöglichkeiten für das private Laden von Elektro-Autos und -Fahrrädern bereitgestellt werden.

3.11 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau, Umwelt und Baurecht während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivisch gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind darüber hinaus bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.



Übersichtsplan
Maßstab 1: 2500

Planungsbereich

Planbereich 146
Plan Nr. 46

Stadt Ulm Stadtteil Westen Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Multscherstraße 7-9

Maßstab 1:500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

Plan Nr. 146/24 in Kraft getreten am 22.08.1950

Gefertigt:

Ulm, den 20.05.2021

Sternshorn Kopp

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Gez.

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung Verkehrsplanung,
Grünflächen, Vermessung

Gez.

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses in der
Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)
vom 19.12.2020
und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den _____
Bürgermeisteramt

Gez.

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses in der
Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)
vom 19.12.2020
und im Internet (www.ulm.de)

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

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
ausgelegt
vom 11.01.2021 bis 15.02.2021

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

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

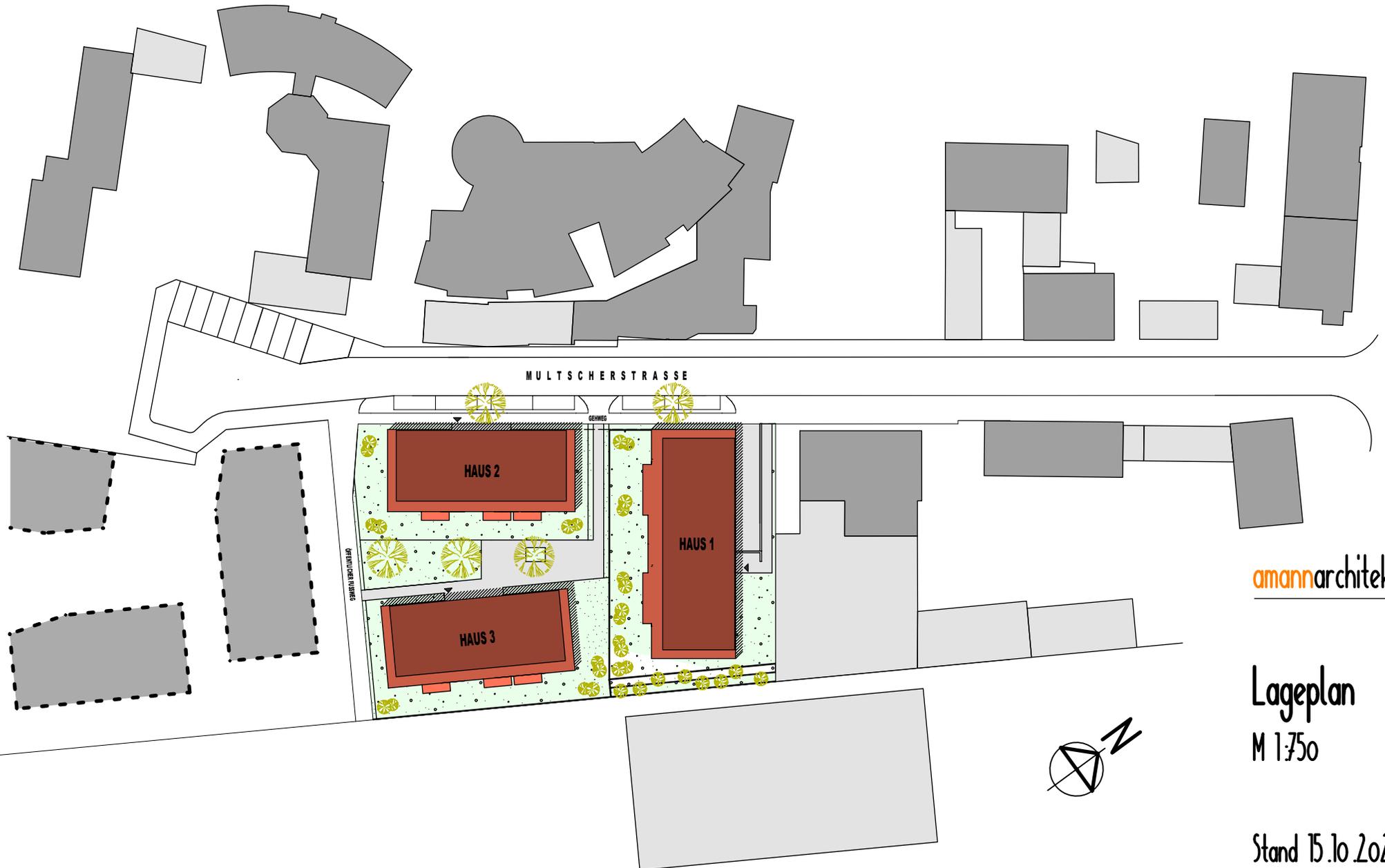
Gez.
Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Anlage 5.1 zu GD 137/21



amannarchitekten

Lageplan

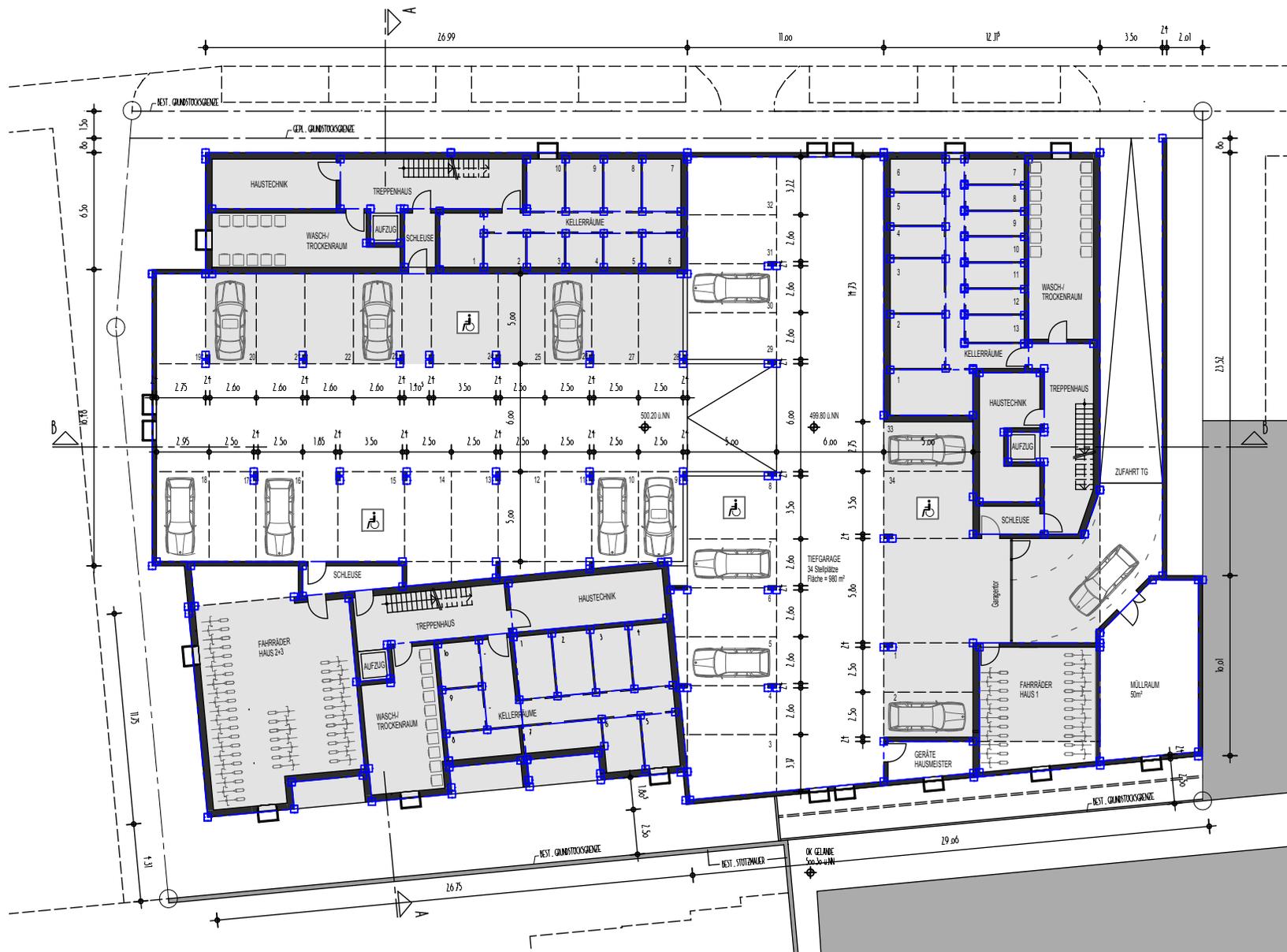
M 1:750

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.2 zu GD 137/21



amannarchitekten

Untergeschoss
M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.3 zu GD 137/21



amannarchitekten

Erdgeschoss
M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.4 zu GD 137/21



amannarchitekten

1. Obergeschoss

M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.5 zu GD 137/21



amannarchitekten

2. Obergeschoss

M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.6 zu GD 137/21



amannarchitekten

3. Obergeschoss

M 1:333

Stand 15.10.2020

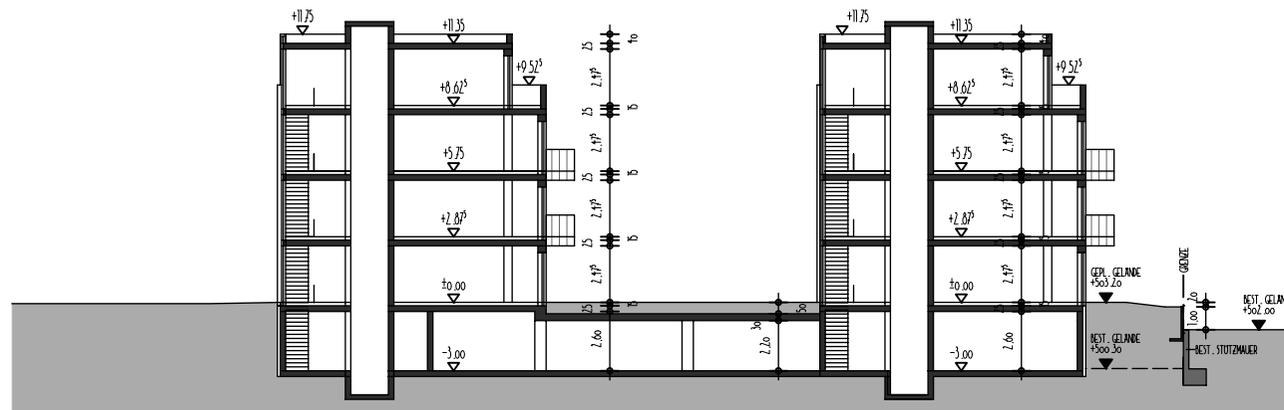
Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.7 zu GD 137/21



Schnitt B-B



Schnitt A-A

amannarchitekten

Schnitte

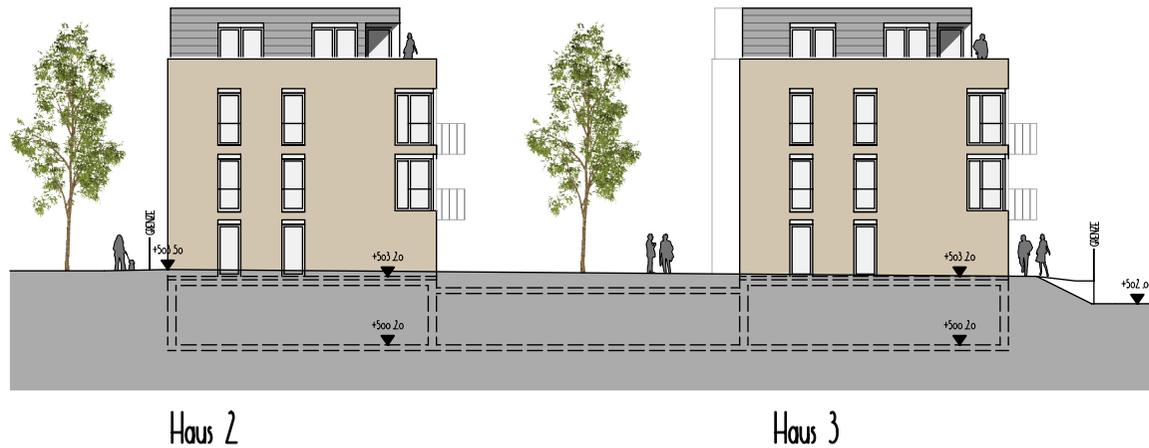
M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.8 zu GD 137/21



Haus 2

Haus 3



Haus 1

amannarchitekten

Ansichten Südwest

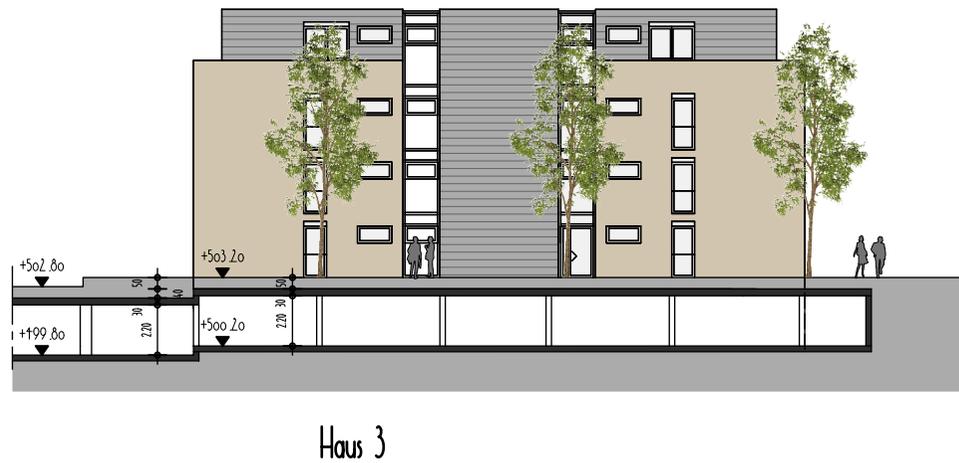
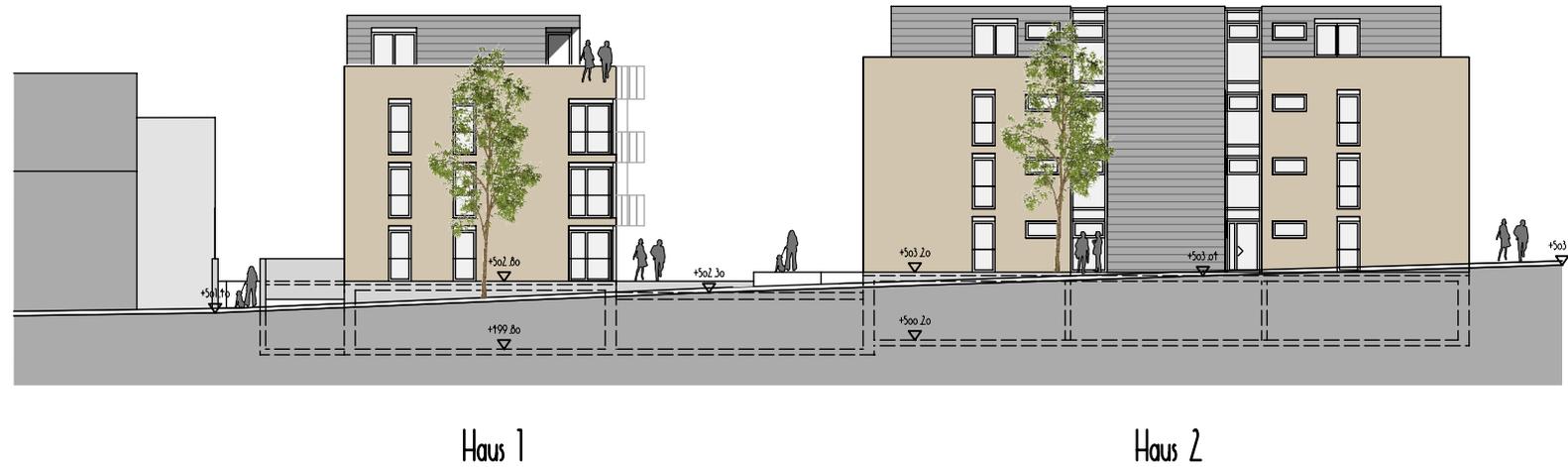
M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.9 zu GD 137/21



amannarchitekten

Ansichten Nordwest

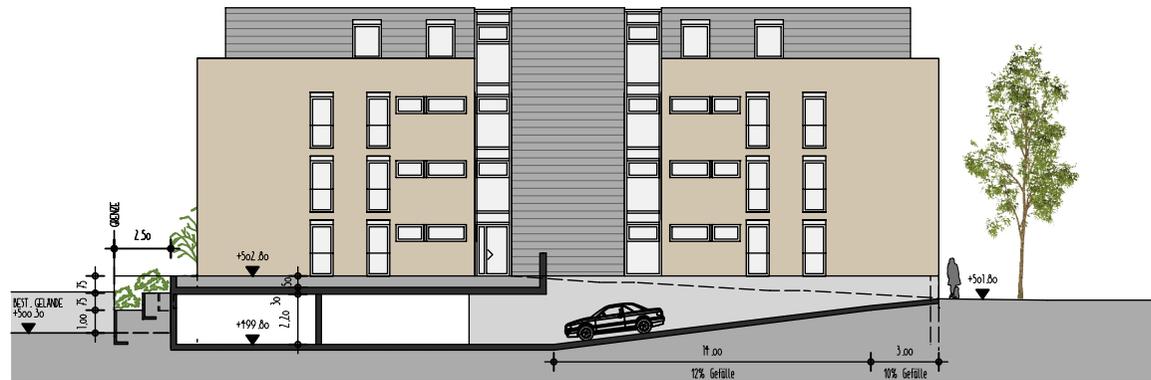
M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.10 zu GD 137/21



Haus 1



Haus 3

Haus 2

amannarchitekten

Ansichten Nordost

M 1:333

Stand 15.10.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Multscherstrasse 7 und 9, Ulm

Anlage 5.11 zu GD 137/21



Haus 3

Haus 1



Haus 2

amannarchitekten

Ansichten Südost

M 1:333

Stand 15.10.2020

Bürgschaftsurkunde

Bürgschaft für Vertragserfüllung

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:

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 Erfüllung der Mängelansprüche 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.

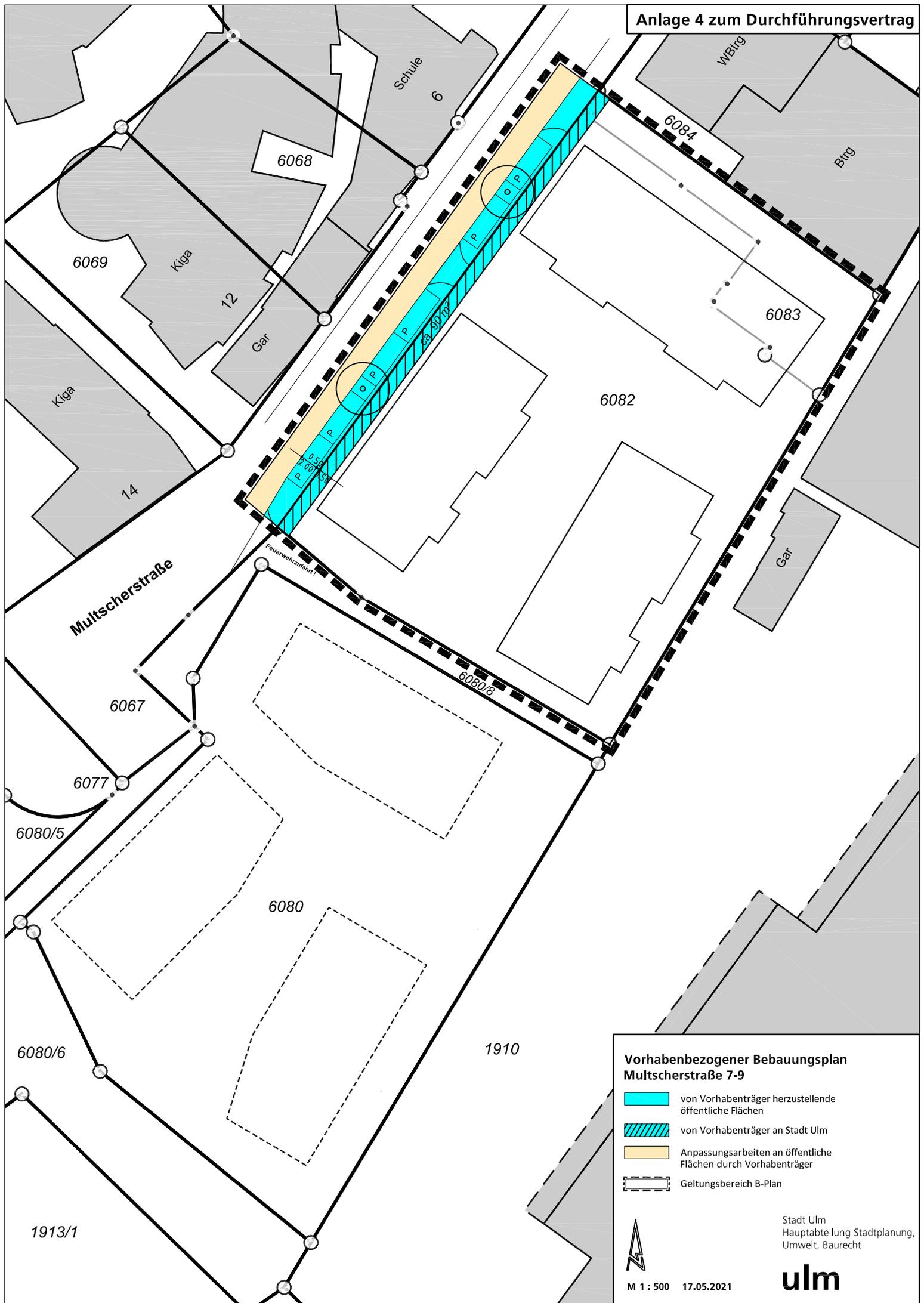
Auf die Einrede der Vorklage gemäß § 771 BGB wird verzichtet.

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
Multscherstraße 7-9**

- von Vorhabenträger herzustellende öffentliche Flächen
- von Vorhabenträger an Stadt Ulm
- Anpassungsarbeiten an öffentliche Flächen durch Vorhabenträger
- Geltungsbereich B-Plan



M 1 : 500 17.05.2021

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

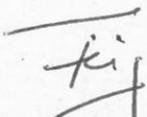


Standardausführung für den Straßenoberbau

Straßentypen

Hinweis	2
Straßentypen	2
1. Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten	2
2. Sammelstraßen in Wohngebieten und örtliche Geschäftsstraßen	2
3. Wohnstraßen und Wohnwege (verkehrsberuhigte Bereiche, befahrbare Wohnwege)	3
4. Parkstreifen entlang von Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten	4
5. Parkstreifen entlang Sammelstraßen in Wohngebieten und örtliche Geschäftsstraßen, sowie Wohnstraßen und Wohnwege	4
6. Busbuchten und Buscaps	5
7. Rad- und Gehwege in Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten	6
8. Rad- und Gehwege in Sammelstraßen in Wohngebieten und örtliche Geschäftsstraßen, sowie Wohnstraßen und Wohnwege	6
9. Landwirtschaftswege und Wege für Forstwirtschaft	7

Aufgestellt:
Hauptabteilung VGV
Ulm, im Juni 2014
VGVVI-AS


KAL Feig

Hinweis

Die Ermittlung der erforderlichen Schichtdicken des Straßenoberbaus hat grundsätzlich nach den Vorgaben der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO) zu erfolgen.

Zur Vereinfachung kann bei der Planung und Ausgestaltung von Erschließungsgebieten auf die vorliegende Standardausführung für den Straßenoberbau der Stadt Ulm zurückgegriffen werden.

Straßentypen

1. Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten

a) Belastungsklasse Bk32

4 cm	Deckschicht
8 cm	Binderschicht
14 cm	bit. Tragschicht
15 cm	Schottertragschicht
34 cm	Frostschutzschicht

75 cm

2. Sammelstraßen in Wohngebieten und örtliche Geschäftsstraßen

a) Belastungsklasse Bk3,2

4 cm	Deckschicht
6 cm	Binderschicht
10 cm	bit. Tragschicht
15 cm	Schottertragschicht
30 cm	Frostschutzschicht

65 cm

3. Wohnstraßen und Wohnwege (verkehrsberuhigte Bereiche, befahrbare Wohnwege)

Belastungsklasse Bk1,8

a) mit bit. Befestigung

4 cm Deckschicht
12 cm bit. Tragschicht
15 cm Schottertragschicht
34 cm Frostschutzschicht

65 cm

b) mit Betonpflaster

10 cm Betonpflaster
4 cm Splitt-/Sandbett
25 cm Schottertragschicht
26 cm Frostschutzschicht

65 cm

c) mit Granitkleinpflaster

10 cm Granitkleinpflaster
4 cm Splitt-/Sandbett
25 cm Schottertragschicht
26 cm Frostschutzschicht

65 cm

4. Parkstreifen entlang von Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten

a) Belastungsklasse Bk10

4 cm	Deckschicht
8 cm	Binderschicht
10 cm	bit. Tragschicht
15 cm	Schottertragschicht
38 cm	Frostschuttschicht
<hr/>	
75 cm	

5. Parkstreifen entlang Sammelstraßen in Wohngebieten und örtliche Geschäftsstraßen, sowie Wohnstraßen und Wohnwege

Belastungsklasse Bk1,8

a) mit bit. Befestigung

4 cm	Deckschicht
12 cm	bit. Tragschicht
15 cm	Schottertragschicht
34 cm	Frostschuttschicht
<hr/>	
65 cm	

b) mit Betonpflaster / Rasenpflaster

10 cm	Betonpflaster
4 cm	Splitt-/Sandbett
25 cm	Schottertragschicht
26 cm	Frostschuttschicht
<hr/>	
65 cm	

6. Busbuchten und Buscaps

Belastungsklasse Bk32

a) mit Beton - Fahrbahn

28 cm Beton
20 cm Schottertragschicht
27 cm Frostschuttschicht (variabel)

75 cm

b) mit Binderschicht

4 cm Deckschicht
8 cm Binderschicht
14 cm bit. Tragschicht
15 cm Schottertragschicht
34 cm Frostschuttschicht (variabel)

75 cm

Im Bereich der Busbuchten- und caps ist auf einer Länge von 60,00 m der Straßen-
aufbau wie unter b) angegeben auszuführen, wird jedoch eine Betonfahrbahn
(20,00 m lang) wie a) vorgesehen, ist im An- und Ausfahrtsbereich auf einer Länge
von je 20,00 m der Straßenaufbau wie b) angegeben auszuführen.

c) mit Betonplatten (im Wartebereichen von Bushaltestellen)

10 cm Betonpflaster
4 cm Splitt-/Sandbett
41 cm Frostschuttschicht oder Schottertragschicht (variabel)

55 cm

7. Rad- und Gehwege in Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten

a) Belastungsklasse Bk10

4 cm	Deckschicht
8 cm	bit. Tragschicht
18 cm	Schottertragschicht
30 cm	Frostschutzschicht
<hr/>	
60 cm	

8. Rad- und Gehwege in Sammelstraßen in Wohngebieten und örtliche Geschäftsstraßen, sowie Wohnstraßen und Wohnwege

Belastungsklasse Bk1,8

a) mit bit. Befestigung

3 cm	Deckschicht
8 cm	bit. Tragschicht
39 cm	Frostschutzschicht oder Schottertragschicht (variabel)
<hr/>	
50 cm	

b) mit Betonpflaster Befestigung

10 cm	Betonpflaster
4 cm	Splitt-/Sandbett
41 cm	Frostschutzschicht oder Schottertragschicht (variabel)
<hr/>	
55 cm	

c) mit Betonplatten Befestigung

10 cm	Betonplatten
4 cm	Splitt-/Sandbett
41 cm	Frostschutzschicht oder Schottertragschicht (variabel)
<hr/>	
55 cm	

9. Landwirtschaftswege und Wege für Forstwirtschaft

a) mit bit. Befestigung

10 cm bit. Tragdeckschicht
50 cm Frostschutzschicht oder Schottertragschicht (variabel)

60 cm

b) ungebunden (Variante 1)

60 cm Schottertragschicht

60 cm

c) ungebunden (Variante 2)

3 cm Decke (Splitt-Sand-Gemisch)
57 cm Schottertragschicht

60 cm

Regeldetails für Baumpflanzungen

Entsprechend den FLL-Richtlinien "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010" wurden Ausbaustandards für Baumpflanzungen an verschiedenen Standorten festgelegt.

Folgende Details wurden erarbeitet

- A_Bäume in Grünfläche
- B_Bäume in offener Baumscheibe mit angrenzenden Verkehrsflächen (Pläne im Anhang B1 - B4)
- C_Bäume in geschlossenem Baumquartier aus Beton
- D_Bäume in geschlossenem Baumquartier mit Guss-Abdeckung

Zur Optimierung des Wurzel- und Standraumes von Bäumen im Straßenraum werden Maßnahmen wie Erweiterung des durchwurzelbaren Raumes unter befestigten Flächen durch Einbau zertifizierter Baumschubstrate, Belüftungsmaßnahmen sowie Lenkung der Wurzeln durch Wurzelschutzbahnen durchgeführt.

Die verschiedenen Ausbaustandards und die Ausführungsplanung sind auf den vorliegenden Einzelfall anzuwenden und mit der Abteilung Grünflächen (VGV/GF) der Stadt Ulm abzustimmen.

1 Normen und allgemeine Richtlinien/technische Regeln

DIN 18320	Landschaftsbauarbeiten (VOB-C/ATV)
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 18916	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 18917	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten
DIN 18919	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
FLL	Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
FLL	Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate
FLL	ZTV-Baumpfleger
FLL	Gütebestimmungen für Baumpflanzungen

in den jeweils aktuellen Fassungen.

2 Richtlinien der Stadt Ulm bei Baumpflanzungen

2.1 Baumpflanzung

2.1.1 Baumstandorte:

Bei der Standortwahl und dem Ausbau der Baumbeete ist auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

Ein Mindestabstand von 2,0 m zu Leitungen aller Art ist dabei einzuhalten.

2.1.2 Pflanzqualität, Mindeststandard:

Solitärbaum, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm

Bäume im Verkehrsgrün müssen die Anforderung an einen besonders hohen Kronenansatz von mind. 2,50 m und eine gerade Stammverlängerung zum weiteren Aufasten erfüllen.

Die Pflanzen sind nach DIN 18916 zu liefern und müssen die Anforderungen an die FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen erfüllen.

2.1.3 Pflanzung:

Die Sohle der Pflanzgrube muss 20 cm tief aufgerissen und die Wände des Pflanzloches müssen gelockert werden.

Die Pflanztiefe ist unter Berücksichtigung von Bodensetzung (5-10 cm) an die Baumart anzupassen.

Bei Bäumen in offenen Baumscheiben muss ein Gießrand ausgebildet sowie eine Begrünung der Baumscheibe mit Rasenansaat (RSM 7.1/FLL) oder Pflanzung von Bodendeckern nach Angabe der Abteilung Grünflächen durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind alle Pflanzungen entsprechend DIN 18916 sowie die Rasen- und Saatarbeiten entsprechend DIN 18917 durchzuführen.

2.1.4 Impfung der Laubbäume:

Zur Bodenverbesserung der Böden und Substrate bei der Neupflanzung werden die Laubbäume mit Ekto- oder Endomykorrhiza-Pilzen heimischer Arten geimpft (z.B. GEFA-Mykorrhiza der Firma GEFA Produkte Fabritz GmbH oder gleichwertig).

Der Mykorrhiza-Impfstoff hat den Anforderungen der "FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2, Anhang B2", zu entsprechen.

Die Aufwandmenge des Impfstoffes ist vom Stammumfang des Baumes abhängig. Der Materialnachweis hat durch einen Originallieferschein zu erfolgen.

2.1.5 Baumverankerung:

Je nach Situation findet eine Baumverankerung mittels Pfahl-Dreibock inkl.

Lattenrahmen und Bindegut aus Kokosstrick oder mittels Unterflurverankerung statt.

Es dürfen, bei der 3-Bock-Verankerung, nur weißgeschälte Pfähle ohne chemische Behandlung verwendet werden, der Einbau muss entsprechend DIN 18916 erfolgen.

Die Art der Verankerung ist den Anhängen/Detailplänen zu entnehmen.

2.1.6 Verdunstungs- und Strahlungsschutz:

Zum Schutz vor thermischen Stammschäden wird nach der Pflanzung ein Anstrich, bestehend aus Voranstrich (z.B. Produkt LX 60, Firma Flügel oder gleichwertig) und weißer Stammschutzfarbe (z.B. Produkt Arboflex, Firma Flügel oder gleichwertig) vorgenommen.

Der Anstrich hat bis in die Baumkrone zu erfolgen, damit beim späteren Aufasten der frei geschnittene Bereich auch geschützt ist.

2.1.7 Mähenschutz Stamm

Bei Bäumen in Rasenflächen ist zur Vermeidung von Mähschäden am Stammansatz nach dem Stammanstrich ein Mäherschutz anzubringen (z.B. PLANTASAFE XL der Firma GEFA Produkte Fabritz GmbH oder gleichwertig).

2.1.8 Pflege der Bäume

- Fertigstellungspflege:

Bäume sind während der Fertigstellungspflege,

d.h. zwischen dem Zeitpunkt des Pflanzens bis zum Erreichen des abnahmefähigen Zustandes, gemäß DIN 18916 (Punkt 5 und 6) und der FLL-Richtlinien sowie darüber hinaus bis zum Ende der ersten Vegetationsperiode zu pflegen.

- Entwicklungspflege:

Bäume sind während des Zeitraumes der Entwicklungspflege, d.h. von der Abnahme nach dem Ende der Fertigstellungspflege bis zum Ende der Gewährleistungsfrist, gemäß DIN 18916 (Punkt 5 und 6) und der FLL-Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung, zu pflegen.

- Abnahme:

Nach Ablauf der Entwicklungspflege erfolgt eine Abnahme der Pflanzungen und eine Übergabe an den jeweiligen Reviermeister der Stadt Ulm, Abt. Grünflächen, in den Unterhalt. Dies erfolgt bei einem Ortstermin und wird mit einem Übergabeprotokoll dokumentiert.

2.2 Substrate

Entsprechend der FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" wird zwischen tragfähigem/überbaubarem und nicht tragfähigem Baumsubstrat unterschieden.

2.2.1 Überbaubares Baumsubstrat

Das überbaubare Baumsubstrat muss Funktionen als Straßenunterbau, wie Tragfähigkeit und Verdichtbarkeit, sowie als Vegetationsschicht, wie hohe Wasser- und Luftdurchlässigkeit, erfüllen.

Das Substrat wird flächig unter Verkehrsflächen eingebaut. Beim Einbau und der Verdichtung ist folgendes zu beachten:

- lagenweiser Einbau in 30-40-cm starken Schichten

- schichtenweise statisch verdichten (kein Einsatz von Vibrationsverdichtern!) auf maximal 85% Proctordichte (innerhalb der Baumgrube) bzw. auf eine Tragfähigkeit $EV2 \geq 45 \text{ MN/m}^2$.

Unter den Verkehrsflächen (Erweiterung Wurzelraum) ist ein Verdichtungsgrad von maximal 95% Proctordichte möglich.

Das verwendete Baumsubstrat muss die Anforderungen der FLL- "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" erfüllen (z.B. Vulkatree 0/32 der Firma Vulkatec oder gleichwertig).

Vor der Lieferung des Baumsubstrates ist die aktuelle Eignungsprüfung nach FLL-Richtlinien zu übergeben.

Des Weiteren sind Eigenüberwachungsprüfungen durchzuführen, um festzustellen, ob die Eigenschaften des verwendeten Substrates und der fertigen Leistung den vertraglichen Anforderungen entsprechen.

2.2.2 Nicht tragfähiges Baumsubstrat

Das nicht tragfähige Baumsubstrat wird in der verdichtungsfreien Pflanzgrube verwendet, d.h. der Einbau findet ohne Verdichtung statt.

Bei Einbau über tragfähigem Baumsubstrat sind die Substrate ausreichend miteinander zu verzahnen.

Das verwendete Baumsubstrat muss die Anforderungen der FLL- "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" erfüllen (z.B. Vulkatree Plus 0/16 der Firma Vulkatec oder gleichwertig).

Vor der Lieferung des Baumsubstrates ist die aktuelle Eignungsprüfung nach FLL-Richtlinien zu übergeben.

Des Weiteren sind Eigenüberwachungsprüfungen durchzuführen, um festzustellen, ob die Eigenschaften des verwendeten Substrates und der fertigen Leistung den vertraglichen Anforderungen entsprechen.

2.3 Wurzelschutz

Um Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen vor Wurzeldruck zu schützen und die Baumwurzeln in die Tiefe zu lenken, werden Wurzelschutzbahnen (z.B. ReRoot2000 der Firma Greenleaf oder gleichwertig) eingebaut. Je nach Ausbau des Baumbettes werden mehrere Bahnen in unterschiedlichen Höhen verwendet (siehe Pläne). Die Stärke beträgt mind. 2mm.

2.4 Hinweis

Die folgenden Anhänge A - D sind als Regelausbau zu verstehen. Bei jeder Baumpflanzung und Standortauswahl müssen jedoch immer wieder unterschiedliche, individuelle Faktoren berücksichtigt werden. Hierzu gehören unter anderem gestalterische Komponenten (Beläge, Anschlüsse) und individuelle Vorgaben.

Um auf die unterschiedlichen Standortbedingungen optimal reagieren zu können ist daher vor jeder Baumpflanzung in öffentlicher Grünfläche oder in Verkehrsräumen eine Rücksprache und Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen notwendig.

Anhang B - Bäume in offener Baumscheibe mit angrenzenden Verkehrsflächen

Für Bäume in Verkehrsflächen, zwischen Parkflächen/Zufahrten und Straßen/Gehwegen, ist es besonders wichtig den Standort durch Maßnahmen wie Erweiterung des Wurzelraumes, Baumbewässerung/ - belüftung und Lenkung der Wurzeln durch Wurzelschutzbahnen zu optimieren.

Diese Ausführung erfordert eine enge Koordination. Um doppelte Aufgrabungen zu vermeiden und die Arbeitsabläufe zu optimieren, erfolgt der Einbau der Substrate, Baumbewässerungswinkel und Wurzelschutz durch den Straßenbau beim Ausbau der Baumbeete.

Durch die beengte Situation zwischen den Parkflächen ist ein Anfahrschutz für die Bäume unabkömmlich.

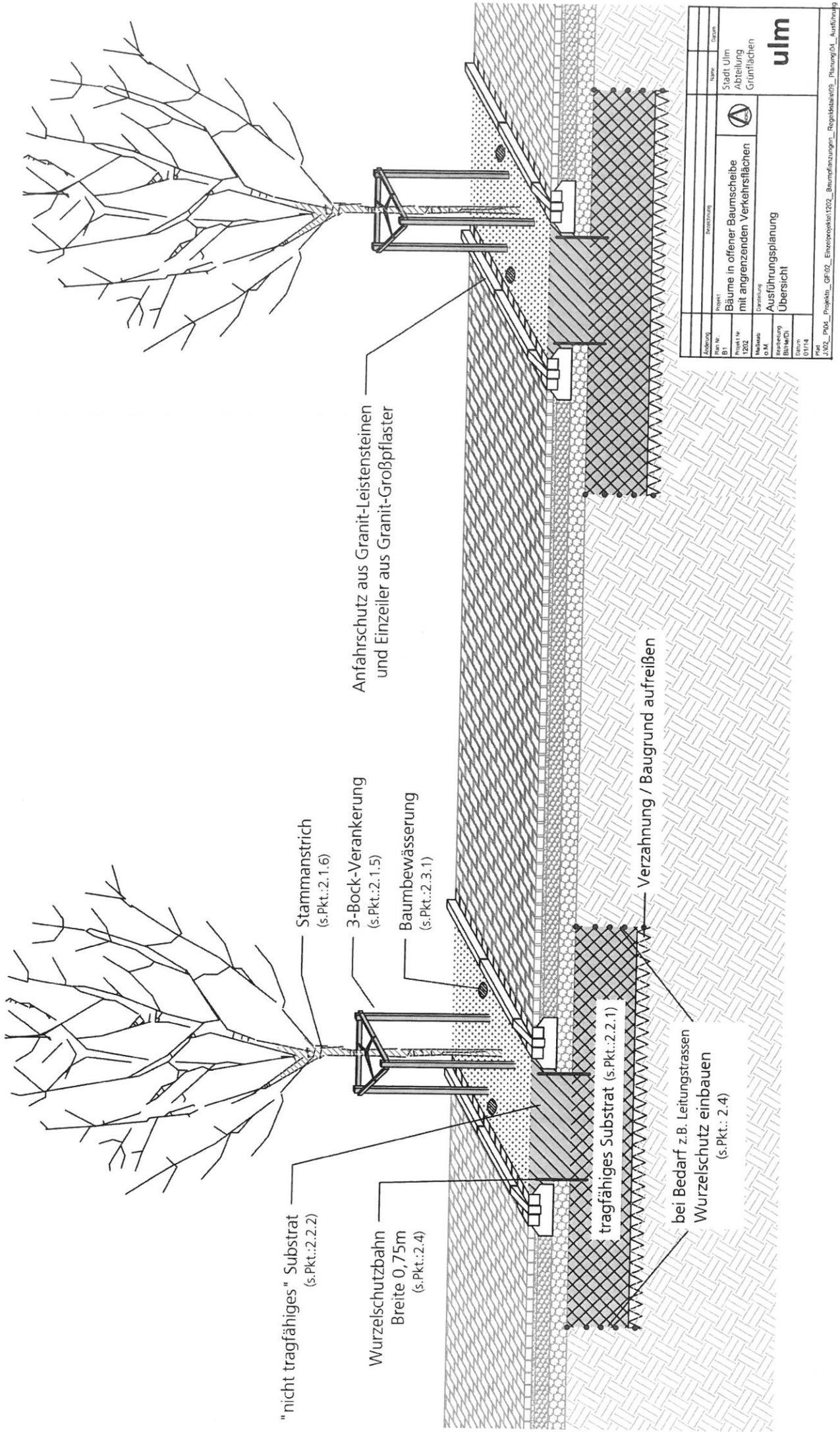
Der Anfahrschutz wird aus Granitleistensteinen und Granitgroßpflaster hergestellt (siehe Pläne). Somit entsteht eine optische und funktionelle Abgrenzung zwischen Baumbeeten und Parkplätzen/Zufahrten.

Zur Baumbewässerung werden, im Zuge der Ausbaumaßnahmen des Baumbeetes, zwei Baumbewässerungswinkel der Fa. Funke (Typ Ulm II), oder gleichwertig, eingebaut. Durch diese Bewässerungswinkel kann die Wasser- und Nährstoffversorgung des Baumes auch im erweiterbaren Wurzelraum erfolgen.

In der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Pkt.2.1.8) ist zusätzliches Wässern direkt über den Ballen erforderlich.

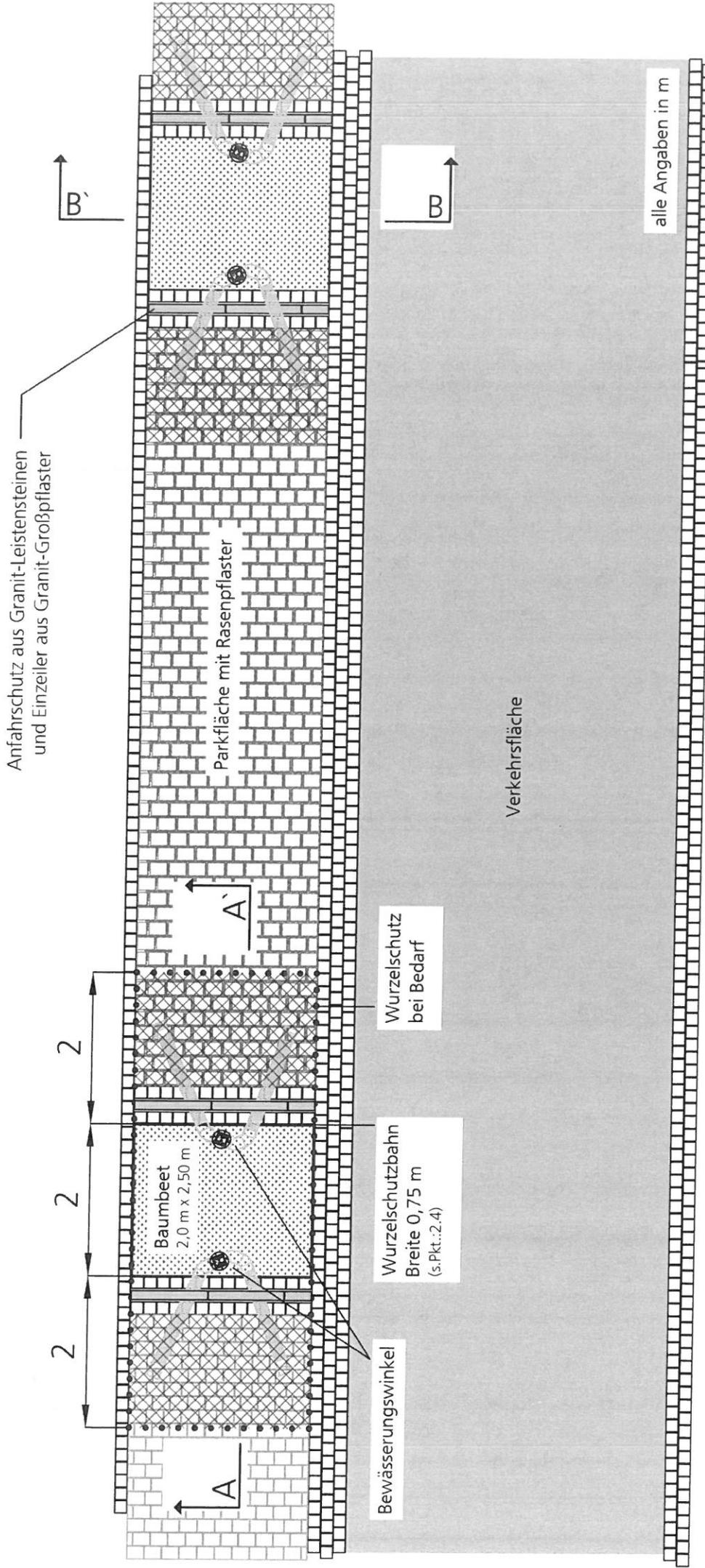
Anhang B

B1: Übersicht



Anhang B

B2: Draufsicht

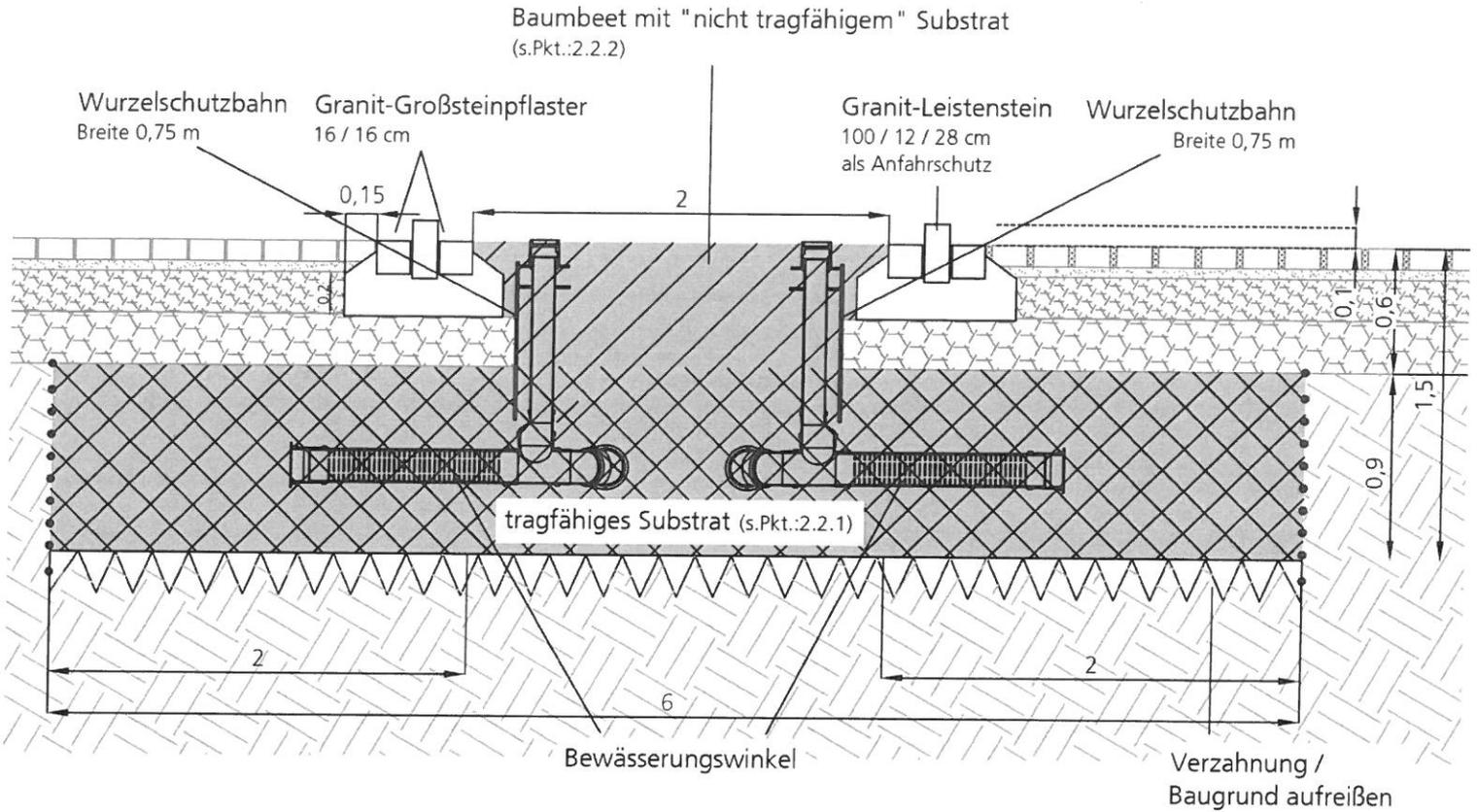


Zustimmung	Projekt	Name	Datum
B2	Bäume in offener Baumscheibe mit angrenzenden Verkehrsflächen	Stadt Ulm Abteilung Grünflächen	
Maßstab	Darstellung	ulm	
0:1	Ausführungsplanung		
Bearbeitung	Draufsicht		
Datum			
01/14			
Blatt			
1/02_P04_Projekte_GF-02_Eintragsblätter_2012_Baumplanungen_Regeldetaile-05_Planung04_Ausführung			

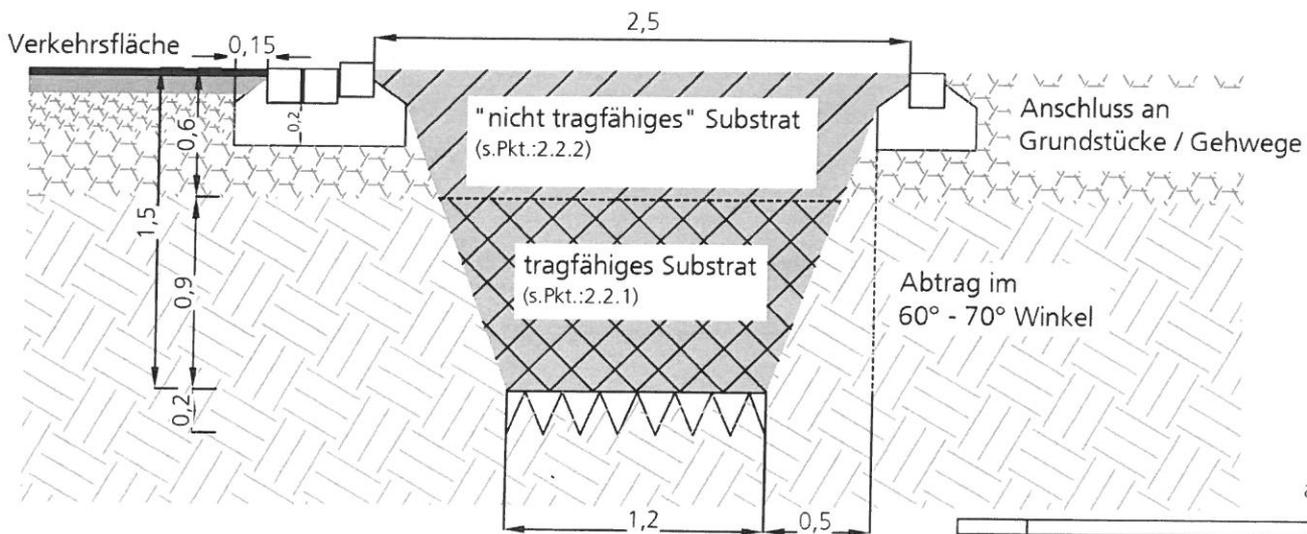
Anhang B

B3: Schnitte

Schnitt A - A'



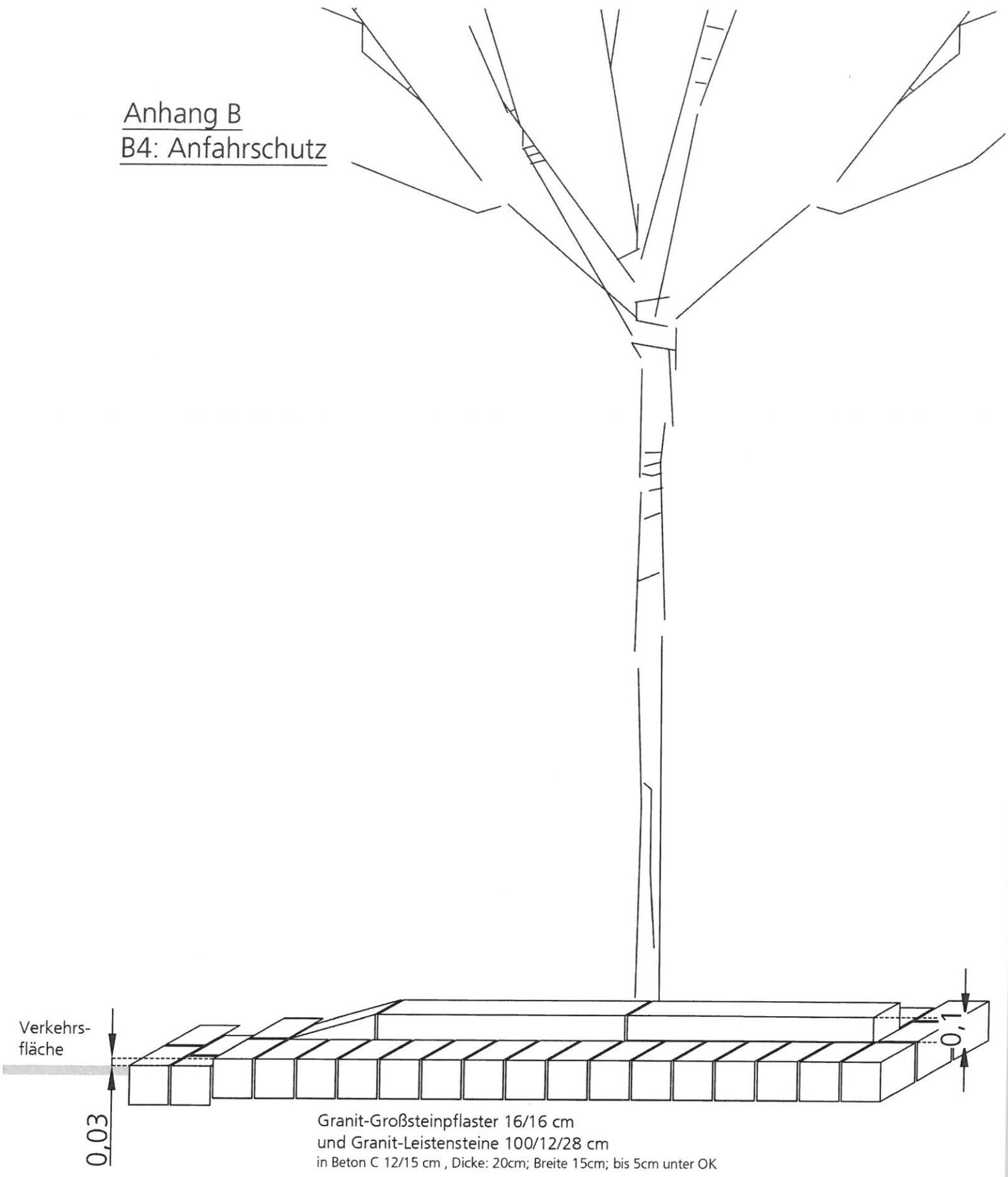
Schnitt B - B'



alle Angaben in m

Arbeitsnr.	Bezeichnung	Name	Datum
Plan Nr. B3	Projekt Bäume in offener Baumscheibe mit angrenzenden Verkehrsflächen	 Stadt Ulm Abteilung Grünflächen	
Projekt Nr. 1202	Darstellung Ausführungsplanung Schnitt A - A' und B - B'		
Maßstab o.M.			
Bearbeitung Bl/He/Di			
Datum 01/14			
Pfad J:02 P:04 Projekte_GF:02_Einzelprojekte1202_Baumplanzungen_Regeldetails09_Planung04_Ausführung			

Anhang B
B4: Anfahrtschutz



Granit-Großsteinpflaster 16/16 cm
 und Granit-Leistensteine 100/12/28 cm
 in Beton C 12/15 cm, Dicke: 20cm; Breite 15cm; bis 5cm unter OK

alle Angaben in m

Änderung	Berechnung	Name	Datum
Plan-Nr. B4	Projekt Bäume in offener Baumscheibe mit angrenzenden Verkehrsflächen	 Stadt Ulm Abteilung Grünflächen	ulm
Projekt-Nr. 1202	Darstellung Ausführungsplanung Detail Anfahrtschutz		
Maßstab o.M.			
Bearbeitung Bl/Me/Di			
Datum 01/14			
Pflanz J.02_P104_Projekte_GF102_Einzelprojekte1202_Baumpflanzungen_Regeldetails09_Planung04_Ausführung			

Anhang C - Bäume in geschlossenem Baumquartier aus Beton

Im Stadtgebiet Ulm soll als Standard für Baumquartiere aus Beton, das ARPANA-Baumquartier von Beton Braun, oder gleichwertig, verwendet werden.

Bei der Abdeckung (Baumscheibe) wird je nach Standort zwischen Typ "Bietigheim" oder Typ "Ulm" unterschieden. Da der Anfahrtschutz abhängig von der Auswahl der Abdeckung ist, ist dieser in den beiliegenden Plänen nur schematisch dargestellt.

Die Standardgröße der Abdeckung beträgt 2,00 m x 2,00 m, die Bauhöhe ca. 100 cm.

Bei den Seitenwänden des Quartiers wird zwischen geschlossenwandig und "mit Wurzelöffnung" unterschieden.

Nur bei "geöffneten" Seitenwänden ist ein erweiterbarer Wurzelraum in alle Richtungen möglich.

Welche Art der Seitenwand eingebaut wird, muss im Einzelfall nach der Standortwahl des Baumes, in Absprache mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, entschieden werden (Querung von Leitungen, angrenzende Verkehrsflächen etc.).

Der Ausbau des erweiterten Wurzelraumes ist von der Art der Seitenwand abhängig. (siehe Pläne)

Die Baumverankerung erfolgt bei der Pflanzung in diesem Baumquartier durch eine Unterflurverankerung. Die Gurtschlaufen der Unterflurverankerung werden hier mit Ösen direkt im unteren Drittel des Fundaments befestigt.

Die Baumscheibe hat ein eingebautes Gefälle von 2%, welches das Niederschlagswasser zum Baum leitet. Ein integriertes Bewässerungssystem (siehe Pkt. 2.3.2) ist bauseits in der Baumscheibe vorhanden.

In der Fertigstellungs- / und Entwicklungspflege (Pkt.2.1.8) ist zusätzliches Wässern direkt über den Ballen erforderlich.