
Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Beyerstraße 14“

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

- im nachfolgenden - "Stadt" - genannt-

und

Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH
Neue Straße 100, 89073 Ulm
vertreten durch Herrn Dr.-Ing. Frank Pinsler

- im nachfolgenden - "Vorhabenträgerin" - genannt-

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Anlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Projekt der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH auf dem Grundstück Beyerstraße 14, Flurstück 1754/8 der Gemarkung Ulm, Stadtteil West, welches sich in ihrem Eigentum befindet. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II".

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Grundstück einen Neubau mit 29 Wohnungen und zwei Clusterwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen zu errichten. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung geplant, wobei Teilbereiche auch für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen werden können.

Die Vorhabenträgerin hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Es ist geplant, die Baumaßnahme nach Inkrafttreten der Satzung und der Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH sowie die erforderlichen Veränderungen an den umgebenden öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Beyerstraße 14", Plan Nr. 143/95 (Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flst.Nr. 1754/8 sowie Teile der östlich und südlich angrenzenden städtischen Verkehrsflächen Flst.Nr. 3173 (Beyerstraße) und Flst.Nr. 2370 (Wörthstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beyerstraße 14", Plan Nr. 143/95 vom 20.09.2021 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH vom 20.09.2021 (Anlagen 2.1 - 2.15)
 3. Merkblatt der Stadt Ulm für das Programm "Preisgünstiger Wohnraum" (Anlage 3)
 4. Hinweise der Stadt Ulm gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern (Anlage 4)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Geplant ist eine Neubebauung des Plangebiets mit einem Mehrfamilienhaus, dass sich in drei Baukörper gliedert.

Zur Beyerstraße hin ist ein „Stadthaus“ mit steilem Satteldach und sechs Vollgeschossen (wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegt) geplant. Dem städtebaulichen Ziel entsprechend, die Erdgeschossbereiche entlang der übergeordneten Straßenräume mittels vielfältiger und belebender Nutzungen zu aktivieren und die Quartiere in ihrer Nutzungsvielfalt zu stärken, ist im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung in Planung. Entlang der Wörthstraße wird ein zweiter Baukörper mit fünf Vollgeschossen, in Anlehnung an die westliche Nachbarbebauung, mit extensiv begrüntem Flachdach entwickelt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich schließt ein dritter Baukörper mit drei Vollgeschossen an. In diesem sind, übergreifend in das Stadthaus, zwei Clusterwohnungen geplant, denen eine besondere Bedeutung zukommt, da sie als Wohngemeinschaften mit fünf bzw. drei Zimmern und jeweils einem Gemeinschaftsraum ein ergänzendes Wohnraumangebot für Mietergruppen mit einem erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt darstellen. Das Erdgeschoss des dritten Baukörpers ist zum angrenzenden Innenhof offen gestaltet und dient unter anderem als überdachte Stellplatzfläche für die Fahrräder. Auf dem Flachdach des dritten Baukörpers ist eine gemeinschaftliche Freifläche mit einer Teilüberdachung in Richtung Innenhof vorgesehen, die den zukünftigen Bewohnern des Gebäudes unter anderem als Fläche für „urban gardening“ zur Verfügung steht.

Mindestens 40 % des Wohnraums wird als geförderter Wohnungsbau mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gebaut. Die Vorhabenträgerin hat damit insbesondere Mietergruppen im Blick, die Schwierigkeiten haben, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt zu versorgen. Um eine ausgewogene Sozialstruktur sicher zu stellen, werden die weiteren Wohnungen dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Die drei Baukörper bilden einen Innenhof aus, der als gemeinschaftliche Frei- und Erschließungsfläche dient. Der Innenhof ist über zwei Erschließungsfugen im Erdgeschoss zwischen den Baukörpern an die angrenzenden Straßenräume angebunden.

Unter den drei Baukörpern ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 27 Stellplätzen geplant, die an der östlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe an die Beyerstraße angebunden ist.

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

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

Die Wiederherstellung und Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Wörthstraße und Beyerstraße) aufgrund von Eingriffen in die Erschließungsflächen durch die Baumaßnahme erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Sie wird innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag einreichen und in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 01.07.2025.

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

Die vorstehend beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden, wenn z.B. archäologische, denkmalschutzrechtliche oder

umweltrelevante Befunde (einschließlich Kampfmittel) auftreten. Eine evtl. Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Für diesen Fall gilt § 12 Abs. 5 BauGB.
Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (4) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (5) Gibt die Vorhabenträgerin das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

Teil III - Erschließung

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) a) Eingriffe in die öffentlichen Erschließungsanlagen (Wörthstraße und Beyerstraße) im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss von der Vorhabenträgerin auszugleichen und die Erschließungsanlagen wiederherzustellen bzw. zu ergänzen.
Bei Eingriffen in die Straßenfläche ist diese bis zur jeweiligen Straßenmitte, bei Eingriffen über die Straßenmitte hinaus vollständig wiederherzustellen; bei Eingriffen in den Gehweg bzw. in öffentliche Stellplatzflächen sind diese jeweils in Gänze zu erneuern. Die Wiederherstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Abteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsinfrastruktur.
- b) Der bestehende Baum in der Beyerstraße im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt kann nicht erhalten werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher ein neuer Baumstandort mit einer Neupflanzung festgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Neupflanzung. Die Qualität der Baumpflanzung wird in § 10 näher bestimmt.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat durch Vergabe der Arbeiten zur Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen an ein fachlich geeignetes Straßen- und Tiefbauunternehmen dafür Sorge zu tragen, dass die geltenden Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel in angemessener Frist zu verlangen.
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.
- (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.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit der Stadt, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver-/ Entsorgungseinrichtun-

gen für das Vertragsgebiet gegebenenfalls so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

- (5) Im Gehwegbereich der Wörthstraße und der Beyerstraße liegen hochwertige Telekommunikations-Linien der Deutschen Telekom. Diese können nicht umgelegt werden und sind daher in Abstimmung mit dem Leitungsträger gegen Beschädigung zu sichern. Zur genauen Ortung der Leitungen wird die Vorhabenträgerin bauseits Suchschlitze erstellen.
- (6) Die Straßenbeleuchtung im Bereich des Vorhabens besteht aus Seilleuchten. An dem bereits abgebrochenen Gebäude der Vorhabenträgerin befanden sich Vorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung. Während der Bauphase wurde ein Provisorium erstellt.
Neue Vorrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind an der Fassade des Neubaus durch die Vorhabenträgerin anzubringen. Die statischen Voraussetzungen und Aufnahmepunkte sind von ihr bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und rechtzeitig mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung (VGV/VP) und der SWU Netze GmbH (Dienstleister der Stadt Ulm in Beleuchtungsangelegenheiten) einvernehmlich abzustimmen. Die Vorhabenträgerin wird die Vorrichtungen dauerhaft kostenfrei dulden.
- (7) Kennzeichen und Hinweisschilder für die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Fahrbahnmarkierungen im Plangebiet lässt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung) aufstellen bzw. anbringen.
- (8) 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.

§ 6 Baulogistik

Die Vorhabenträgerin wird aufgrund der stadträumlichen Lage ihr Baulogistikkonzept vorab eng mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung (Abteilung VP4) abstimmen. Änderungen dieses Konzepts sind frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus, anzuzeigen.

§ 7 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 (s. Anlage 4). Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Zustand der Flächen von der Vorhabenträgerin zu dokumentieren und der Abteilung Grünflächen zur Überprüfung vorzulegen. Das Errichten von Baustelleneinrichtungen bzw. das Lagern von Baumaterialien in öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen ist nicht gestattet.

Für Bäume, welche durch die Baumaßnahme entfallen sollten oder geschädigt werden, hat nach vorausgegangener Wertermittlung (Methode Koch) in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen eine Ersatzzahlung zu erfolgen.

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

Teil IV Besondere Regelungen

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden; die Dachgestaltung und die Materialität sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig und einvernehmlich durch Bemusterung Vorort abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 5 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.
- (3) Spätestens zum Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Stadt ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

§ 9 Überbauung und Unterbauung öffentlicher Flächen

Zur Regelungen notwendiger Überbau- und Unterbaurechte schließt die Vorhabenträgerin mit der Stadt, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen Vertrag, der die Modalitäten regelt. Lichtschächte sind in der Lage, Größe, Anzahl und Ausführung mit der Stadt Ulm in Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

§ 10 Baumpflanzungen

- (1) Der durch die Tiefgaragenzufahrt entfallende Baum ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen an anderer Stelle zu pflanzen.
Die Baumpflanzung ist vor Ausführung mit der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm abzustimmen und nach den aktuellen Regeldetails einschließlich einer Fertigstellungspflege auszuführen.
Baumart: Pyrus calleryana 'Chanticleer', Mindestpflanzqualität: Solitärbaum, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 400 - 500 cm, Kronenbreite 100 - 150 cm und Stammumfang 25 - 30 cm, einschl. Anstrich mit Stammschutzfarbe
Baumstandort: Ausführung wie bei dem Bestandsbaum als Betonquartier 2,0 m x 2,0 m mit Wurzelraumerweiterung auf mind. 13 m³, innenliegender Baumbewässerung, Unterflurverankerung und einem Anfahrschutz nach städtischer Vorgabe
- (2) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Ausgabe 2013 zu beachten. Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen und zu Versorgungsleitungen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 2,50 m betragen. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Vor

der Baumpflanzung und dem dazugehörigen Tiefbau muss eine Leitungsauskunft bei den Leitungsträgern eingeholt werden.

§ 11 Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend des Artenschutzgutachtens Bio-Büro Schreiber vom 16.02.2021 zur Anbringung von 5 Fledermauskästen.

§ 12 Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plans auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen.

§ 13 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.

§ 14 Sozial geförderter Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mindestens 40% als öffentlich geförderten Wohnraum, entsprechend den wohnungspolitischen Beschlüssen des Gemeinderats, zu errichten. (Anlage 3)

§ 15 Photovoltaik

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2020 mit Inkrafttreten zum 01.08.2020 auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mind. 3 kWp pro Einzelgebäude (i.d.R. Erschließung über ein Treppenhaus) zu erstellen. 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.

Teil V Kostentragung

§ 16 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vollzugs dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten und Planungen, des Vollzuges dieses Vertrages und die Vermessungs- und Vermarktungsgebühren.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden. Hauptleitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind nicht als Winterbau von November bis März / April vorzunehmen. Etwaige Kosten für Provisorien bzw. Ersatzversorgungen von Leitungen der Fernwärme Ulm GmbH sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin trägt 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 Gel-

tungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.

- (5) Werden öffentliche Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme beschädigt, so sind diese durch eine Fachfirma in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen wieder entsprechend dem vorherigen Zustand herzustellen und nach VOB 18915 bis 18920 durchzuführen. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (6) Ferner trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die ggf. durch gebotene Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 11 dieses Vertrags notwendig werden.
- (7) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Provisorien, die aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung bei der Erstellung der Gebäude erforderlich werden können.
- (8) Die Vorhabenträgerin trägt ferner die Kosten für die Vorrichtungen der Seilabspannung der Straßenbeleuchtung am Neubau.
- (9) Des Weiteren trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für Verkehrsbeschilderungen und Markierungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (10) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 17 Bindung an den Vorhabenplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Beyerstraße 14", Plan Nr. 143.95 (Anlage 1) vom 20.09.2021 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 18 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 19 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten (Weitergabepflicht). Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben etwaigen Rechtsnachfolgern weiter, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

§ 20 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.

§ 21 Form, Ausfertigung

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

§ 22 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.

§ 23 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

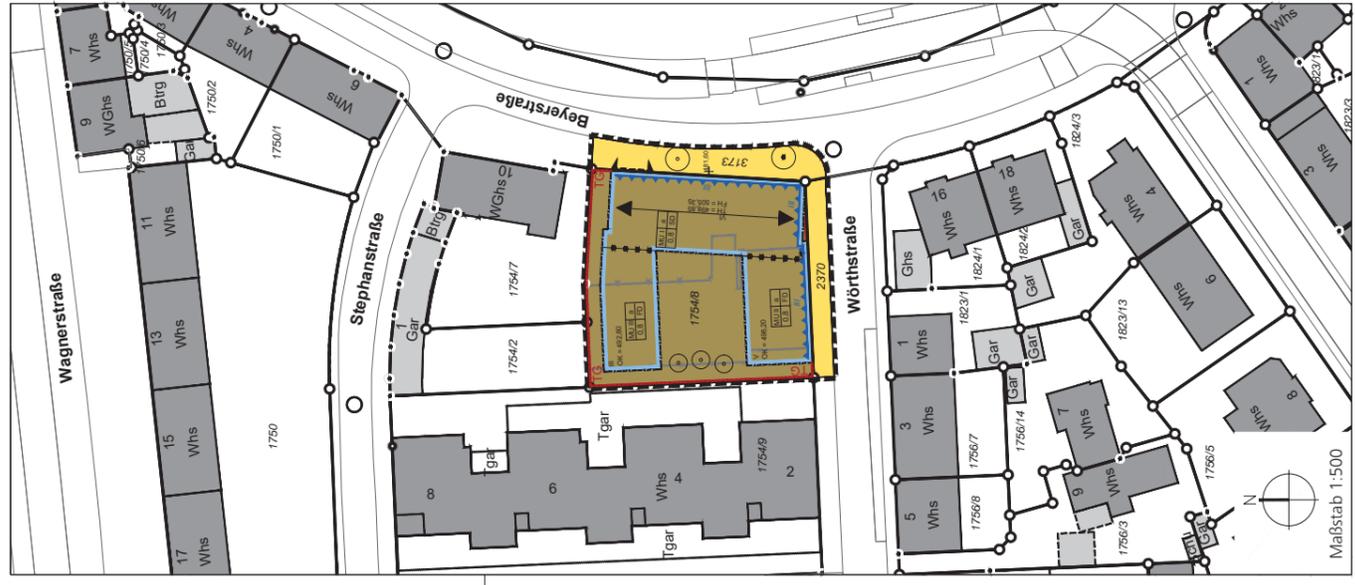
Für die Stadt Ulm

Für die Vorhabenträgerin

Vertreten durch Frau Carola Christ

Herr Dr.-Ing. Frank Pinsler

i.V. Alexandra Stammer



Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14", Stadtteil Westen

GESZETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANS SIND:
 DAS BAUGESZETZBUCH (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, 1759)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 DIE LANDESBAUORDNUNG Baden-Württemberg (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, bei. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
 DIE PFLANZENVERORDNUNG (PflanzVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (GBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNO)

1.1.1 MU III Urbanes Gebiet (§ 6a BauNO)

1.1.1.1 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfte- und Bürobauwerke,
 - Einzelhandelsbetriebe, Souven- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsgewerbes,
 - sonstige Gewerbetriebe,
 - Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sozialem Charakter ausgerichtet sind,
 - Tankstellen,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe.

1.1.1.3 Im MU III sind darüber hinaus Wohnnutzungen im Erdgeschoss zur Beyerstraße orientiert nicht zulässig.

1.1.1.4 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 BauNO)

1.2.1 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen und Kellerräume bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNO).

1.2.2 z.B. OK= 498,20 Oberkante der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNO)

1.2.3 TH= 498,85 Traufhöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNO)

1.2.4 FH= 505,35 Firsthöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNO)

1.2.5 Die festgesetzten Gebäudehöhen (OK, TH, FH) können für Dachaufbauten und Absturzsicherungen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überschritten werden.

1.2.6 Im Bereich des MU III kann die festgesetzte Gebäudehöhe (OK) auf einer Grundfläche von maximal 33 % der überbaubaren Fläche des Teilbereichs (MU III) für Dachaufbauten zur Begrüchtung der Dachterrasse um bis zu 3 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur nördlichen Außenkante des Baukörpers einhalten.

1.2.7 VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 BAUMASSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNO)

1.3.1 a abweichende Bauweise

1.3.2 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig sind.

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

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 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Frischrichtung

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

1.6.1 Fläche für Tiefgarage und Kellerräume

1.6.2 Ein- und Ausfahrbereich Tiefgarage

1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES: LÄRM/SCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs gelten die nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

1.7.2 Fassadenseite mit Einstrahlung in Lärmpegelbereich II gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

1.7.3 Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 (erf. $R_{w,ext}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7

1.7.4 An diesen Fassadenseiten / - Abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109-1 auszuführen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Bauregelmäßigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfeststellung auf Basis der DIN 4109-1 (Januar 2018) nachzuweisen.
 - Für die Fensteröffnungen rubebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anbauweise für Innenschalldämmung gemäß der VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Dämmung zu gewährleisten.

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

1.8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

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

1.9.1 Anpflanzung von Bäumen: Der Baumstandort an der Beyerstraße muss als Solitärbaum mit Hochstamm SU von mind. 25-30 cm gepflanzt werden. Die drei Baumstandorte im Bereich des Innenhofs sind mit Hochstamm SU von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstände können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.

1.9.2 Erhalt von Bäumen
 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase zu schützen und anschließend dauerhaft zu pflanzen. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume ist dieser durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

1.9.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, Solar- und Photovoltaik-Anlagen oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

1.9.4 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege, Plätze und Fahrradabstellplätze mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflanzen. Bei Baumfällungen ist eine pflanzenbedingte Erhöhung der Substratstärke auf mindestens 80 cm vorzunehmen.

1.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATABESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ) (§ 4 BImSchG)

1.10.1 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 Baufeldreinschneidung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potenzielle Vogelabplatzplätze sowie Vogelquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu schließen. 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 Aufinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldreinschneidung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

1.10.2 Am neuen Gebäude sind 5 Fledermaus-Quartiere einzuplanen und in die Fassade zu integrieren.

1.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

1.11.3 Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.12 NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	Dachform

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

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

2.1.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgesehene Tiefe der Abstandslächen können an der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken FK-Nr. 17542 und 17547 und an der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 17549 bis auf 2,50 m reduziert werden.

2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 FD Flachdach

2.2.2 SD Satteldach

2.2.2.1 Dachneigun und Dachaufbauten sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Im Zuge des Bauregelmäßigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

2.3.2 Im Zuge des Bauregelmäßigungsverfahrens sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - vorgesehene Vegetation
 - befestigte Flächen mit Hölern, Oberflächen und deren Entwässerung
 - Einriedungen und Nebenanlagen inkl. Hölern und Materiallag.

2.4 MÜLLERHALTER

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

3. HINWEISE

3.1 bestehende Bebauung

3.2 Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

3.3 Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

3.4 Bisherige Bebauung im Geltungsbereich

3.5 DENKMAPFLEGE (§§ 20 und 27 DSOHG)

Sollten bei irdischen Funden (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Grabstätten) entdeckt werden, ist das Landessamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) zu benachrichtigen. Die Funde sind zu untersuchen und sind als solche zu dokumentieren. Die Funde sind zu dokumentieren und sind in der Anlage, unversehrt im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundabgabe ist einzuräumen. Auf Art. 20 DSOHG wird verwiesen.

3.6 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenniveau ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BImSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BImSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitlinien zum Schutz der Böden bei Auftrag von kulturbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme sctorenend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
 Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BImSchV für den Wirkungsgrad Boden-Kleinstorganismen einzuhalten. Für PAK und Bar gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen Folg-Prüfwertevorschriften.

3.7 GEBÄUDEGESTALTUNG

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

3.8 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

3.10 FAHRADABSTELLANLAGEN

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

3.11 LADENINFRASTRUKTUR FÜR ELEKTROFAHRZEUGE

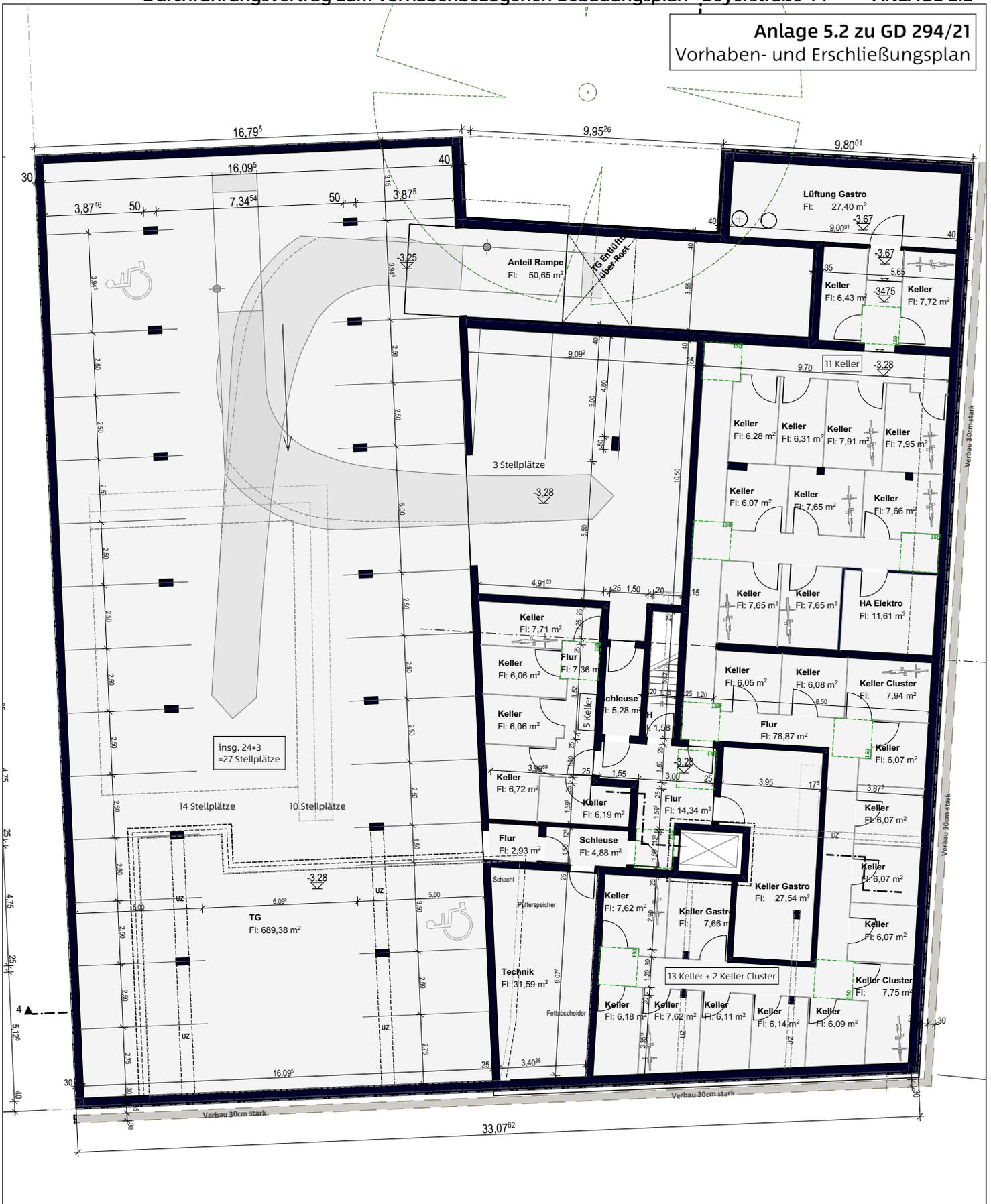
Für den zukünftig wachsenden Anteil an Elektromobilität sollen (in der Tiefgarage) ausreichend Lademöglichkeiten für das private Laden von Elektro-Autos und -Fahrrädern bereitgestellt werden.

3.12 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau, Umwelt und Bauricht 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.



Anlage 5.2 zu GD 294/21
Vorhaben- und Erschließungsplan



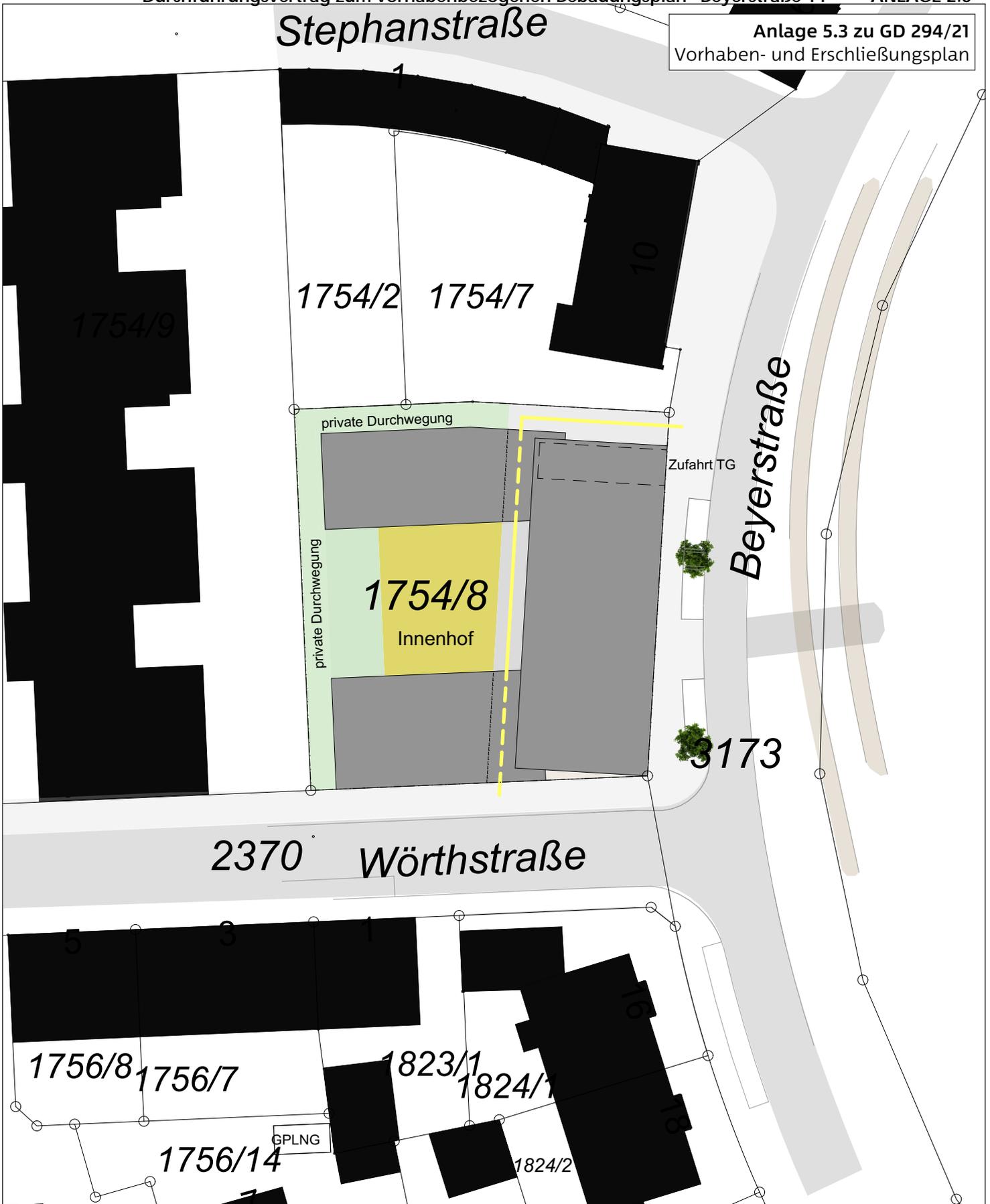
Architektur
Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt
Grundriss UG | 1:200
20.09.2021

Bauvorhaben
Beyerstrasse 14
89077 Ulm





Architektur

Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr

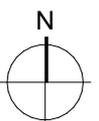
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt

Übersicht Durchwegung | 1:500
20.09.2021

Bauvorhaben

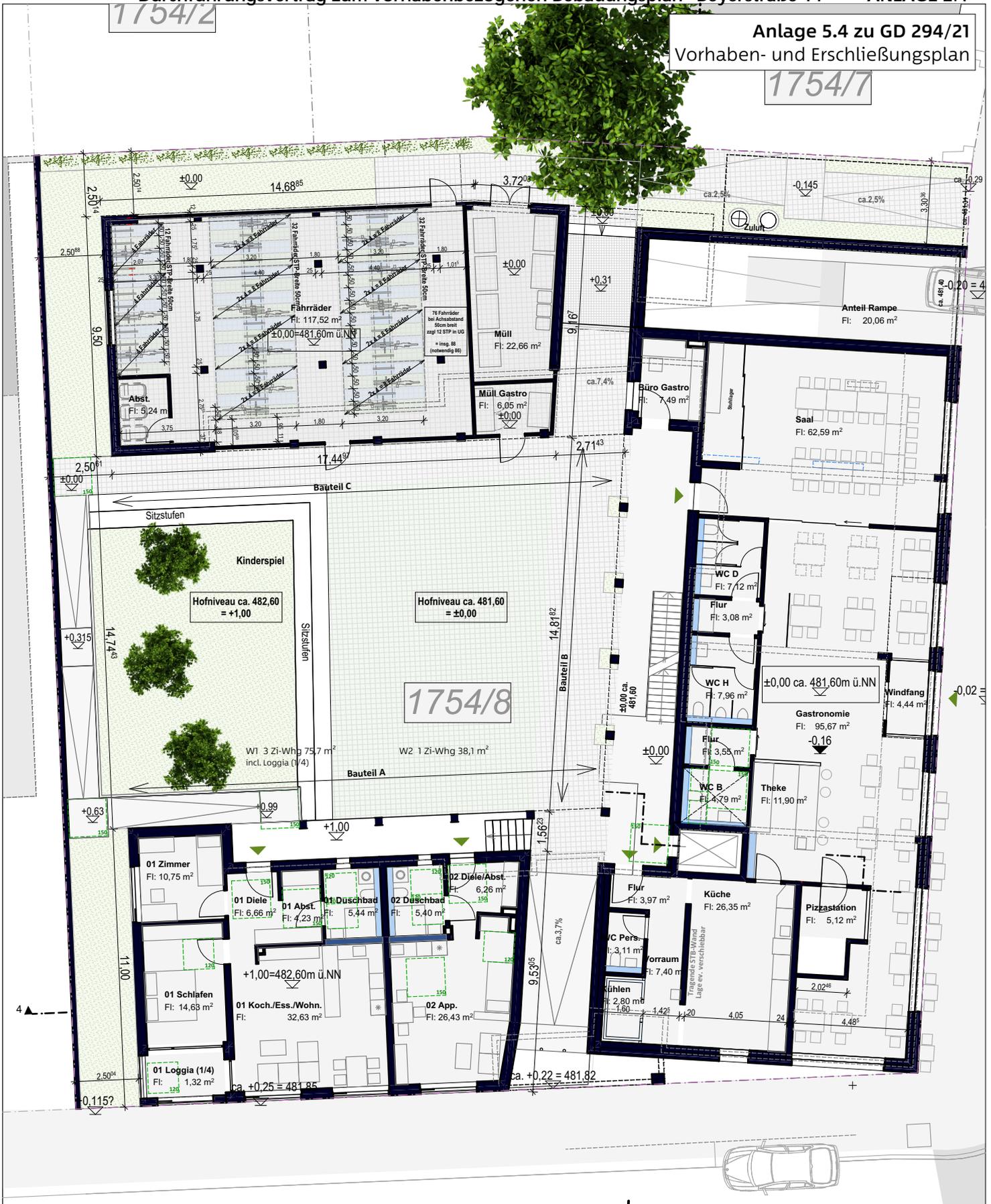
Beyerstrasse 14
89077 Ulm



1754/2

Anlage 5.4 zu GD 294/21
Vorhaben- und Erschließungsplan

1754/7



Architektur

Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr

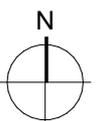
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt

Grundriss EG | 1:200
20.09.2021

Bauvorhaben

Beyerstraße 14
89077 Ulm



Anlage 5.6 zu GD 294/21
Vorhaben- und Erschließungsplan



Architektur
Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt
Grundriss 2.OG | 1:200
20.09.2021

Bauvorhaben
Beyerstraße 14
89077 Ulm



Anlage 5.7 zu GD 294/21
Vorhaben- und Erschließungsplan

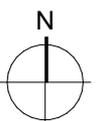


Architektur
Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt
Grundriss 3.OG | 1:200
20.09.2021

Bauvorhaben
Beyerstraße 14
89077 Ulm



Anlage 5.8 zu GD 294/21
Vorhaben- und Erschließungsplan

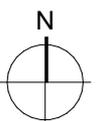


Architektur
Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt
Grundriss 4.OG | 1:200
20.09.2021

Bauvorhaben
Beyerstrasse 14
89077 Ulm



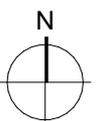


Architektur
Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt
Grundriss DG1 | 1:200
20.09.2021

Bauvorhaben
Beyerstraße 14
89077 Ulm



Anlage 5.10 zu GD 294/21
Vorhaben- und Erschließungsplan

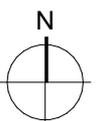


Architektur
Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr
UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt
Grundriss DG2 | 1:200
20.09.2021

Bauvorhaben
Beyerstrasse 14
89077 Ulm





Architektur

Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr

UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt

Ansicht Norden (Stephanstraße) | 1:200, 1:1
20.09.2021

Bauvorhaben

Beyerstrasse 14
89077 Ulm



Architektur

Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr

UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt

Ansicht Osten (Beyerstraße) | 1:200, 1:1
20.09.2021

Bauvorhaben

Beyerstrasse 14
89077 Ulm



Architektur

Stemshorn Kopp PartGmbB
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr

UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt

Ansicht Süden (Wörthstraße) | 1:200, 1:1
20.09.2021

Bauvorhaben

Beyerstrasse 14
89077 Ulm



Architektur

Stemshorn Kopp PartGmbH
Architekten und Stadtplaner
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Bauherr

UWS
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH
Neue Straße 104
89073 Ulm

Planinhalt

Ansicht Westen (Hof) | 1:200, 1:1
20.09.2021

Bauvorhaben

Beyerstrasse 14
89077 Ulm

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14" - ANLAGE 3

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen
Münchner Str. 2, 89073 Ulm
Telefon 0731/161-6074
Email wbs@ulm.de

Sprechzeiten:
Mo.-Fr.: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
Do.: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr
(Ende Beratungszeit 11:45 Uhr, bzw. 16:45 Uhr)

Merkblatt zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines in Bezug auf die "Zweite Neufassung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vom 11.05.2017"

1. vollständig ausgefüllter Antrag mit Nennung aller Personen inklusive Geburtsdaten (Kopie des Mutterpasses bei Schwangeren) und Staatsangehörigkeit sowie die Angabe des vollständigen Einkommens. **Bitte beachten: Bearbeitungsdauer 7 bis 14 Tage!**
2. Einkommensnachweise vollständig von allen Personen vorlegen z.B.:
 - Verdienstbescheinigung vom Arbeitgeber ausgefüllt bei Arbeitseinkommen und geringfügiger Beschäftigung
 - Aktuelle Rentenbescheide
 - Aktueller Bescheid über das Arbeitslosengeld I
 - Aktueller Bescheid über die Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
 - Nachweise über Unterhalt, Elterngeld oder Erziehungsgeld
 -
3. sonstige Nachweise:
 - Ausweis/ Pass
bei Personen, welche nicht die EU-Staatsangehörigkeit besitzen, Aufenthaltstitel vorlegen (mind. 1 Jahr)
 - Schwerbehindertenausweis
 - Schulbescheinigung für Kinder ab 15 Jahre
 -
5. Einkommensgrenzen/Wohnungsgröße

Das Jahreseinkommen setzt sich aus dem Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen. Hierbei sind Unterhaltszahlungen, Kindergeld, Erziehungsgeld und Elterngeld anrechnungsfrei.
Abzugsfähig vom Bruttoeinkommen sind lediglich Werbungskosten die zur Sicherung der Einnahmen anfallen.

Die nachstehende Übersicht zeigt, die sich je nach Haushaltsgröße ergebende Wohnungsgröße und Einkommensgrenze (Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten).

Personen	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße
1	49.300 €	45m ² mit bis zu 2 Zi.
2	49.300 €	60m ² mit bis zu 3 Zi.
3	58.300 €	75m ² mit bis zu 4 Zi.
4	67.300 €	90m ² mit bis zu 5 Zi.
5	76.300 €	105m ² mit bis zu 6 Zi.
6	85.300 €	120m ² mit bis zu 7 Zi.

Eine Überschreitung der genannten Wohnflächen um bis zu fünf Quadratmeter ist zulässig.

Wird eine Wohnung bezogen, die barrierefrei nach der jeweils geltenden DIN ist, ohne zugleich rollstuhlgerecht zu sein, erhöht sich die unter Wohnungsgröße und jeweiligen Haushaltsgröße genannte Wohnfläche bei gleich bleibender Anzahl von Wohnräumen um 15 m², dies gilt nicht für Seniorenmietwohnungen.

Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten um einen Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderte Wohnungen zu erhalten.

Alle Informationen und Antragsformulare sind auch im Internet auf der Homepage der Stadtverwaltung Ulm unter www.ulm.de hinterlegt.

ANLAGE 4

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14"

Hinweise

zum Schutz von Bäumen

§ 1 Zweckbestimmung

Diese Dienstanweisung soll Bäume auf Grundstücken im Eigentum der Stadt Ulm (öffentliche oder private) im Siedlungsbereich schützen.

§ 2 Geltungsbereich

Die Dienstanweisung gilt für alle Abteilungen und Eigenbetriebe der Stadt Ulm, die Baumaßnahmen planen, genehmigen und durchführen sowie für alle Gesellschaften und Personen, die auf städtischen Grundstücken arbeiten oder diese in sonstiger Weise in Anspruch nehmen.

§ 3 Schutzbereich

Der Schutzbereich eines Baumes ist definiert durch

- a) den Kronenbereich zuzüglich 1,5 m und
- b) den Bodenbereich unter der Krone zuzüglich 1,5 m.

In Zweifelsfällen gilt die Festlegung der Abteilung Grünflächen.

§ 4 Regelung

Für alle Vorhaben im Schutzbereich von Bäumen ist vom Vorhabensträger im Rahmen der Grundlagenermittlung eine Bestandserhebung (Lage, Kronendurchmesser und Höhe des Wurzelhalses) zu fertigen und der Abteilung Grünflächen vorzulegen. Die Abteilung Grünflächen entscheidet über erforderliche Erhaltungsmaßnahmen. Die dafür anfallenden Kosten sind vom Vorhabensträger zu übernehmen. Für den Fall einer Entfernung oder einer wesentlichen Schädigung des Baumes ist eine Ausgleichszahlung nach vorausgegangener Wertermittlung zu leisten. Die Ausgleichszahlung ist zweckgebunden für die Anpflanzung von Bäumen in der Innenstadt zu verwenden.

§ 5 Zustimmungsvermerk

Vorhaben, die im Schutzbereich von Bäumen wirken, dürfen nur mit dem Zustimmungsvermerk der Abteilung Grünflächen durchgeführt und genehmigt werden.

§ 6 Kontrolle

Die Abteilung Grünflächen ist beauftragt, die im Zustimmungsvermerk festgesetzten Auflagen zu kontrollieren. Wird ohne Zustimmung oder abweichend von einer Zustimmung der Abteilung Grünflächen ein Vorhaben ausgeführt, so kann die Abteilung Grünflächen die sofortige Einstellung der Baumaßnahme anordnen.

§ 7 Regelung für Dritte

Werden Flächen nach § 2 von anderen Vorhabensträgern in Anspruch genommen, wird die Erlaubnis bzw. Gestattung hierzu von der zuständigen Abteilung mit Auflagen i.S. von §§ 3 bis 6 erteilt.

Die Abteilung Grünflächen erhält eine Mehrfertigung der Erlaubnis/Gestattung.

§ 8 Wirkung

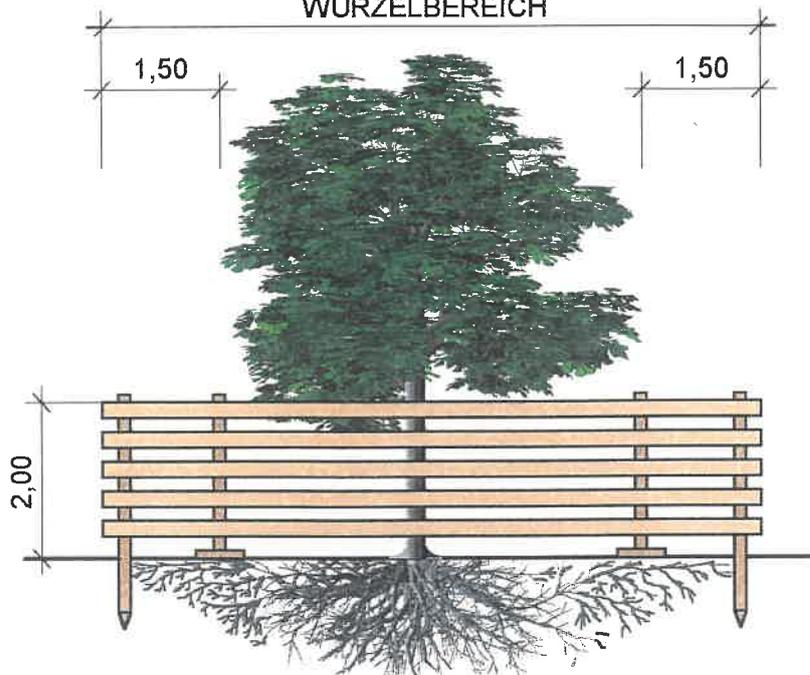
Die Dienstanweisung tritt am Tag der Unterzeichnung in Kraft.

Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, GARTENAMTSLEITERKONFERENZ IM DEUTSCHEN STÄDTETAG

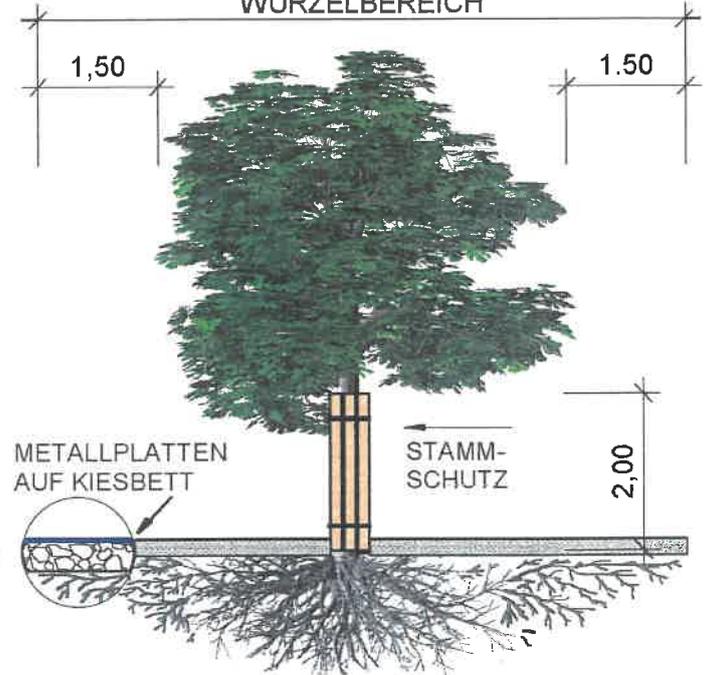
NOVEMBER 2001

WURZELBEREICH



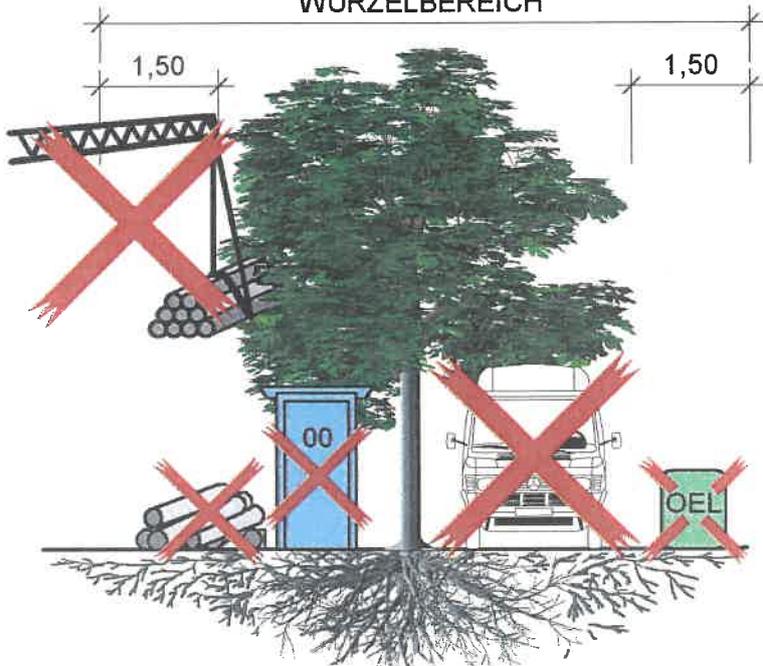
WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN

WURZELBEREICH



WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG

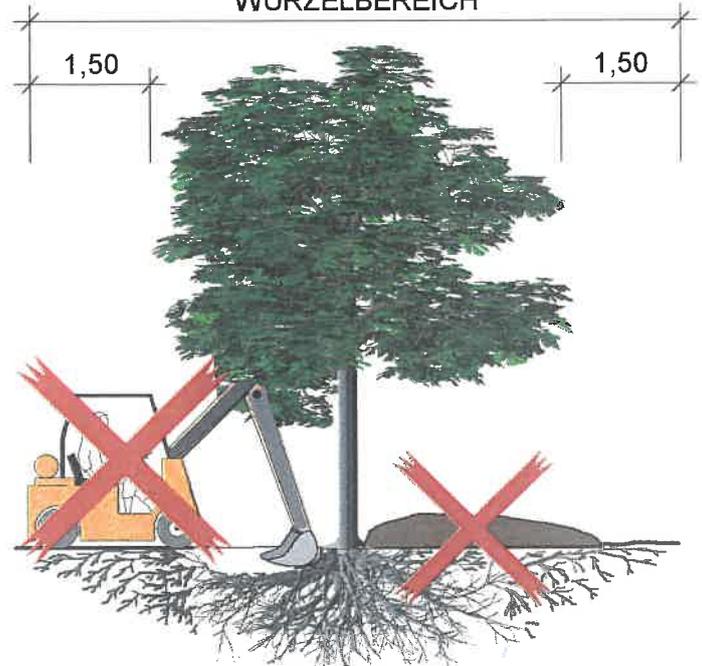
WURZELBEREICH



NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN

WICHTIG:
DIN 18920
RAS -LP4

WURZELBEREICH



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

INFORMATION:

Stadt Ulm-Abteilung Grünflächen
Münchner Str. 2 89073 Ulm
Tel. (0731) 161-6701
Fax (0731) 161.1640