
**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

„Heidenheimer Straße 10“

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

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

und

**Herr
Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten**

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

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auslöser für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10" ist das Projekt von Herr Lothar Hornung, In der Strenge 27, 89179 Beimerstetten, „Neubau eines Studierendenwohnheims“ auf dem Grundstück Flurstück Nr. 760/18 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf diesem Grundstück den Neubau eines Studierendenwohnheims im Sinne der LBO § 2 Abs. 6. Das Vorhaben verfügt über insgesamt 42 Studierendenapartments auf 7 Geschossen, sowie ein Tiefgaragengeschoss mit 11 Pkw- und 13 Fahrradabstellplätzen. Weitere ca. 36 Fahrradstellplätze befinden sich auf Erdgeschossniveau. Das Studierendenwohnheim ist mit Flachdach geplant.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Daher muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Nutzbarmachung und Neugestaltung des Plangebietes mit einem 7-geschossigen Studierendenwohnheim. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherheit zum Bau des Wohnheims gewährleisten.

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 sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

Die Vertragsparteien schließen hierzu folgenden Vertrag:

Teil I – Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben von Herr Lothar Hornung, In der Strenge 27, 89179 Beimerstetten, entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heidenheimer Straße 10", Plan Nr. 122.16 (Anlage 1)

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Plan Nr. 122.16 vom 25.09.2019 (Anlage 1)
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Architekturbüros Groß vom 25.09.2019 (Anlagen 2.1 - 2.9)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft den Neubau eines Studierendenwohnheims im Sinne der LBO § 2 Abs. 6. Es verfügt über insgesamt 42 Studierendenapartments auf 7 Geschossen, sowie ein Tiefgaragengeschoss mit 11 Pkw- und 13 Fahrradabstellplätzen. Weitere ca. 36 Fahrradstellplätze befinden sich auf Erdgeschossniveau.
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), wie mit der Stadt abgestimmt, umgesetzt.
- (3) Ergänzend zu Absatz (2) ist auf den Flachdachbereichen (mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen) ergänzend zur Dachbegrünung eine Photovoltaik-Anlage zu errichten.

§ 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 3 Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung und Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertigstellen, spätestens bis zum 31.12.2023.
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 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 der Vorhabenträger das Vorhaben auf, sind alle neuen Baulichkeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Jahren abzureißen.

Teil III Erschließung

§ 5 Eingriffe in die Erschließungsanlagen

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

Teil IV Besondere Regelungen

§ 6 Löschung von Belastungen im Grundbuch

Flst. Nr. 760/18 ist belastet mit Dienstbarkeiten betreffend Bauverbot und Wiederkaufsrechten zu Gunsten der Stadt Ulm aus dem Jahre 1919. Die Belastungen und damit verbundenen Auswirkungen sind dem Vorhabenträger bekannt.

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung des zuständigen Hauptausschusses des Gemeinderates wird die Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, mit dem Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende liegenschaftliche Ablösevereinbarungen zur Löschung der Belastungen unter Zahlung eines Ablösebetrages abschließen. Der zu zahlende Ablösebetrag ist dem Vorhabenträger bekannt und wird von diesem anerkannt.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Vorhabenträger beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro (Büro Groß) mit der weiteren Planung (min. bis Leistungsphase 4 gem. HOAI) und überträgt ihm die künstlerische Oberleitung für die nicht beauftragten Leistungsphasen sowie die Planung

gestaltungsrelevanter Leitdetails, um die Kontinuität des Entwurfs in der Bauantrags- und Bauausführungsphase sicherzustellen.

§ 8 Anforderungen an den Denkmalschutz, Naturschutz/ Artenschutz, Bodenschutz und Immissionsschutz

Denkmalschutz

Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Naturschutz/Artenschutz

Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung folgender natur- und artenschutzrechtlicher Forderungen (als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) in Abstimmung mit der Stadt, untere Naturschutzbehörde:

Gehölzentfernungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig bzw. auch vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wo möglich sind Gehölze unbedingt zu erhalten (Lebensraum für Tiere).

V1 - artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse:

Die Entfernung der Gehölze, wie obengenannt, und der Abriss der Gebäude sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten des Schuppens und der Garagen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen.

V2 - artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme für Mauereidechsen:

Die Wurzelstöcke der Gehölze im Bereich der Bahnböschung und die Fundamente des Schuppens müssen zunächst im Boden verbleiben. Die Fläche darf auf der Bahnböschung und im Bereich des Schuppens aufgrund von potentiellen Winterquartieren für die Mauereidechse nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Das Schnittgut muss abgeräumt werden. Die Rodung der Wurzelstöcke und Entfernung der Fundamente darf erst erfolgen, wenn die Mauereidechsen aus dem Winterquartier aufgewacht sind (Winterungsbedingt ab Anfang April). Die Freigabe muss durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.

V3 - weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Mauereidechsen:

Erstellung eines Amphibienzaunes zur Bauzeit entlang der Bahntrasse, damit keine Eidechsen auf das Baufeld gelangen können und getötet werden.

An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollen an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorgesehen werden. Dies gilt auch bzgl. erforderlicher Ersatzquartiere an Gehölzen - soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Förderung der biologischen Vielfalt sind am Gebäude Heidenheimer Straße 10 mind. 3 Spaltenquartiere für Fledermäuse in mind. 3 m Höhe auf der Süd- oder Westseite des Gebäudes so anzubringen, dass ein freier Anflug von unten möglich ist. Hierzu kann bei der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein Förderantrag gestellt und weitere Beratung eingeholt werden. Die Kosten von Quartier-/Nisthilfen werden zu 100 % gefördert. Die Kosten für Einbau bzw. Aufhängung werden zu 80 % gefördert. Die Förderobergrenze je Gebäude liegt bei 500,- €. Weitere Informationen sind auch unter www.ulm.de (Suchbegriff: Nisthilfen) erhältlich.

Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die Tätigkeit der ökologischen Baubegleitung muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung der Natur-/Artenschutzbelange umfassen. Weiterhin bestehen u.a. auch Informations- und Dokumentationsaufgaben gegenüber der unteren Naturschutzbehörde sowie ist eine gemeinsame Schlussabnahme erforderlich. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde namentlich bekannt zu geben.

Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt eine besondere Bedeutung für Natur- und Artenschutz zu. Es ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und i.S. des Natur-/Artenschutzes erstellt wird. Wünschenswert ist vor allem auch die Pflanzung von Bäumen an der Heidenheimer Straße. Für Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Sogenannte "Steingartenflächen" sind zu vermeiden. Den Freiflächengestaltungsplan bitten wir in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Bodenschutz

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

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

Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz ist auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die dort definierten Maßnahmen liegen dem Bericht "Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahren "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidenheimer Straße 10" der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH vom 22.08.2019 zugrunde.

Beweissicherung

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

Teil V Kostentragung § 9 Kostenübernahme

- (1) Der 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.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Der Vorhabenträger trägt alle notwendigen Kosten für den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen, wie in § 6 (1) festgelegt sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen.
- (4) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- (5) Ferner trägt der Vorhabenträger die Kosten, die durch die gebotenen Maßnahmen gem. § 7 dieses Vertrags notwendig werden.
- (6) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

Teil VI Schlussbestimmungen § 10 Bindung an den Vorhabenplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heidenheimer Straße 10", Plan Nr. 122.16 (Anlage 1) vom 25.09.2019 unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte der noch zu erteilenden Baugenehmigung bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 11 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.

§ 12 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.

§ 13 Rechtsnachfolge

- (1) 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 ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Verpflichtung der Rechtsnachfolger ist der Stadt Ulm vorzulegen.

§ 14 Wechsel der Vorhabenträgerin, 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) nur mit Zustimmung der Stadt veräußern. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, namentlich bei einer Unterlassung der Weitergabepflichten (§ 23).
- (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, die vom Vorhaben- und Erschließungsplan abweichen, 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. Die Eintragung der Vormerkung ist der Stadt vor Erteilung der Baufreigabe nachzuweisen. 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) 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.

§ 15 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.

§ 16 Form, Ausfertigung

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

§ 17 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.

§ 18 Wirksamwerden

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

Ulm, ____ . ____ . _____

Ulm, ____ . ____ . _____

Für die Stadt Ulm

Für den Vorhabenträger

Carola Christ

Lothar Hornung

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Innerhalb des WA sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.1.2. Die folgenden unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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 die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1.2.1. **0,7** Grundflächenzahl

1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Zugänge und Zufahrten, Technik- und Kellerräume sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.3. **z.B. OK = 496,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante OK max. = 496,0 m ü.NN darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 5 % überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

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

1.4.2. Untergeordnete Bauteile (Vordächer, Lichtschächte, Stützmauern) sowie Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze) dürfen die Baugrenze entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan überschreiten.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Flächen für Tiefgarage, Kellerräume, Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

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

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

1.6.2. Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

1.8. BAULICHER SCHALLSCHUTZ ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

- Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 22 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Erschütterungsschutz zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB

Hinweis: Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 4760 mit beträchtlichen Erschütterungsimmissionen zu rechnen. Es ist daher durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen bzw. durch Messungen zu belegen, dass die in der DIN 4150, "Erschütterung im Bauwesen - Teil 2: Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vorgegebenen Anhaltswerte eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

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

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

1.9. ARTENSCHUTZ

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

V1: Vögel und Fledermäuse:

Die Entfernung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten des Schuppens und der Garagen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V2: Mauereidechse

Die Wurzelstöcke der Gehölze im Bereich des Bahnböschung und die Fundamente des Schuppens müssen zunächst im Boden verbleiben. Die Fläche darf auf der Bahnböschung und im Bereich des Schuppens aufgrund von potentiellen Winterquartieren für die Mauereidechse nicht mit schwerem Gerät befahren werden (s. Tabufläche Abb. 3). Das Schnittgut muss abgeräumt werden. Die Rodung der Wurzelstöcke und Entfernung der Fundamente darf erst erfolgen, wenn die Mauereidechsen aus dem Winterquartier aufgewacht sind (Winterungsbedingt ab Anfang April). Die Freigabe muss durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

V3: Mauereidechse

Erstellung eines Amphibienzaunes zur Bauzeit entlang der Bahntrasse, damit keine Eidechsen auf das Baufeld gelangen können und getötet werden.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Gebäudehöhen

1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplans.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	-
0,7	0

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. FD Flachdächer begrünt
- 2.1.2. Dachaufbauten sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. WERBEANLAGEN

- 2.3.1. Pro Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des Erdgeschosses angebracht werden.
- 2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.3.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4. MÜLLBEHÄLTER

- 2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in das Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  abzubrechende Bebauung
- 3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4.  Bestandshöhe in Meter ü. NN im neuen System

3.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

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

3.7. GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

3.8. AUFHÄNGEN VON NISTHILFEN

An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollen an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorgesehen werden. Dies gilt auch bzgl. erforderlichen Ersatzquartieren an Gehölzen - soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planbereich	Plan Nr.
122	16

Stadt Ulm Stadtteil Safranberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Heidenheimer Straße 10"

Begründung

Ulm, 25.09.2019

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidenheimer Straße 10" wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Heidenheimer Straße 10 plant der Vorhabenträger (Lothar Hornung, 89179 Beimerstetten) den Bau eines Studierendenwohnheims mit ca. 42 Zimmern sowie den zugehörigen Nebenräumen. Die bislang auf dem Grundstück bestehende Bebauung (3 Garagen) soll dabei abgerissen, und durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB und § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Querungsbereich der Heidenheimer Straße (B 19) mit der Brenzbahn. Das Grundstück selbst ist derzeit lediglich am nordöstlichen Rand durch drei Garagen sowie im südlichen Bereich durch einen Schuppen bebaut. Innerhalb des Baugrundstückes gibt es einen Höhenunterschied von ca. 4,0 m (von Südost in Richtung Nordwest abfallend). Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Heidenheimer Straße.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Osten ein Wohngebäude mit 2 Geschossen bis zur Traufe sowie zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Walmdachausbildung). Im Westen gegenüber der Heidenheimer Straße bestehen 2 weitere Wohngebäude, ebenfalls mit 2 Geschossen bis zur Traufe und zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Satteldach- bzw. Walmdachausbildung). Im Norden grenzen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße (B19) sowie der Stuttgarter Straße und im Süden die Trasse der Brenzbahn an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung der Oststadt sowie im Norden die Hochschule Ulm.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 760/18 und weist eine Größe von ca. 759 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Eberhard Gross ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Garagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze abzurechen und durch ein bis zu 7-geschossiges Flachdachgebäude mit Studierendenwohnungen neu zu bebauen.

Im Erdgeschoss sind dabei im wesentlichen 4 Studierendenzimmer, ein Büro für die Verwaltung, ein Aufenthaltsraum sowie Nebenräume für Fahrräder und Waschmaschinen vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen (OG 1 bis OG 6) sind ausschließlich 1- bzw. 2-Zimmerappartements geplant.

Ab dem 3. Obergeschoss ist der Baukörper nach Westen zurückversetzt. Damit kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung des östlich bestehenden Wohngebäudes gewährleistet werden. Insgesamt sind ca. 42 Studierendenwohnungen geplant.

Die Gebäudehöhe ist für den 3-geschossigen Gebäudeteil mit 484,23 m ü. NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 10,58 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht. Der 7-geschossige Gebäudeteil ist mit einer absoluten Gebäudehöhe von 495,90 m ü. NN, was einer relativen Höhe von 22,25 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht, geplant.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Pkw-Stellplätzen und 13 Fahrradabstellplätzen nachgewiesen. Weitere ca. 36 Fahrradstellplätze befinden sich auf Erdgeschossniveau.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird im Zusammenhang mit der im Plangebiet vorgesehenen sowie der bereits bestehenden Nutzung getroffen. Dabei sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

Gartenbaubetriebe
Tankstellen

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die auf dem Grundstück noch vorhandenen Freiflächen durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils möglichen Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe festgelegt. Die zulässige Gebäudeoberkante im Bereich des 7-geschossigen Gebäudeteils wird auf 496,0 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 22,35 m über dem Erdgeschossniveau. Die Höhe im Bereich des 3-geschossigen Gebäudeteils wird auf 485,0 m ü. NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 11,35 m über dem Erdgeschossniveau entspricht. Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Im Bereich zur östlich angrenzenden Bebauung (Heidenheimer Straße 12) wurde ab dem 3. Obergeschoss der Baukörper um ca. 10,0 m zurückgesetzt, um eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Wohnungen gewährleisten zu können.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt direkt von der Heidenheimer Straße aus.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um das Baugrundstück bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion erhalten und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Einstellplätzen und einer Zufahrt im südwestlichen Bereich nachgewiesen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

6.7 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden dabei Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und diese in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen im Einzelnen:

V1: Vögel und Fledermäuse:

Die Entfernung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten des Schuppens und der Garagen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V2: Mauereidechse

Die Wurzelstöcke der Gehölze im Bereich des Bahnböschung und die Fundamente des Schuppens müssen zunächst im Boden verbleiben. Die Fläche darf auf der Bahnböschung und im Bereich des Schuppens aufgrund von potentiellen Winterquartieren für die Mauereidechse nicht mit schwerem Gerät befahren werden (s. Tabufläche Abb. 3 des Artenschutzgutachtens). Das Schnittgut muss abgeräumt werden. Die Rodung der Wurzelstöcke und Entfernung der Fundamente darf erst erfolgen, wenn die Mauereidechsen aus dem Winterquartier aufgewacht sind (Winterungsbedingt ab Anfang April). Die Freigabe muss durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

V3: Mauereidechse

Erstellung eines Amphibienzaunes zur Bauzeit entlang der Bahntrasse, damit keine Eidechsen auf das Baufeld gelangen können und getötet werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Zusätzlich zu den oben genannten Vermeidungsmaßnahmen sollen am neu entstehenden Gebäude, an geeigneten Stellen, in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorgesehen werden. Dies gilt auch bzgl. erforderlichen Ersatzquartieren an Gehölzen - soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.8 Immissionsschutz

Lärmschutz / Erschütterungsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe verläuft südlich die Brenzbahn, sowie nördlich und westlich die Stuttgarter Straße und die Heidenheimer Straße.

Im Plangebiet ist die Errichtung und Nutzung einer Tiefgarage geplant.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen und der Erschütterungen durch die Brenzbahn beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA19-095-G01-T02-01" mit dem Datum 22.08.2019 und dem Bericht mit der Bezeichnung "LA19-095-G01-T01-01" mit dem Datum 22.08.2019 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Lärmimmissionen durch die Nutzung der Tiefgarage

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmimmissionen der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes deutlich unterschritten werden.

Am Immissionsort IO 01 im Umfeld des Plangebietes werden auch die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte stimmen mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" überein.

Die sich durch die Nutzung der Tiefgarage ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten.

Es wurde im Bebauungsplan festgesetzt: „Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 22 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind“.

Somit können Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer z.B. mit einem verglasten Balkon vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Die Verglasung kann z.B. auch als Schiebefenster erfolgen.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen nach der 4109-1:2016-07 festgesetzt worden.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen stellen eine entsprechende Aufenthaltsqualität beim Aufenthalt im Gebäude sicher.

Es werden die sich durch die Verkehrswege ergebenden Lärmimmissionen im Plangebiet als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07, „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“, Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Änderung A1" ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Schlaf- und Kinderzimmern ist eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird direkt über die Heidenheimer Straße erschlossen. Auf Grund der Größe des Plangebietes und der ermittelten Fahrbewegungen durch die Nutzung der Tiefgarage (ca. 35 PKW-Fahrbewegungen) ist von keiner relevanten Zunahme des Fahrverkehrs auf der stark befahrenen Heidenheimer Straße (ca. 15.000 Kfz/24 Std.) auszugehen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Erschütterungsschutz

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 4760 wurden die durch den Zugverkehr verursachten Erschütterungsimmissionen im Bereich des geplanten Bauvorhabens gemessen. Die Ergebnisse zum Erschütterungsschutz können dem Bericht „Erschütterungstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10" in Ulm“ mit der Bezeichnung LA19-095-G01-T01-01.docx vom 22.08.2019 entnommen werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 zu der Erschütterungsbelästigung von Menschen in Gebäuden durch die Immissionen aus dem Schienenverkehr im Bereich der geplanten Bebauung überschritten werden. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die zu erwartenden sekundären Luftschallimmissionen die nach DIN 4109-1 bzw. TA Lärm zulässigen Spitzenpegel innerhalb von Gebäuden überschreiten.

Es ist daher damit zu rechnen, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eine Entkopplung vom Baugrund durch ein Elastomerlager erforderlich ist.

Da die Messungen auf dem Niveau der Gleisanlagen durchgeführt wurden und das spätere Gebäude ca. 7 Meter tiefer stehen wird, wird sich die Übertragungssituation deutlich verändern. Daher können die durchgeführten Messungen nur eine Orientierung bieten und sollten zur Sicherstellung eines geeigneten Erschütterungsschutzes nach Herstellung der Baugrube auf dem tatsächlichen Gebäudeniveau wiederholt werden.

Erst auf Grundlage der erneuten Messungen sollte dann entschieden werden, ob und welche Maßnahmen getroffen werden. Diese hängen außerdem von der Art der Gründung, dem Gebäudetyp und der Ausbildung der Decken in dem Gebäude ab. Die Festsetzung konkreter Maßnahmen ist nicht möglich.

Belastung durch Luftschadstoffe

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Heidenheimer Straße sowie die Bahnlinie Ulm-Aalen. Aufgrund dieser Lage sind Belastungen durch Luftschadstoffe nicht auszuschließen. Zur Messung der Luftqualität in Ulm befinden sich in der Zinglerstraße sowie in der Karlstraße Messstellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. An diesen wurden in den Jahren von 2015 – 2018 der Grenzwert für Stickstoffdioxid und Feinstaub eingehalten. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens im Bereich der Messstellen gegenüber der Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch an der geplanten Neubebauung eingehalten werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

6.9 Belastungen im Grundbuch

Das Flurstück Nr. 760/18 ist belastet mit Dienstbarkeiten betreffend Bauverbot und Wiederkaufsrechten zu Gunsten der Stadt Ulm aus dem Jahre 1919. Die Belastungen und damit verbundenen Auswirkungen sind dem Vorhabenträger bekannt. Die Stadt Ulm wird mit dem Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende liegenschaftliche Ablösevereinbarungen zur Löschung der Belastungen abschließen.

6.10 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigern und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

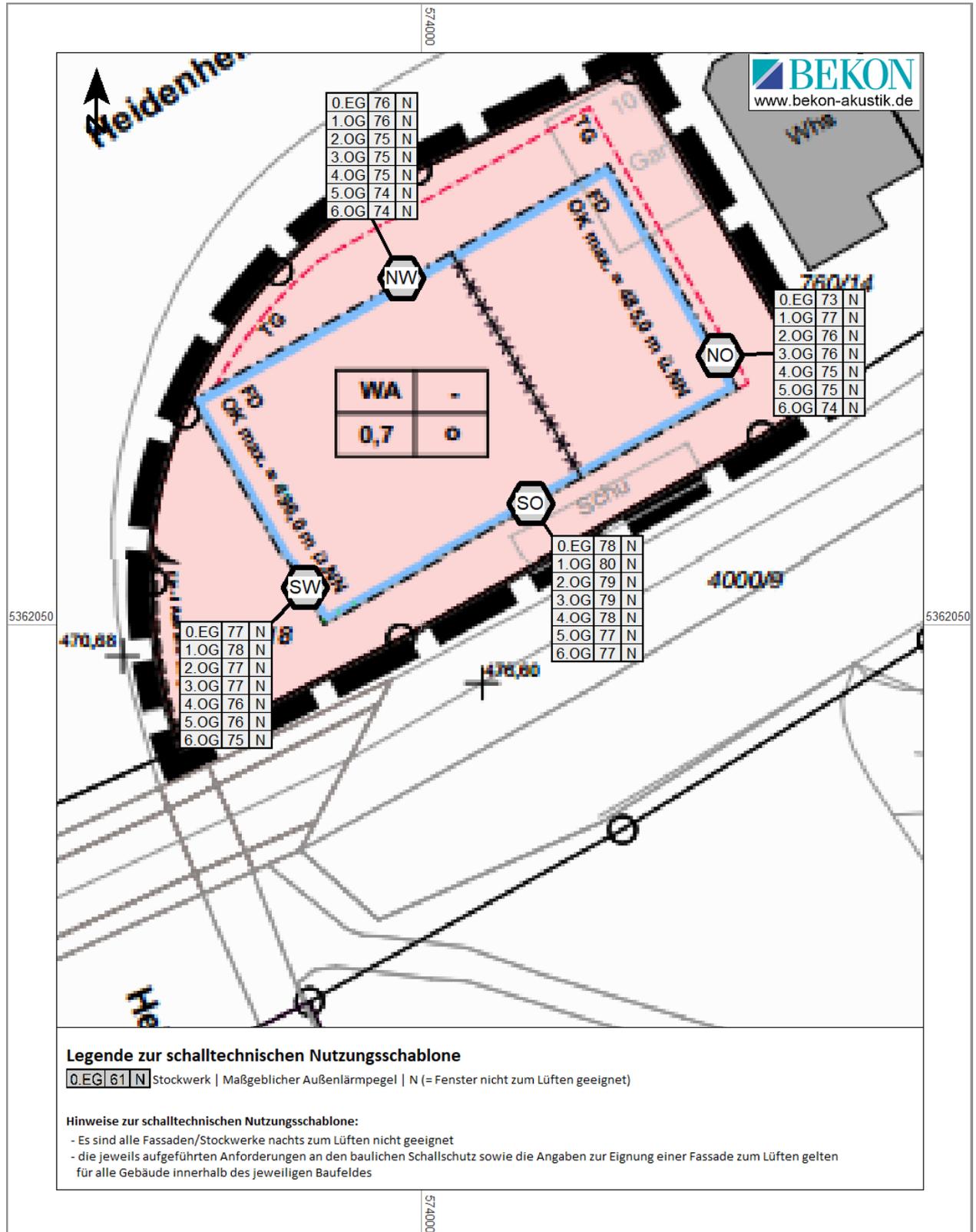
6.11 Örtliche Bauvorschriften

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

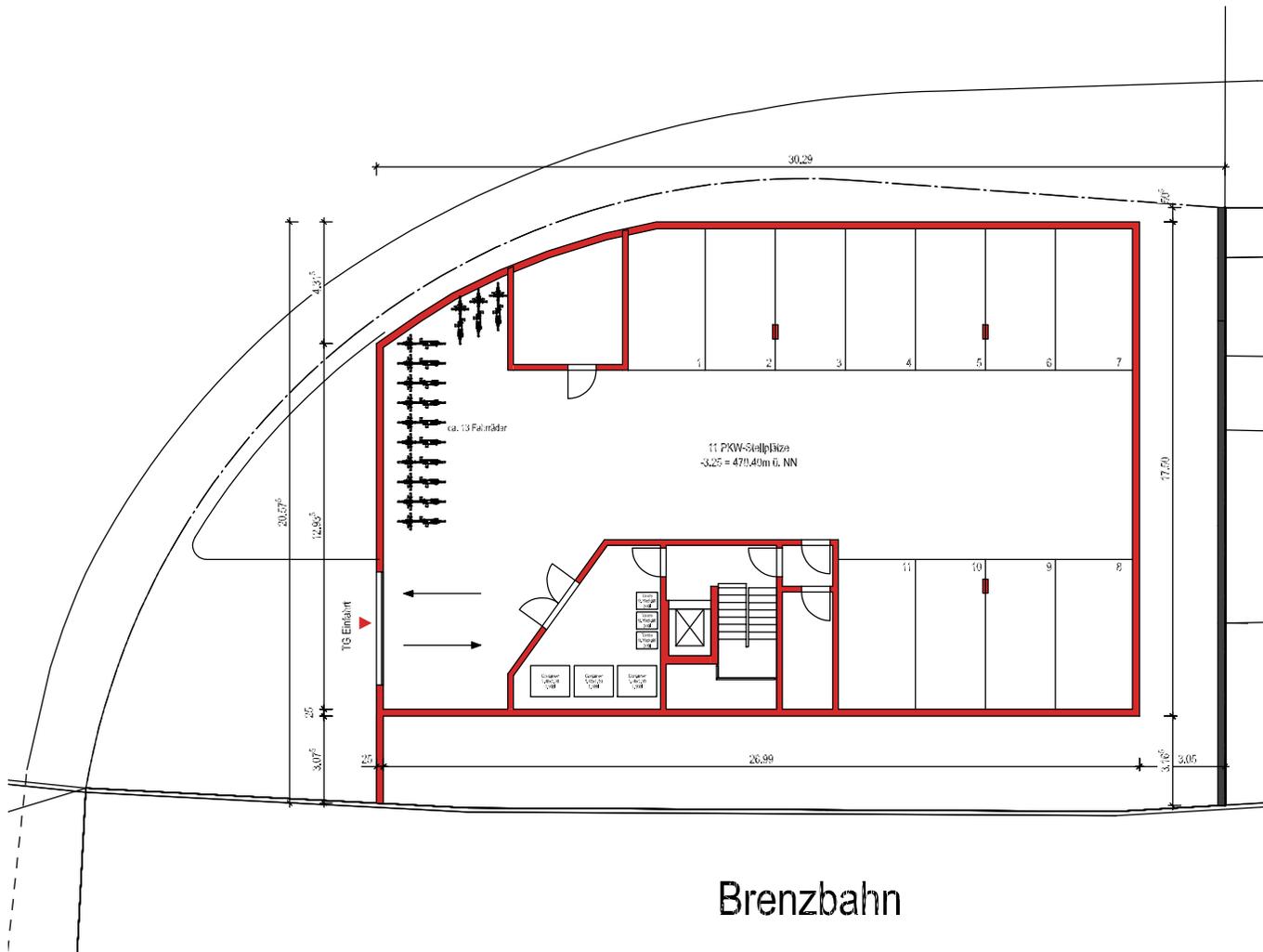
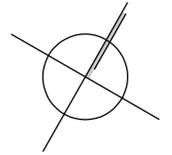
7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 759 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet	ca. 759 m ²	(100,0 %)



Anlage 2.1 zum DV



NEUBAU

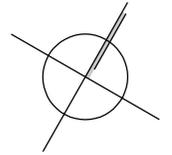
Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

TIEFGARAGE
1:250

Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0

Ulm, 05.11.2019



NEUBAU

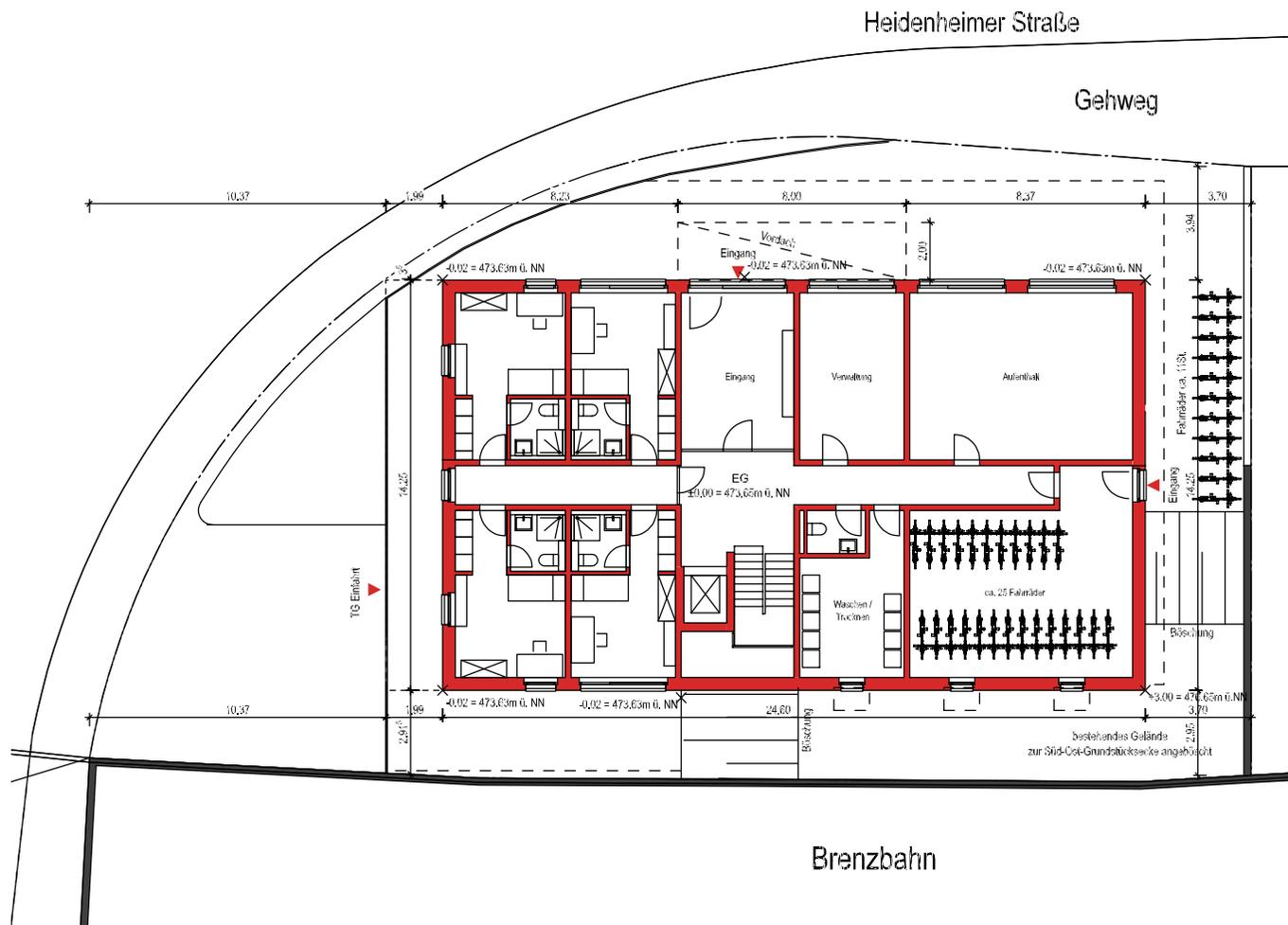
Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

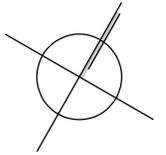
ERDGESCHOSS

1:250

Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0





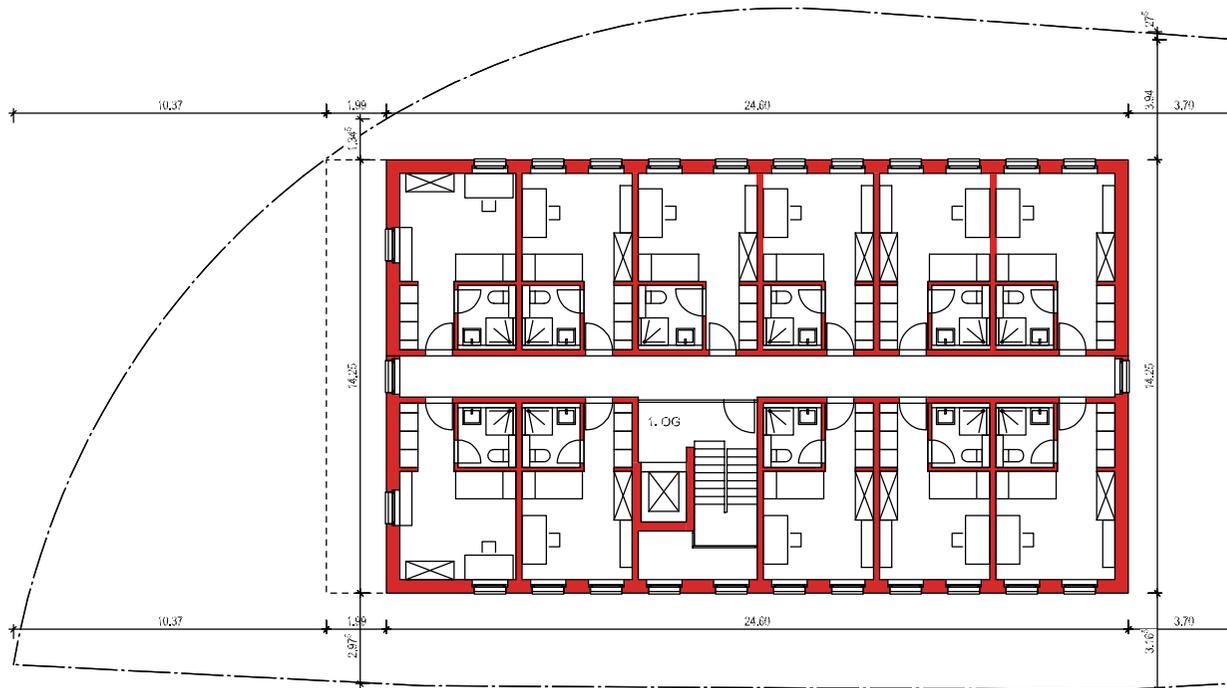
NEUBAU

Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

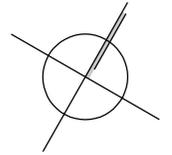
1. OBERGESCHOSS
1:250

Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0



Anlage 2.4 zum DV



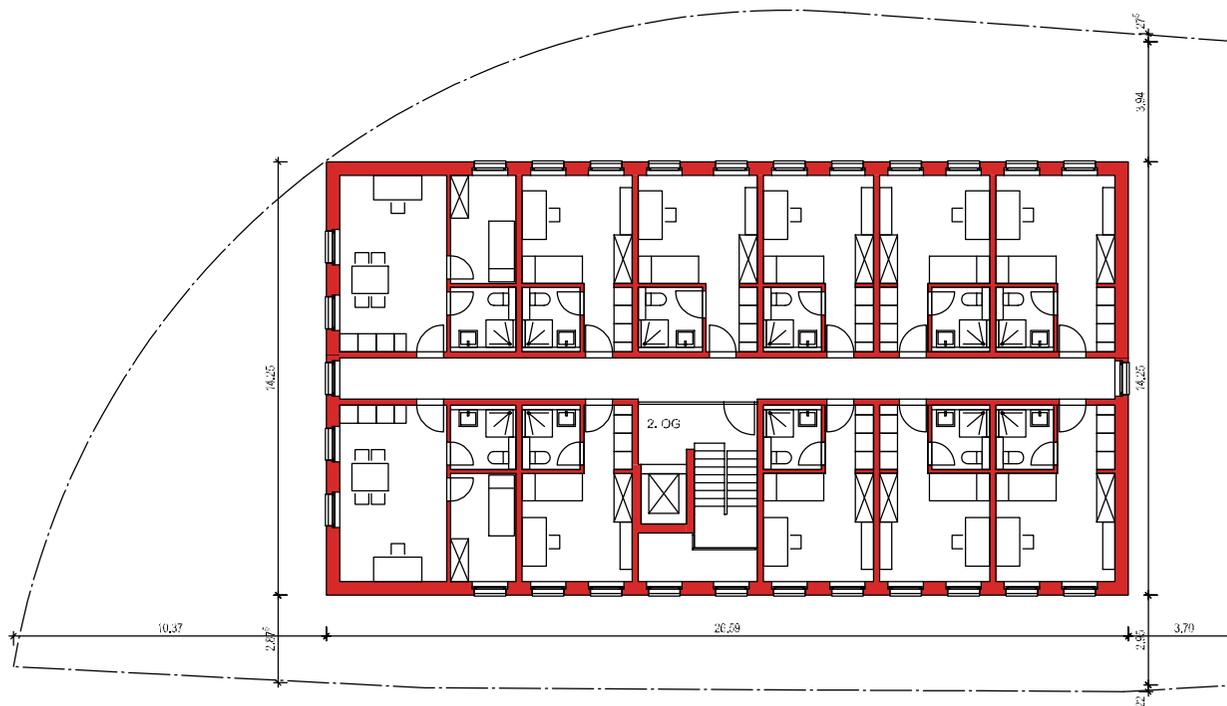
NEUBAU

Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

2. OBERGESCHOSS
1:250

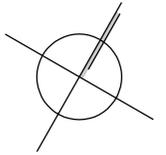
Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0



Ulm, 05.11.2019

Anlage 2.5 zum DV



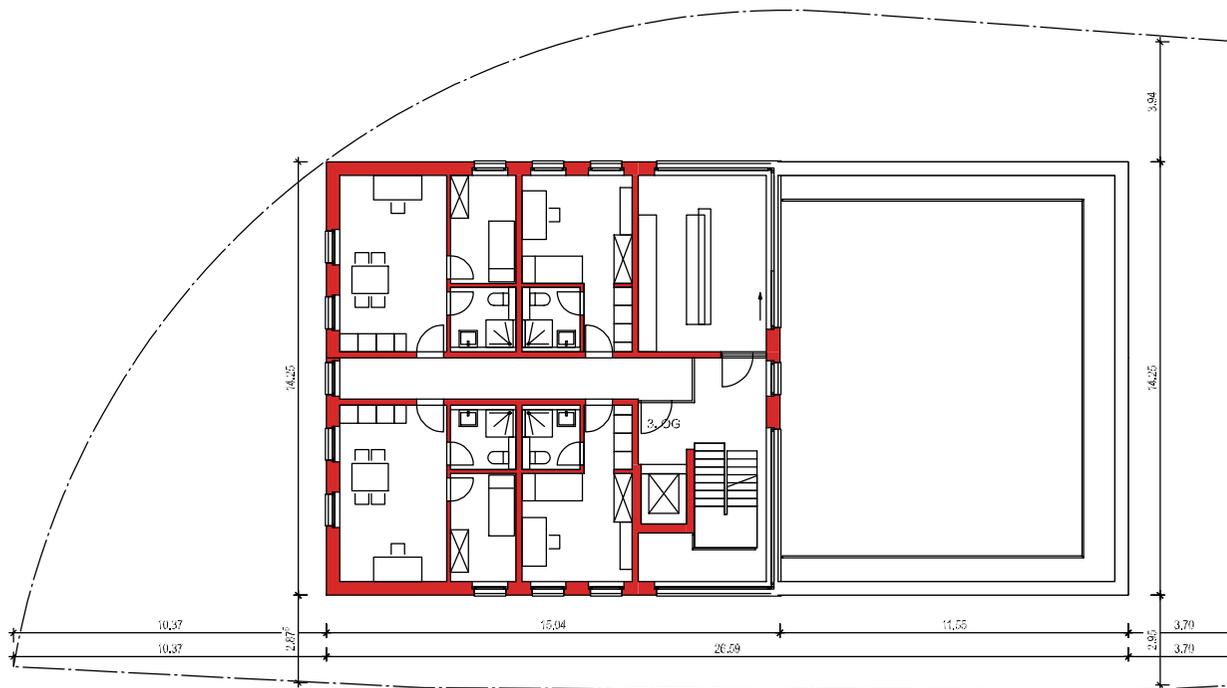
NEUBAU

Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

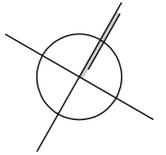
3. OBERGESCHOSS
1:250

Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0



Ulm, 05.11.2019



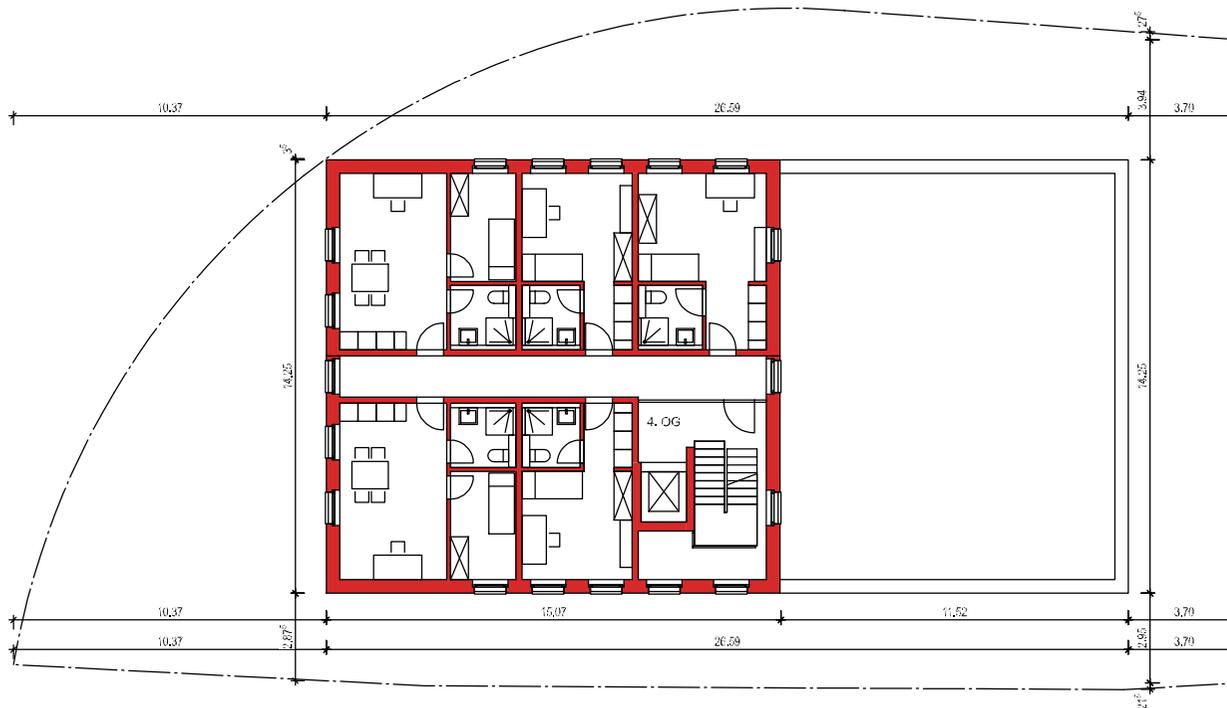
NEUBAU

Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

4. - 6. OBERGESCHOSS
1:250

Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

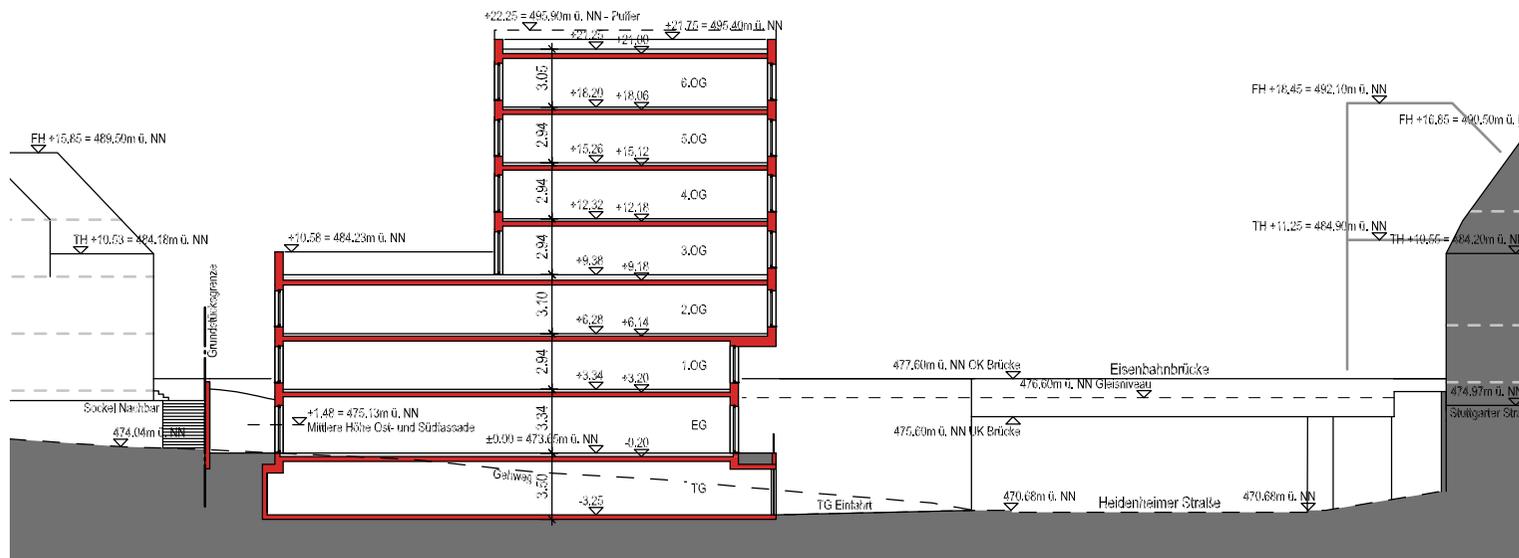
Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0



NEUBAU

Studentenwohnheim
 Heidenheimer Straße 10
 89075 Ulm

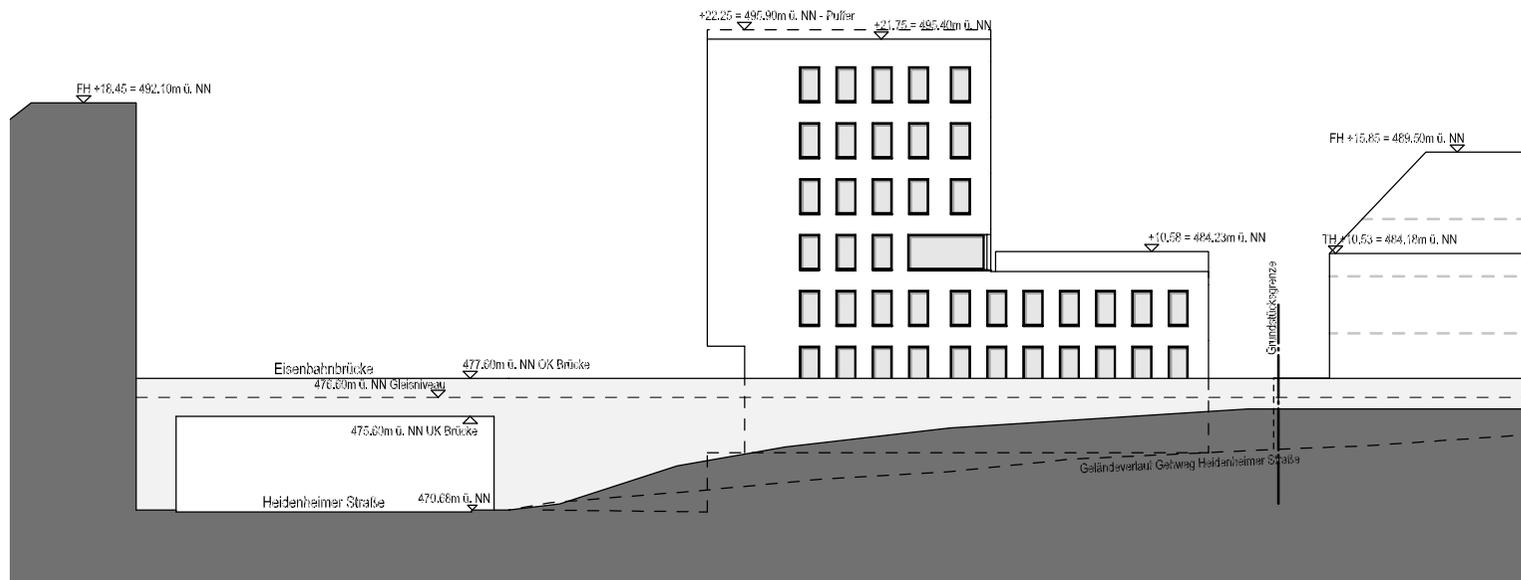
SCHNITT LÄNGS
 1:400



Anlage 2.8 zum DV



Ansicht Nord



Ansicht Süd

NEUBAU

Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

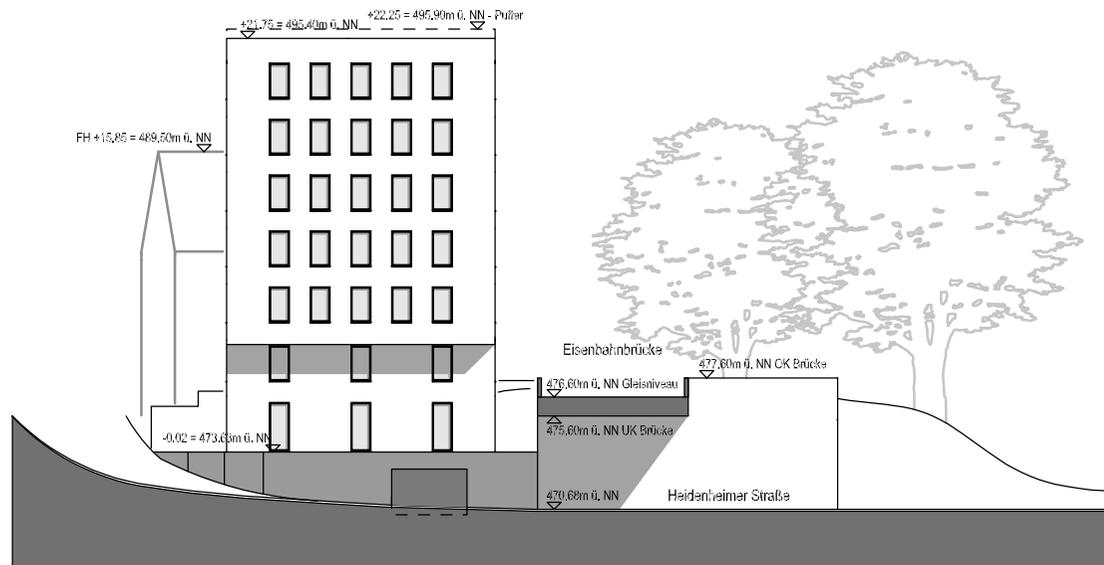
ANSICHTEN NORD + SÜD
1:400

Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0

Ulm, 05.11.2019

Anlage 2.9 zum DV

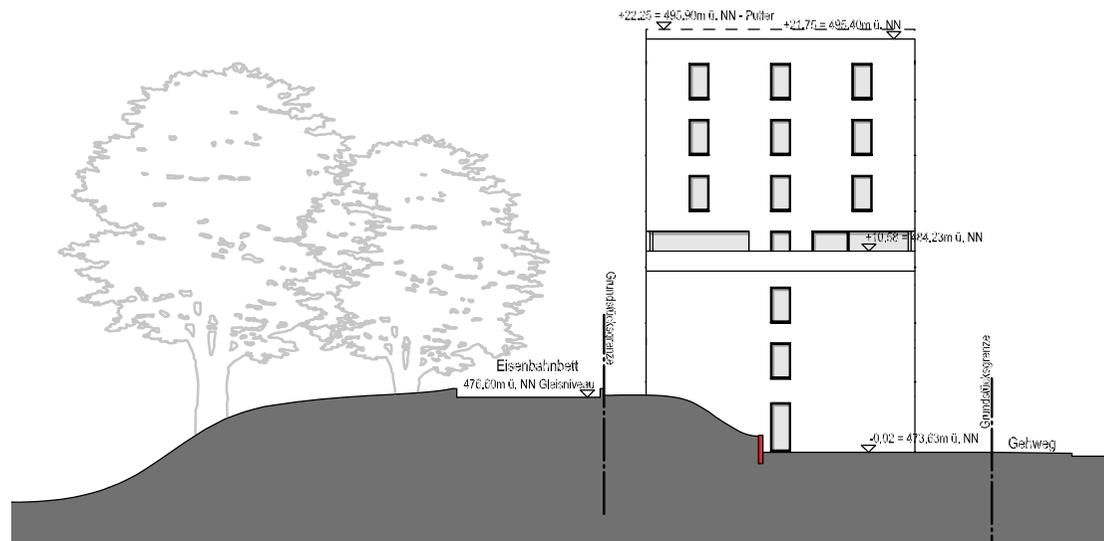


Ansicht West

NEUBAU

Studentenwohnheim
Heidenheimer Straße 10
89075 Ulm

ANSICHTEN WEST + OST
1:400



Ansicht Ost

Bauherr: Lothar Hornung
In der Strenge 27
89179 Beimerstetten

Architekten: Eberhard Gross
Marcel Friede
Bei der Pilzbuche 116
89075 Ulm
Tel. 0731 94 58 24 0

Ulm, 05.11.2019