

**Kreis**                    **Ludwigsburg**  
**Stadt**                    **Vaihingen a.d. Enz**  
**Gemarkung**           **Vaihingen a.d. Enz**

# **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

## **„Wohnen am Hofgut“**

### **Auf den Flst. 1859-1865 u. 1787-1794**

#### **Inhaltsverzeichnis**

Erläuterungsbericht

Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Hans-Krieg-Str.4-6“

Abstandsflächenplan

Nutzungsberechnung

Grundrisse (im EG mit Außenanlage), Ansichten, Schnitt

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 28.11.2003

U. Schwarz, berat. Ing. und freier Stadtplaner

## **Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Hofgut“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haferweg / von – Neurath – Straße“**

### **Erläuterungsbericht**

#### Anlass der Planung

Die Flurstücke 1859 bis 1865 und 1787 bis 1794 sind der letzte größere, zusammenhängende Bereich mit ca. 0,4 ha, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberriexinger Weg – Pappelweg“ noch nicht überbaut ist.

Der wesentliche Grund ist die Größe der Baugrundstücke, mit bis zu 500 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte.

#### Bauvorhaben

Die Fa. Wohnbau Oberriexingen AG möchte die Fläche westlich des Haferweges mit einem Doppelhaus und zwei mal 3 Reihenhäusern, im Osten des Haferweges mit 2 Doppelhäusern und einem Reihnhaus mit 3 Einheiten bebauen.

#### Nutzung

Die Nutzung mit 0,4 als Grundflächenzahl wird eingehalten. Alle geplanten Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit 38°, wie dies auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberriexinger Weg / Pappelweg“ festgesetzt ist. Die Traufhöhe mit 5,75 m wird eingehalten. Insgesamt sind zu den 15 Gebäuden 15 Garagen und 2 Carports vorgesehen. Mit den 3 zusätzlichen und den 14 Stellplätzen vor den Garagen werden damit 34 Pkw – Abstellflächen ausgewiesen. Die beiden freistehenden Garagenzeilen östl. und westl. des Haferweges erhalten ein Satteldach.

#### Erschließung

Die Erschließung aller 15 Gebäude erfolgt über den Haferweg. Zur Verbesserung der Zufahrtssituation, auch der vorhandenen östl. Stellplätze, wird im Westen ein Streifen mit 1 m Breite auf ca. 12 m abgetreten und der Haferweg somit verbreitert. Damit stehen 6 m senkrechter Abstand vor den Stellplätzen zur Verfügung.

Die Stützmauer im Norden zur "von – Neurath – Straße" bleibt erhalten, ebenso die Treppenanlage. Die fußläufige Erschließung erfolgt immer vom Haferweg aus, teilweise über private gemeinschaftliche Zugangswege.

#### Begrünung der Baugrundstücke

Im Quartier werden 8 Bäume 2. Ordnung gepflanzt. Im westlichen Teil werden, entlang der Westgrenze und der Nordgrenze, freiwachsende Hecken, im östl. Quartier werden entlang der Nordgrenze Schnitthecken gepflanzt. Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt.

## Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Dachform ist Satteldach mit 38°, für alle 15 Gebäude, vorgesehen. Für die aneinander gebauten Gebäude wird exakt die gleiche Dachneigung eingehalten. Die Dachdeckung erfolgt mit roten oder rotbraunen Ziegeln.

Bei den Dächern sind z.Zt. keine Einschnitte bzw. Dachaufbauten vorgesehen, da die Dachgeschosse nur als Bühne genutzt werden. Bei den Reihenmittelhäusern wird das Dachgeschoss durch Dachflächenfenster belichtet. Ein späterer Dachausbau ist jedoch möglich.

Die Außenwandflächen werden verputzt. Die Außenwandflächen aneinandergebauter Gebäude werden einheitlich gestaltet.

## Garagen

Feststehende Garagen werden mit Satteldach ausgeführt. Angebaute Garagen erhalten begrünte Flachdächer.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 28.11.2003

U. Schwarz

# NUTZUNGSBERECHNUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Haferweg / von-Neurath-Straße"

## GRUNDFLÄCHENBERECHNUNG nach BauNVO 1990

### Haus 1-15

Haus 1-3	6,125	+	5,96	+	6,125	x	11,44	=	208,32
	3,96	x	1,98	/	2			=	3,92
	1,125	x	3,94					=	4,43
Haus 4+5	6,125	+	6,125	x	11,44			=	140,14
	1,125	x	3,94	x	2			=	8,87
Haus 6+7	6,125	+	6,125	x	11,44			=	140,14
	3,96	x	1,98	/	2	x	2	=	7,84
Haus 8-10	6,125	+	5,96	+	6,125	x	11,44	=	208,32
	1,125	x	3,94					=	4,43
	1,035	x	3,94					=	4,08
laus 11+12	6,125	+	6,125	x	11,44			=	140,14
	1,035	x	3,94	x	2			=	8,16
laus 13-15	wie Haus 8-10								216,83

---

Grundfläche § 19 (4) 1095,62

### Mitzurechnende Anlagen nach §19 (4)

#### Garagen und Carports

Garagen	2,98	x	6,00	x	15			=	268,20
Carports	2,98	x	5,50	x	2			=	32,78

---

Mitzurechnende Anlagen nach §19 (4) 300,98

**Befestigte Flächen****Terrassen**

Haus 1	23,5
Haus 2	15,0
Haus 3	15,0
Haus 4	15,0
Haus 5	15,0
Haus 6	23,5
Haus 7	23,5
Haus 8	15,0
Haus 9	15,0
Haus 10	15,0
Haus 11	15,0
Haus 12	15,0
Haus 13	15,0
Haus 14	15,0
Haus 15	15,0

---

250,5

**Stellplätze mit Zufahrten**

Haus 1	35,2
Haus 2	15,0
Haus 3	51,2
Haus 4	25,1
Haus 5	22,5
Haus 6	15,0
Haus 7	15,0
Haus 8	15,9
Haus 9	29,4
Haus 10	31,8
Haus 11	25,0
Haus 12	25,0
Haus 13	15,0
Haus 14	15,9
Haus 15	15,0

---

352,0

**Zusammenfassung Grundflächen Haus 1-15**

Summe Haus 1-15	1.095,62	
Summe Garagen	300,98	
Summe Stellplätze und Zufahrten	352,00	(wasserdurchlässige Beläge)
Summe Terrassen	250,50	

---

**In Anspruch genommene Nutzung**      1.999 m<sup>2</sup>

Zulässig lt. Bebauungsplan "Oberriexinger Weg / Pappelweg"

**Grundstücksfläche ca. 4027m<sup>2</sup>**

<b>4027</b>	<b>x</b>	<b>0,40</b>	<b>=</b>	<b>1610,8 m<sup>2</sup></b>
<b>davon 50%</b>			<b>=</b>	<b>805,4 m<sup>2</sup></b>

---

<b>Zulässige Nutzung</b>	<u><u>2.416 m<sup>2</sup></u></u>
<b>Überschreitung</b>	<u><u>0 m<sup>2</sup></u></u>

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 28.11.2003

U. Schwarz