

## SATZUNGSTEXT

1. Geltungsbereich der Satzung gemäß der Darstellung im Lageplan M 1:500 vom 17.06.1997, Flurstück Nr. 3198/1  
Aufgestellt von Günther Repple, berat.Ing.
2. Bestandteil der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
  - Übersichtsplan M 1:2500 vom 17.06.1997
  - Lageplan M 1:500 vom 17.06.1997  
Aufgestellt von Günther Repple, berat.Ing.
  - Erläuterungsbericht vom 28.06.1997
  - Lage der Baukörper/Grundrisse EG M 1:200 vom 28.06.1997
  - Schnitte M 1:200 vom 28.06.1997
  - Dachaufsicht M 1:200 vom 28.06.1997
  - Nachweis der Geschoßfläche, Nachweis der Vollgeschosse, M 1:200 vom 28.06.1997
  - Straßenabwicklung Eichendorffstrasse M 1:200 vom 28.06.1997  
Aufgestellt von Fabian Rau, Dipl.-Ing.
3. Der Satzung beigefügt ist die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.06.1997  
Aufgestellt von Fabian Rau, Dipl.-Ing.

Aufgestellt:  
Vaihingen an der Enz, den 28.06.1997

Fabian Rau Dipl.-Ing.

Die Übereinstimmung dieser Ablichtung mit dem Original wird amtlich beglaubigt. Änderungen wurden nicht vorgenommen.



Vaihingen an der Enz, den 11.2.98  
Stadtverwaltung  
Bauverwaltungsamt



KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN

## SATZUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN EICHENDORFFSTRASSE 57

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr.3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr.24/8.9.1995, S.617)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622).

## VERFAHRENSVERMERKE

Beschluß gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG des Gemeinderats über Antrag zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans als Satzung am 30.07.1997

Als Entwurf gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG ausgelegt vom 18.08.1997 bis 01.09.1997  
Auslegung bekannt gemacht am 07.08.1997

Als Satzung gemäß § 7 (1) BauGB-MaßnG vom Gemeinderat beschlossen am 01.10.1997


Bürgermeisteramt Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 02.10.1997

  
i.v. Nestle  
(Bürgermeister)



Das Anzeigeverfahren gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG und § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 4.12.97 nicht geltend gemacht. Anzeigeverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 18.12.1997

Vaihingen an der Enz, den 18.12.1997  
Bürgermeisteramt

  
i.v. Nestle  
(Bürgermeister)



KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN

## **B E G R Ü N D U N G**

### **ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

### **EICHENDORFFSTRASSE 57**

#### **MASSNAHMENTRÄGER**

Familie  
Marion und Karl Ludwig Hammel  
Prevorster Weg 3  
71489 Weinsberg

#### **ALLGEMEINES**

Auf dem Flurstück Nr. 3198/1, Vaihingen/Enz, Eichendorffstrasse 57 stellt sich derzeit im städtebaulichen Kontext der Eichendorffstrasse eine Baulücke dar.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans "Heiligkreuzstrasse" von 1958, sowie im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen (Satzungsbeschluß 14,05,1997) einfachen Bebauungsplans "Östlich Franckstrasse/ Nördlich WEG-Bahnlinie"

Das Grundstück ist mit ca. 15,5ar Fläche größer als die angrenzenden Grundstücke. Nach dem in diesem Bereich geltenden Planungsrecht wäre trotz der ausreichend vorhandenen Grundstücksgröße die beabsichtigte, an der vorhandenen Bebauung orientierte, kleinteilige Bebauung mit einem freistehenden Einfamilien- und zwei aneinander gebauten Einfamilienhäusern (Doppelhaus) nicht zulässig.

Mittels des Vorhabens- und Erschliessungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für eine zeitgemäße Baugrundaussnutzung, da der hier maßgebende Baulinienplan nur eine Bauzeile auf dem vergleichsweise tiefen Baugrundstück vorsieht.

#### **BESCHREIBUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS**

Das geneigte Baugrundstück liegt hangseitig an der Eichendorffstrasse. Die beim Bau der Eichendorffstrasse auf dem Grundstück entstandene, zur Strasse hin fast senkrecht abfallende Böschung, wird von einer im Zuge der Strassenbaumassnahmen erstellten Verbundwand provisorisch gestützt.

Derzeit wird das Baugrundstück landwirtschaftlich nicht genutzt, auf einem sich über das gesamte Grundstück erstreckenden Streifen sind abgelesene Feldsteine gelagert. Der terrasierte Geländeverlauf lassen eine frühere Nutzung als Weinberg erkennen. Nur wenige Obstbäume sind vorhanden.

## GESTALTUNG DES NEUBAUVORHABENS

Die beiden geplanten Baukörper weisen jeweils ein Satteldach auf. Die Ausrichtung der beiden zueinander parallelen Dachfirste entspricht der Ausrichtung der vorhandenen Bebauung.

## DICHTE DER BEBAUUNG

Die Konzentration der auf Grund der Grösse des Grundstücks planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche in einem einzigen Baukörper wird vermieden. Stattdessen orientiert sich die Bebauungsdichte an der im Quartier vorherrschenden Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise.

Die Bebauungsdichte ist der Lage angemessen und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerechtfertigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt sowohl die wirtschaftliche, als auch die ökologische Vorstellung heutiger Bebauung.

Die Vorgaben des einfachen Bebauungsplans "Östlich Franckstrasse/Nördlich WEG-Bahnlinie" hinsichtlich Geschoßflächenzahl, Zahl der Wohneinheiten und Länge der Einzelgebäude werden eingehalten.

## FLÄCHENBILANZ

Grünflächen mit intensiver Bepflanzung	647 m <sup>2</sup>	41,8 %
begrünte Oberfläche Garagen an der Eichendorffstrasse und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag	198 m <sup>2</sup>	12,8%
überbaute Fläche einschließlich Auskragungen und Balkone	598 m <sup>2</sup>	38,7 %
voll befestigte Zufahrtsflächen/ n. überb. Terrassen	104 m <sup>2</sup>	6,7 %
Gesamtfläche des Areals	1547 m <sup>2</sup>	100,0 %

Aufgestellt Vaihingen an der Enz, den 28.06.1997  
Fabian Rau Dipl.-Ing.

Anerkannt, Weinsberg, den

Maßnahmenträger

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN EICHENDORFFSTRASSE 57

### MASSNAHMENTRÄGER

Familie  
Marion und Karl Ludwig Hammel  
Prevorster Weg 3  
71489 Weinsberg

### 1. VORBEMERKUNG

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Eichendorffstrasse. Der maximale Höhenunterschied zwischen Strassenoberkante und dem höchsten Punkt des Baugrundstücks beträgt ca. 15,8 Meter.

Von der Eichendorffstrasse aus erfolgt der Zugang zu den beiden Doppelhaushälften, sowie die Zufahrt zu den zum Doppelhaus gehörenden Garagen und Stellplätzen.

Über das an der Gerokstrasse zwischen den Gebäuden Nr.52 und Nr.54 liegende Flurstück 3199/3 ist eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf das Baugrundstück gegeben. Das Flurstück 3199/3 befindet sich in Teileigentum des Maßnahmenträgers. Ein unbefristetes Wegerecht in Form eines Überfahrtrechtes mit 3 Metern Breite zu Gunsten des Baugrundstücks besteht.

Über diese sog. Anliegerflurstück ist Zugang und Garagenzufahrt zur oberen Grundstückshälfte vorgesehen.

Die nachzuweisende Anzahl an KFZ-Stellplätzen werden sämtlich auf dem Grundstück erstellt.

Die Erschließung mit Kanal erfolgt über die Eichendorffstrasse, die Erschließung mit Wasser, Strom und Telefon erfolgt für die beiden Doppelhaushälften über die Eichendorffstrasse, für das Einfamilienwohnhaus über die Gerokstrasse, die Erschließung mit Kabel-TV und Erdgas erfolgt über die Gerokstrasse.

Die Fassaden werden mit Putzen mit mineralischer Struktur in gedeckten Farbtönen gestaltet, bzw. z.T. mit Holz verkleidet.

Es ist vorgesehen, die Grünflächen neben Rasenflächen so weit möglich mit standortgerechten Bäumen und Büschen zu bepflanzen sowie z.T. als Hausgarten zu nutzen. Die von der Eichendorffstrasse aus anfahrbaren Garagen sind erdüberdeckt, begrünt und bepflanzt vorgesehen. Die Doppelgarage auf der oberen Grundstückshälfte ist extensiv begrünt geplant.

## 2. BERECHNUNGEN

### 2. I. Grundfläche

#### **Einfamilienwohnhaus**

Zahl der Wohneinheiten  
1 Wohnung  
1 Einliegerwohnung

auf Teilstück nord/ost  
Teilfläche 704,8 m<sup>2</sup>

bei GFZ 0,45 somit 317,2 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig.

Geschoßfläche EG geplant	172,6 m <sup>2</sup>
Fäche von Aufenthaltsräumen im	
UG geplant	<u>99,8 m<sup>2</sup></u>
Geschoßfläche gesamt	272,4 m <sup>2</sup>

Die zulässige Geschoßfläche wird nicht überschritten.

#### **Doppelhaushälfte**

Zahl der Wohneinheiten  
1 Wohnung  
1 Einliegerwohnung

auf Teilstück 3 ost  
Teilfläche 426,4 m<sup>2</sup>

bei GFZ 0,45 somit 191,9 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig.

Grundfläche EG geplant	96,7 m <sup>2</sup>
Fäche von Aufenthaltsräumen im	
DG geplant	51,0 m <sup>2</sup>
UG geplant	<u>38,6 m<sup>2</sup></u>
	186,3 m <sup>2</sup>

Die zulässige Geschoßfläche wird nicht überschritten.

#### **Doppelhaushälfte**

Zahl der Wohneinheiten  
1 Wohnung  
1 Einliegerwohnung

auf Teilstück 2 west  
Teilfläche 415,0 m<sup>2</sup>

bei GFZ 0,45 somit 186,8 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig.

Grundfläche EG geplant	96,7 m <sup>2</sup>
Fäche von Aufenthaltsräumen im	
DG geplant	51,0 m <sup>2</sup>
UG geplant	<u>38,9 m<sup>2</sup></u>
	186,6 m <sup>2</sup>

Die zulässige Geschoßfläche wird nicht überschritten.

## 2. II. Nachweis der Vollgeschosse

Der Nachweis der Vollgeschosse ist auf den Plantunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans erbracht.

## 2. III. Nachweis der Parkierung

Für das Einfamilienhaus und die beiden Doppelhaushälften ist jeweils die Errichtung von zwei Garagenstellplätzen geplant.

## 2. IV. Höhenlage der Gebäude und Dachneigung

Die Höhenlage und die Dachneigung sind auf den Plantunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

Aufgestellt Vaihingen an der Enz, den 28.06.1997  
Fabian Rau Dipl.-Ing.







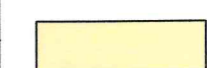
Anerkannt, Weinsberg, den

Maßnahmenträger



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

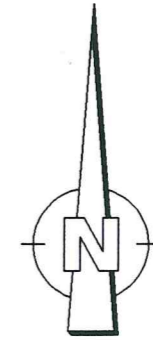
ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
-  Baulinie
-  geplantes Bauvorhaben
-  geplante neue Flurstücksgrenze
-  Abbruch Gebäude
-  bestehende Gebäude  
Wohnhäuser, Garagen
-  Straßen, Wege, Zufahrten

Anerkannt: Weinsberg, den  
Maßnahmenträgerschaft:

STADT VAHINGEN / ENZ  
GEMARKUNG VAHINGEN  
KREIS LUDWIGSBURG

<p><b>Repple</b> Vermessungs- und Ingenieur-Büro</p>		<p>Günter Repple Ortszentrum 11 75428 Illingen Tel. (07042) 8208 22 / 23 Fax (07042) 24099</p>	
		<p>FAM. KARL-LUDWIG + MARION HAMMEL PREVORSTER WEG, 74189 WEINSBERG</p>	
<p>VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN</p>		<p>Maßstab 1:500</p>	
<p>EICHENDORFFSTRASSE, FLST. 3198/1</p>		<p>Plan-Nr. 96 111/3</p>	
<p>Geändert:</p>		<p>Größe: 0.13 m<sup>2</sup></p>	
<p>Gefertigt: Illingen</p>		<p>17.06.1999</p>	



Anerkannt: Weinsberg, den  
 Maßnahmenträgerschaft:

STADT VAIHINGEN / ENZ  
 GEMARKUNG VAIHINGEN  
 KREIS LUDWIGSBURG

<h1>Repple</h1> <p>Vermessungs- und Ingenieur-Büro</p>	Günter Repple Ortszentrum 11 75428 Illingen Tel (07042) 8208 22 / 23 Fax (07042) 24099
	FAM. KARL-LUDWIG + MARION HAMMEL PREVORSTER WEG, 74189 WEINSBERG VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN <b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN</b> EICHENDORFFSTRASSE, FLST. 3198/1
Geändert:	Gefertigt: Illingen, 17.06.1997