

Kreis
Stadt
Gemarkung

Ludwigsburg
Vaihingen a.d. Enz
Vaihingen a.d. Enz

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „HANS-KRIEG-STR. 4-6“ AUF DEN FLST. 3125/2 UND 3125/4

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

Gestaltungsplan

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

Lageplan mit versiegelten / unterbauten Flächen

Abstandsflächenplan

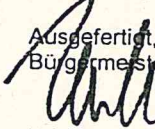
Nutzungsberechnung

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 11.08.2003 bis 12.09.2003
Auslegung bekannt gemacht am 31.07.2003

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 22.10.2003

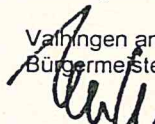
Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 23.10.2003
Bürgermeisteramt


i.V. Nestle
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 30.10.2003

Vaihingen an der Enz, den 31.10.2003
Bürgermeisteramt


i.V. Nestle
(Bürgermeister)



Vorhaben- und Erschließungsplan

„Hans-Krieg-Straße 4-6“

1. Grund für die Aufstellung des Vorhaben und Erschließungsplanes

Auf dem ehemaligen Zimmereiplatz Lachenmann an der Hans-Krieg-Straße in Vaihingen an der Enz soll nach vielen Jahren des Brachliegens eine neue Nutzung möglich sein. Dazu muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, mit dem die vorgesehenen Nutzungen ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen wurden in Vorgesprächen mit der Stadtverwaltung Vaihingen abgestimmt. Gewünscht war eine Nutzung und Verdichtung, die sich an der Nachbarbebauung in Maßstab und Größe orientiert. Dazu wurde die GFZ mit ca. 1,0 und die GRZ mit ca. 0,3 festgelegt.

3. Planung

Auf dem Flurstück 3125/2 sind drei Gebäude und eine darunter liegende, alle drei Gebäude verbindende gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Der nördlichste Baukörper an der Hans-Krieg-Straße soll ein Sozialgebäude werden.

Im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers möchte die Fa. I. Zeller GmbH - "Häusliche Krankenversorgung" die Zentrale für ihre ambulanten Dienste unterbringen. Gleichzeitig sollen im EG weitere spezifische Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Seniorenservice, Krankengymnastik, Fußpflege, Veranstaltungs- und Aufenthaltsraum. Außerdem wird eine Arztpraxis eingerichtet.

Im 1. OG ist eine weitere Arztpraxis geplant.

Im 2.OG und im DG sind zusammen 6 Zwei- und Dreizimmerwohnungen für Personen mit mittlerer bis schwerer Pflegebedürftigkeit vorgesehen.

Die Dienste werden auch für die beiden südlich davon geplanten Gebäude der Fa. Wertbau Krebs, Vaihingen an der Enz angeboten. Außerdem werden weitere Dienste wie Hausmeisterdienste, technische Dienste, Wartungsarbeiten, Haus- und Wohnungsreinigung und weitere Dienste nach dem individuellen Bedarf angeboten. Das heißt es gibt Service- und Betreuungsangebote für Jung und Alt

unter einem Dach. Es soll ein Wohngefühl entstehen, das dem der früheren Großfamilie unter einem Dach nahe kommt.

In den schon genannten beiden südlichen Gebäuden der Fa. Wertbau Krieb sollen zusammen zehn 3-Zimmerwohnungen, acht 2-Zimmerwohnungen und sechs 4-Zimmerwohnungen entstehen. Die Wohnnutzung ist bei diesen beiden Gebäuden auf jeweils 3 Vollgeschossen und einem Staffeldachgeschoss verteilt.

4. Erschließung / Parkierung

Die Erschließung der drei Gebäude erfolgt von der Hans-Krieg-Straße an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks aus. An dieser Stelle befindet sich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. An dieser Stelle ist auch entlang der Ostgrenze des Baugrundstücks die Feuerwehzufahrt vorgesehen. Die Standflächen für die Feuerwehr sind in den Plänen dargestellt. Parallel zum 1,5m breiten Pflasterweg wird als Feuerwehzufahrt ein 2m breiter Schotterrasenstreifen angelegt.

Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Es wird der vorgegebene Schlüssel von 1 Stellplatz (St) bis 50m² Wohnfläche, 1,5 St bis 100m² Wohnfläche und 2 St für Wohnungen über 100m² Wohnfläche eingehalten. Im Einzelnen sind dies für das mittlere und das südliche Gebäude

22 Wohnungen mit 50-100m² Grundfläche x 1,5 Stpl = 33 Stpl (Nr.25-57 i.TG)

für das nördliche Gebäude

Büro UG	1 Stpl	
Seniorenbetreuung	2 Stpl	
Arztpraxis im EG	4 Stpl	
Arztpraxis im 1.OG	7 Stpl	
Gesamt	14 Stpl - 20% ÖPNV =	11 Stpl
2.OG (Altenwohnungen)		3 Stpl
DG (Altenwohnungen)		3 Stpl
zusammen		17 Stpl

dies sind die Stpl.Nr. 1-10 u. 58-63 sowie ein oberirdischer Stpl westl. des Gebäudes

5. Grünplanung

Der im Osten stehende Nussbaum soll erhalten bleiben. Die Tiefgarage wird erdüberdeckt ausgeführt. Der nicht überbaute Grundstücksteil wird gärtnerisch angelegt. Eine Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser direkt in einen Vorfluter oder eine Versickerungsmulde ist an diesem Standort nicht möglich.

6. Nachweis der Nutzungen

Die detaillierte Nutzungsberechnung aller drei Gebäude (Nachweis der Nicht-Vollgeschosse, der überplanten Grundfläche und der überplanten Geschossfläche sowie der Versiegelung) liegt als Anlage bei.

Außerdem liegen als Anlagen der Lageplan, der Abstandsflächen- und Versiegelungsplan sowie Grundrisse und Schnitte der freien Architekten Stöcker und Horn bei.


7. Behandlung der Bedenken und Anregungen

Private Bedenken u. Anregungen	Stellungnahme Vorhabenträger
D. Spichtinger, Franckstr. 24	
Geländeanhebung um 1,7m bedeutet übermäßiges Gefälle für die Oberflächenentwässerung. Eine Erhöhung des Geländes wird nicht hingenommen.	Die Fußboden der ehemaligen Abbindehalle beträgt an der Grenze zur Franckstr.24 231,35m ü.NN, die direkt anschließende Geländehöhe auf Franckstr. 24 beträgt 231,48m ü.NN, Die neue EFH des südl. Gebäudes ist mit 232,10m geplant. Dieser Höhenunterschied von 0,62m ist auf 8-10m Grenzabstand gut angleichbar. Der Höhenunterschied zur Nordgrenze der Franckstr.24 beträgt 1,53m mit einem Grenzabstand von 17m. Auch dort ist der Höhenunterschied gut angleichbar. Zur Sicherheit wird in einigem Abstand vor der Grenz eine Grasmulde angelegt, in dem das Oberflächenwasser der Außenanlage, versickern, verdunsten bzw. dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden kann.
Die Beibehaltung des Geländeprofiles würde die Gebäudehöhe um 1,7m reduzieren und die Abschattung der umliegenden Gebäude reduzieren.	Die Firsthöhe des südlichen geplanten Gebäudes wird 243,50m sein, die Firsthöhe des Gebäudes Franckstr.24 beträgt 244,90m (ohne Turm). Außerdem ist die EFH des Gebäudes Löbertstr.5-7 2,05 m höher als die des geplanten südlichen Gebäudes. Die Gebäude passen sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Dies kann sehr gut an den Ansichten des Architekten Horn abgelesen werden.
Ewald Schrade, Löbertstr.11 und Rose Wrobel, Löbertstr.9	
Die beiden innenliegenden Baukörper sollen auf 2 Vollgeschosse mit Steildach reduziert werden.	Die Gebäudeoberkante der beiden geplanten Gebäude liegt um 0,60m über der Gebäudeoberkante der Löbertstraße. Dieser Höhenunterschied ist bei 12m Gebäudeabstand minimal. Trotzdem fügen sich die geplanten Gebäude harmonisch in die Umgebungsbebauung ein (s. Ansichten Architekt Horn.)
Eigentümergeinschaft Löbertstr.5-7	
Es soll hier eine massive Bebauung möglich gemacht werden.	Im Vergleich zur seinerzeit vorhandenen großen Abbindehalle mit mehren Anbauten kann von keiner massiven Bebauung (GRZ 0,3) gesprochen werden. Die Löbertstraße 5-7 ist ähnlich bebaut.
Das Gebäude der Eigentümergeinschaft Löbertstr.5-7 würde durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt.	Die Gebäudeoberkante der Löbertstr.5-7 beträgt 245,9m , die Gebäudeoberkante des südl. geplanten Gebäudes beträgt 243,5m. Das geplante Gebäude sitzt somit um 2,4m tiefer. Von einer erheblichen Beeinträchtigung kann nicht gesprochen werden (verl. Westansicht Architekt Horn).

Gerhard Albrecht, Miteigent. Löbertstr.5-7	
Im Lageplan fehlt Nachbargebäude, es fehlen Ansichten, Lage eines Schnittes ist unklar.	Die Planunterlagen wurden ergänzt.
Die Tiefgarage endet mit einem gewissen Abstand zum Nachbargrundstück (Löbertstr.5-7). Bitte keine Entlüftungs- und sonstige Lichtschächte nach außen führen.	Die Entlüftung der TG wird nach einem Gutachten der DEKRA geplant.
Die 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Pultdach als DG ist zu wuchtig im Vergleich zu den Nachbargebäuden, es sollte ein Giebeldach ausgeführt werden.	Das geplante Gebäude wird 2,4m tiefer ausgeführt (s.o.) und fügt sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.
Wo sind die Kunden und Gästeparkplätze für die Läden und Dienstleistungseinrichtungen?	Es werden keine Läden gebaut. Die Stellplätze für die Dienstleister und die Wohnungen werden in der TG und an der Hans-Krieg-Str. nachgewiesen.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, 16.6.2003



U. Schwarz

Kreis
Stadt
Gemarkung

LUDWIGSBURG
VAIHINGEN A.D. ENZ
VAIHINGEN A.D. ENZ

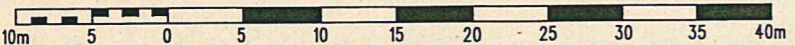
Vorhaben- und Erschließungsplan "Hans-Krieg-Straße 4-6"



ABSTANDSFLÄCHENPLAN

Unterirdische Leitungen und dgl. sind dem Planfertiger nicht bekannt und im Plan nicht enthalten.

M. 1:500



Gefertigt: Vaihingen an der Enz, den 16.6.2003

schwarz ingenieure

BERAT. INGENIEURE STADT- U. VERKEHRSPLANUNG
SIEDLUNGSWASSERBAU INGENIEURVERMESSUNG
Franckstr. 38, 71665 Vaihingen a.d.Enz
Postfach 1350, 71656 Vaihingen a.d.Enz
Tel.: (07042) 5653, Fax: (07042) 13811
E-Mail: info@schwarzingenieure.de

NUTZUNGSBERECHNUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Hans-Krieg-Str. 4-6"

Haus 2+3:

Grundfläche EG, 1.OG und 2.OG

23,99	x	12,24	=	293,64		
1,00	x	2,985	=	2,99		
3,24	x	0,75	=	2,43		
4,24	x	0,75	=	3,18		
-1,00	x	3,01	x	2	=	-6,02
-1,00	x	3,95	=	-3,95		

292,26

Grundfläche DG

19,41	x	9,70	=	188,28
-0,50	x	4,35	=	-2,18
2,985	x	1,15	=	3,43

189,53

Überprüfung ob DG=Vollgeschoß

$$292,26 \times 0,75 = \underline{\underline{219,20}}$$

DG = kein Vollgeschoß

Aufenthaltsräume im DG

Wohnen	3,65	x	4,35	=	15,88
	4,15	x	5,35	=	22,20
Eltern	3,9	x	4,0	=	15,60
Kind	3,1	x	4,6	=	14,26
Treppe	2,8	x	4,9	=	13,72
Podest	1,0	x	1,0	=	1,00
Wohnen	5,1	x	4,7	=	23,97
Schlafen	4,4	x	5,0	=	22,00

128,63

Summe Geschoßfläche

EG	292,26
1.OG	292,26
2.OG	292,26
DG	128,63

1.005,42

Haus 1:

Grundfläche

30,39	x	12,39	=	376,53
5,00	x	5,39	=	26,95
-3,00	x	4,97	=	-14,90

388,58

Geschoßfläche EG

23,70	x	12,39	=	293,64
5,00	x	5,39	=	26,95
1,72	x	3,48	=	5,99

326,59

Geschoßfläche 1.=2.OG

30,39	x	12,39	=	376,53
-3,00	x	4,97	=	-14,90
-3,00	x	4,97	=	-14,90

346,73

Überprüfung ob DG = Vollgeschoß

30,39	x	5,9	=	179,30
2,8	x	13,89	=	38,89
1,75	x	5,97	=	10,45

228,64

zulässig:

$$346,73 \times 0,75 = \underline{\underline{260,05}}$$

DG = kein Vollgeschoß

Aufenthaltsräume im DG

Wohnung 4:

Schlafen	5,28	x	3,6	=	19,02
Wohnen/	5,9	x	2,8	=	16,52
Essen	0,175	x	1,2	=	0,21
	4,2	x	2,2	=	9,24
	2,8	x	2,1	=	5,88

Wohnung 5:

Schlafen	3,2	x	4,79	=	15,34
Wohnen/	5,70	x	5,21	=	29,68
Kochen					

Wohnung 6:

Wohnen	7,0	x	1,8	=	12,60
	1,3	x	0,24	=	0,31
	4,2	x	3,2	=	13,44
Essen	1,7	x	3,0	=	5,10
Schlafen	3,5	x	5,11	=	17,88

Treppenhau:	3,19	x	5,77	=	18,41
-------------	------	---	------	---	-------

163,62

Summe Geschoßfläche

EG	326,59
1.OG	346,73
2.OG	346,73
DG	163,62

1.183,66

Versiegelung durch Tiefgarage

(aus CAD abgegriffen) 1017,4

Versiegelung durch Balkone und Müll

3,95	x	1,00	=	3,95
3,01	x	1,00	=	3,01
3,6	x	2,9	=	10,44

17,40

Zusammenfassung Haus 1-3

Summe Grundfläche		Summe Geschoßfläche
Haus 1	388,58	1.183,66
Haus 2	292,26	1.005,42
Haus 3	292,26	1.005,42
<hr/>		<hr/>
	<u>973,10</u>	<u>3.194,50</u>

Zulässig lt. Schreiben von Herrn Schmitt 20.01.2003

GRZ 0,29 mit Überschreitungsoption bis 0,3
 GFZ 1,0 mit geringfügiger Überschreitungsoption

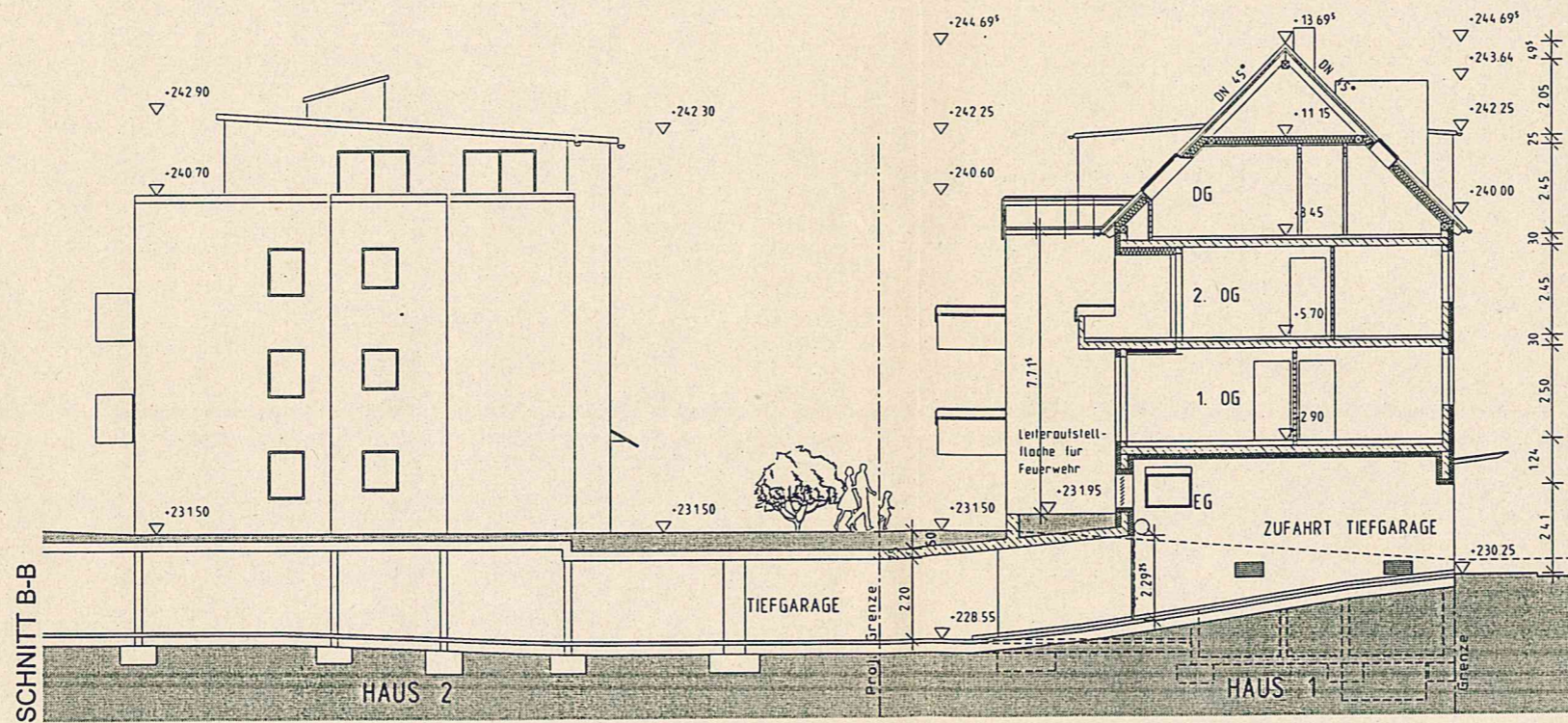
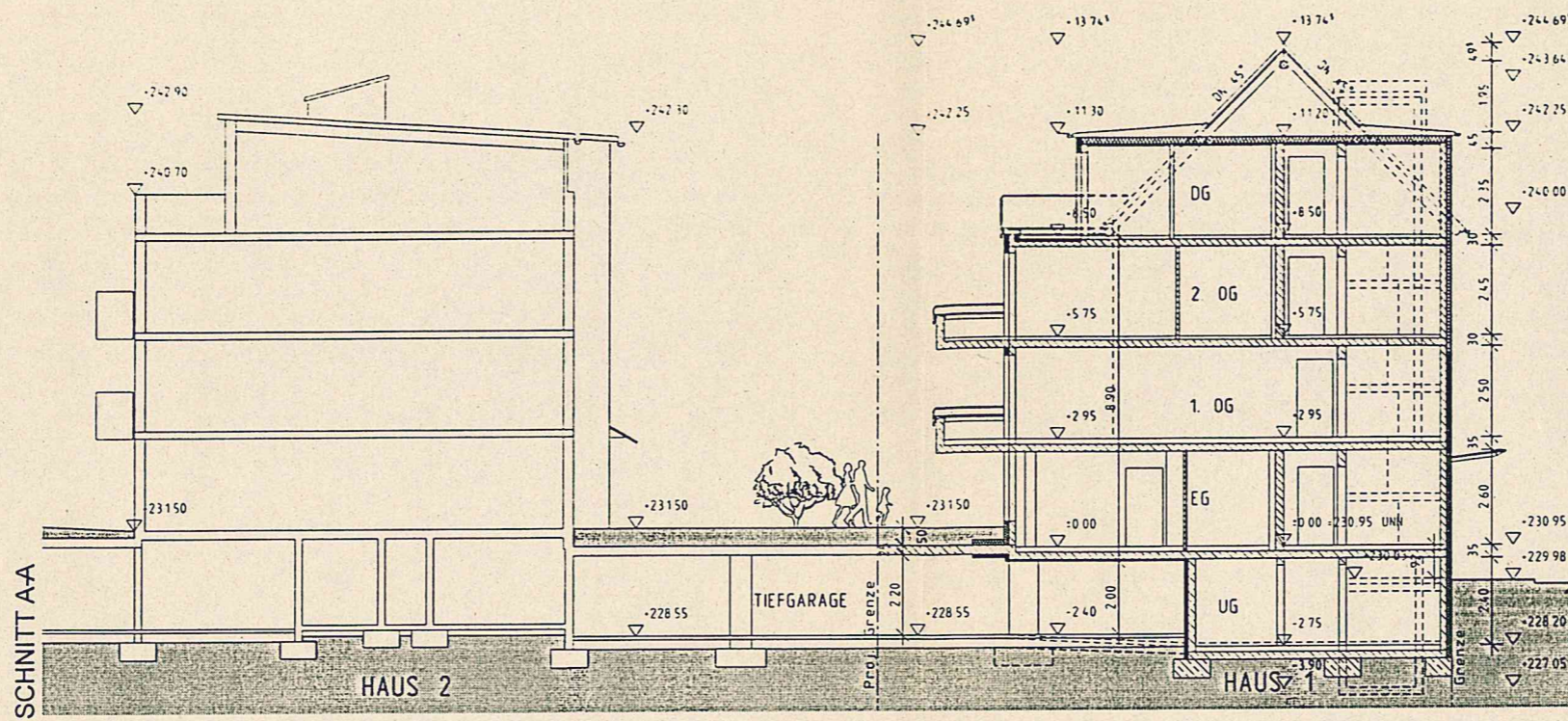
Grundstücksfläche 3094qm

zul. GRZ 0,29	3094	x	0,29	=	897 m ²
zul. GRZ 0,30	3094	x	0,30	=	928 m ²
gepl. Bebauung Haus 1-3			0,31	=	973 m ²
mit gepl. Versiegelung TG			0,64	=	1991 m ²
mit gepl. Versiegelung TG u. Balkone			0,65	=	2008 m ²
<hr/>					
zul. GFZ 1,0	3094	x	1,00	=	3094 m ²
gepl. Bebauung Haus 1-3			1,03	=	3194 m ²

0,31
1,03

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 16.06.2003

U. Schwarz



Zeh Architekten
 Creativ Centrum Alte Strasse 38
 71737 Kirchberg an der Murr
 Fon 07144-880520 Fax 880521
 e-mail: arch-project@t-online.de

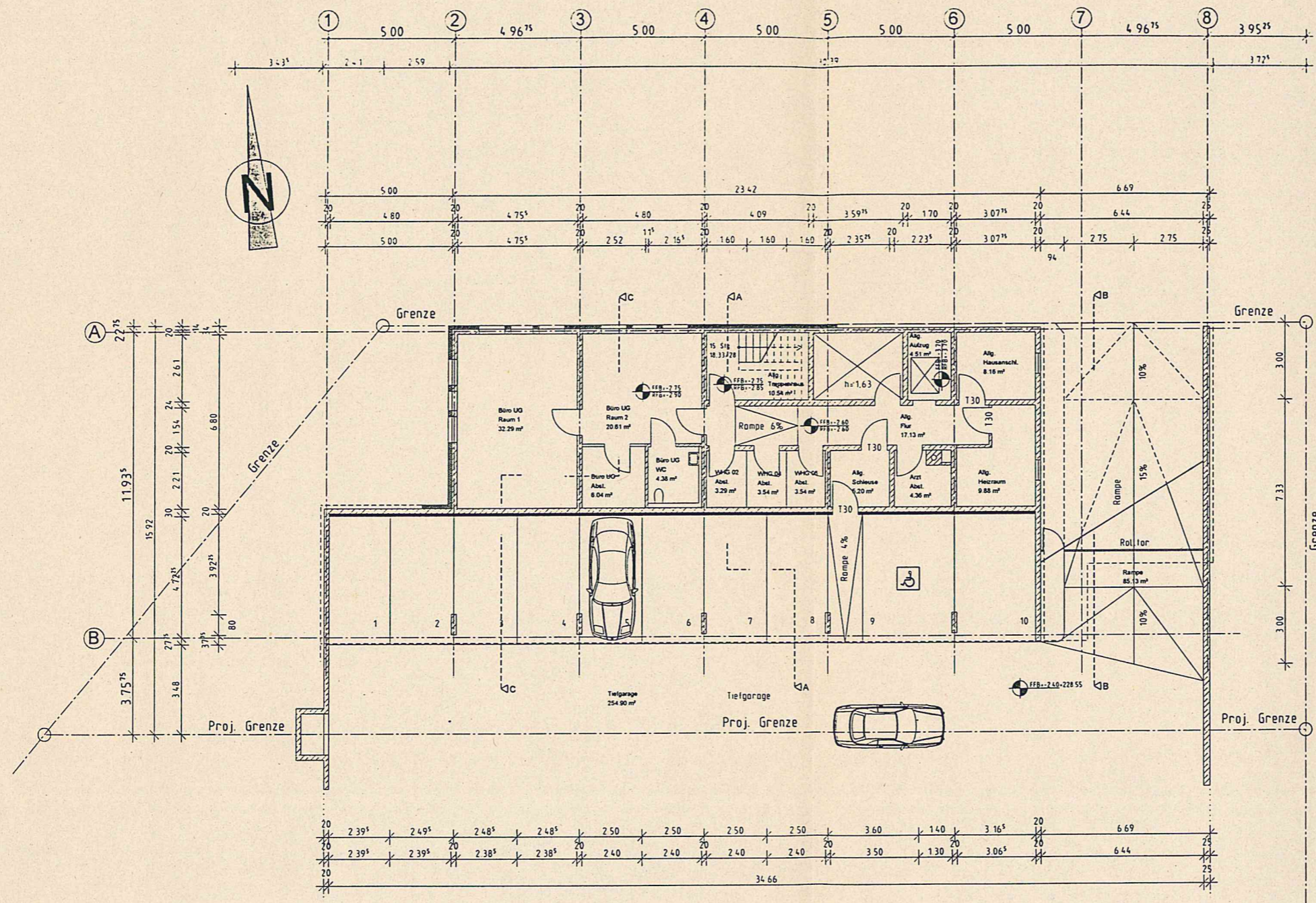
Vorhaben- + Erschliessungsplan

PROJEKT Hans-Krieg-Str. 4-6
 Hans-Krieg-Str. 4
 71665 Vaihingen / E.
 BAUHERR Stöcker Project GmbH
 Alte Strasse 38
 Kirchberg a. d. Murr
 PLANINHALT Schnitte
 A-A, B-B

MASSTAB 1:200
 DATUM 16.06.2003
 PLAN-NR:
 PROJEKT-NR: V 01

ARCHITEKT

BAUHERR



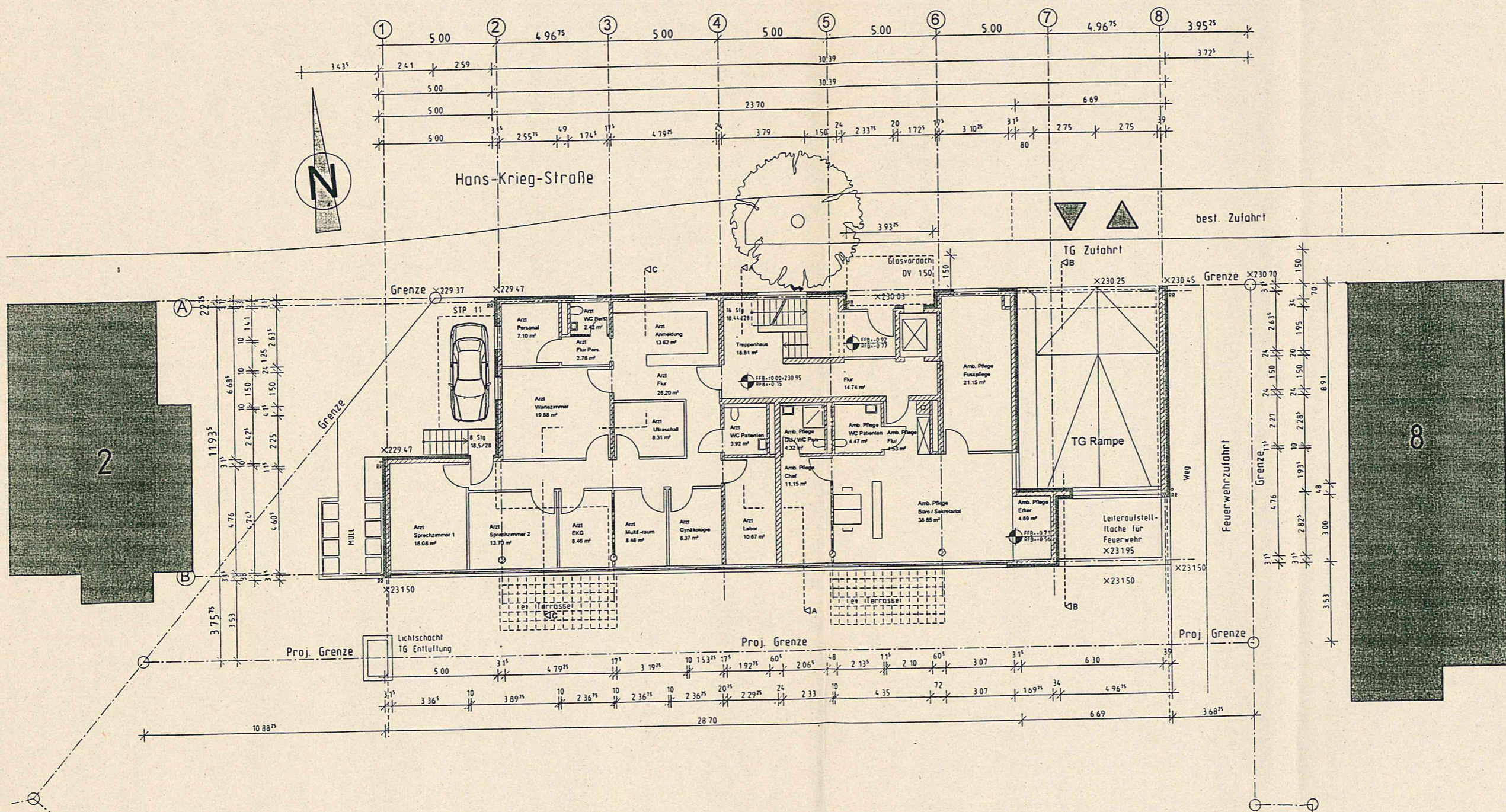
Zeh Architekten
 Creativ Centrum Alte Strasse 38
 71737 Kirchberg an der Murr
 Fon 07144-880520 Fax 880521
 e-mail: arch-project@t-online.de

Vorhaben- + Erschliessungsplan

PROJEKT Hans-Krieg-Str. 4-6
 Hans-Krieg-Str. 4
 71665 Vaihingen / E.
 BAUHERR Stöcker Project GmbH
 Alte Strasse 38
 Kirchberg a. d. Murr
 PLANINHALT Grundriss
 Untergeschoss

MASSTAB 1:200
 DATUM 16.06.2003
 PLAN-NR.
 PROJEKT-NR: V 01

ARCHITEKT
 BAUHERR



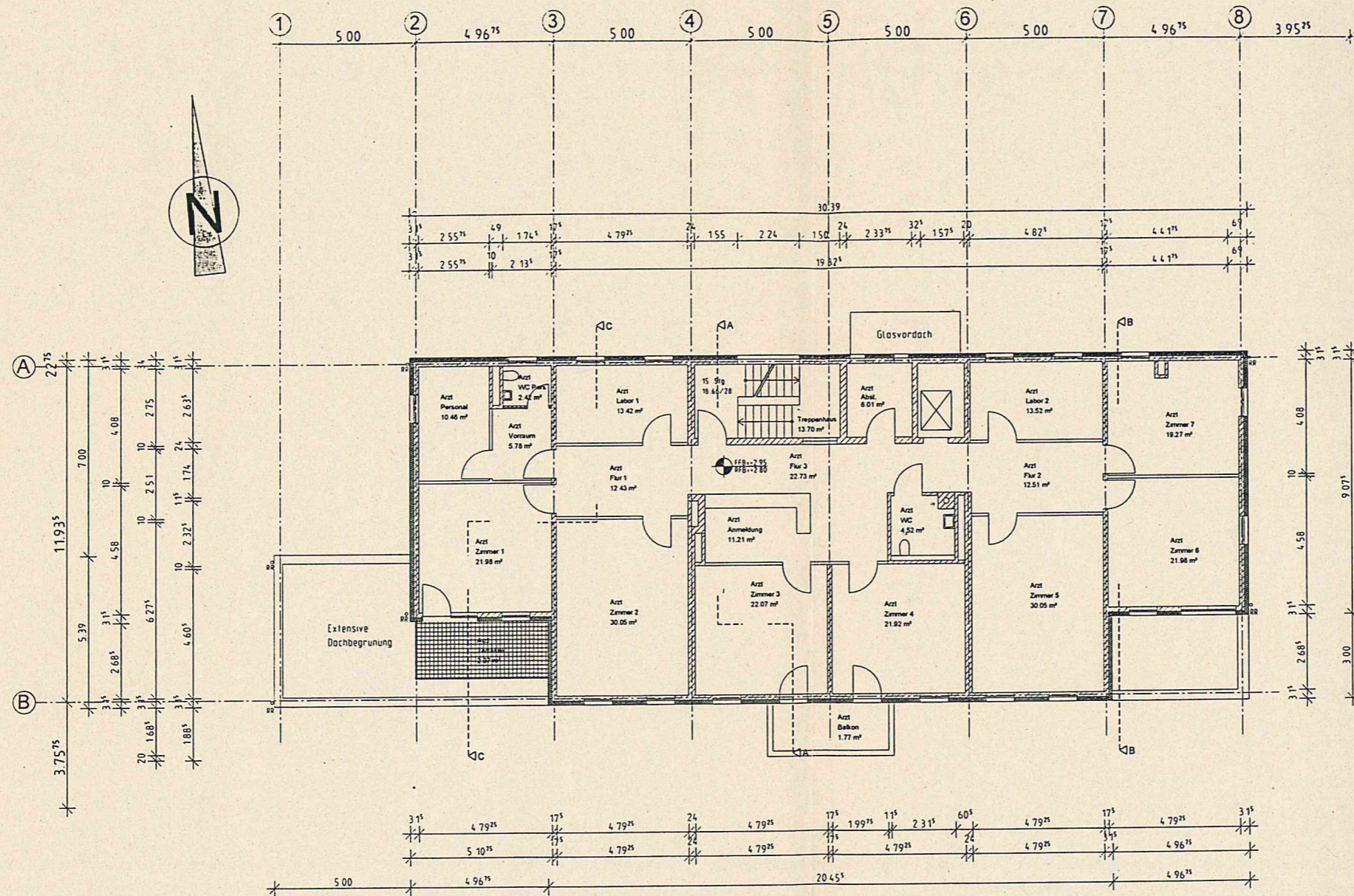
Zeh Architekten
 Creativ Centrum Alte Strasse 38
 71737 Kirchberg an der Murr
 Fon 07144-880520 Fax 880521
 e-mail: arch-project@t-online.de

Vorhaben- + Erschliessungsplan

PROJEKT Hans-Krieg-Str. 4-6
 Hans-Krieg-Str. 4
 71665 Vaihingen / E.
 BAUHERR Stöcker Project GmbH
 Alte Strasse 38
 Kirchberg a. d. Murr
 PLANINHALT Grundriss
 Erdgeschoss

MASSTAB 1:200
 DATUM 16.06.2003
 PLAN-NR:
 PROJEKT-NR: V 01

ARCHITEKT
 BAUHERR



Zeh Architekten
 Creativ Centrum Alte Strasse 38
 71737 Kirchberg an der Murr
 Fon 07144-880520 Fax 880521
 e-mail: arch-project@t-online.de

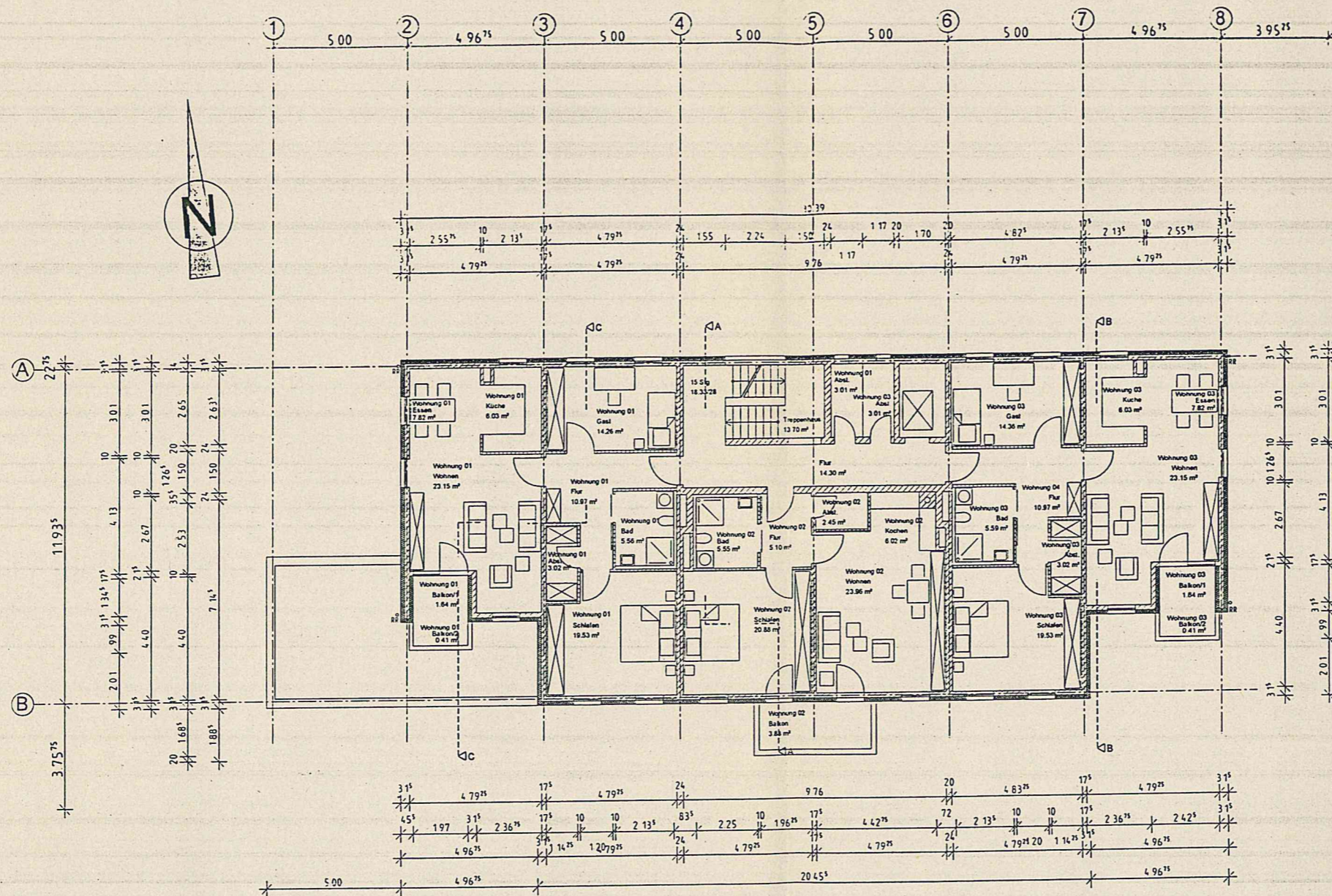
Vorhaben- + Erschliessungsplan

PROJEKT Hans-Krieg-Str. 4-6
 Hans-Krieg-Str. 4
 71665 Vaihingen / E.
 BAUHERR Stöcker Project GmbH
 Alte Strasse 38
 Kirchberg a. d. Murr
 PLANINHALT Grundriss
 1. Obergeschoss

MASSTAB 1:200
 DATUM 16.06.2003
 PLAN-NR:
 PROJEKT-NR: V 01

ARCHITEKT

BAUHERR

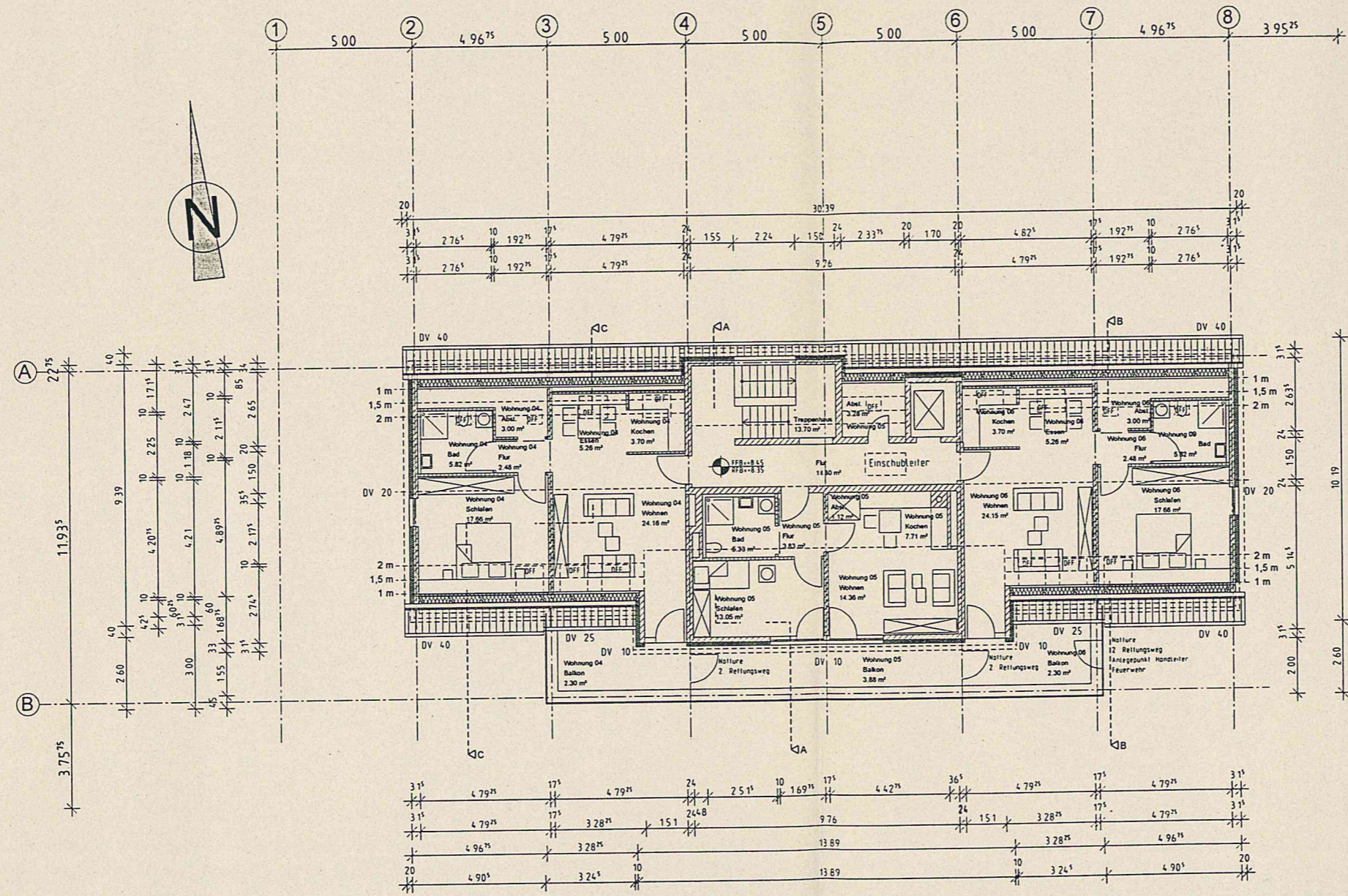


Zeh Architekten
 Creativ Centrum Alte Strasse 38
 71737 Kirchberg an der Murr
 Fon 07144-880520 Fax 880521
 e-mail: arch-project@t-online.de

Vorhaben- + Erschliessungsplan

PROJEKT	Hans-Krieg-Str. 4-6 Hans-Krieg-Str. 4 71665 Vaihingen / E.
BAUHERR	Stöcker Project GmbH Alte Strasse 38 Kirchberg a. d. Murr
PLANINHALT	Grundriss 2. Obergeschoss

MASSTAB	1:200
DATUM	16.06.2003
PLAN-NR.	
PROJEKT-NR.	V 01
ARCHITEKT	
BAUHERR	



Zeh Architekten
 Creativ Centrum Alte Strasse 38
 71737 Kirchberg an der Murr
 Fon 07144-880520 Fax 880521
 e-mail: arch-project@t-online.de

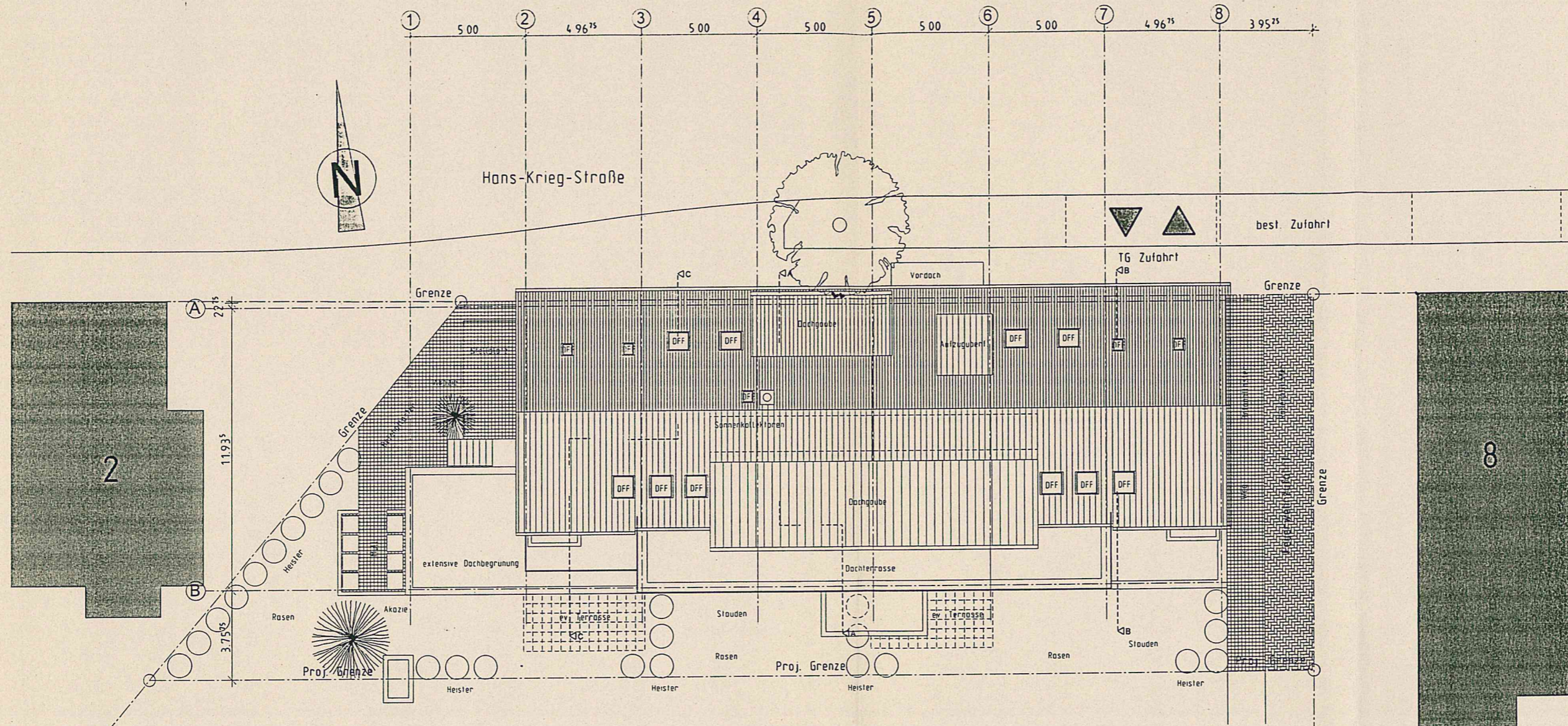
Vorhaben- + Erschliessungsplan

PROJEKT Hans-Krieg-Str. 4-6
 Hans-Krieg-Str. 4
 71665 Vaihingen / E.
 BAUHERR Stöcker Project GmbH
 Alte Strasse 38
 Kirchberg a. d. Murr
 PLANINHALT Grundriss
 Dachgeschoss

MASSTAB 1:200
 DATUM 16.06.2003
 PLAN-NR.
 PROJEKT-NR: V 01

ARCHITEKT

BAUHERR



Zeh Architekten
 Creativ Centrum Alte Strasse 38
 71737 Kirchberg an der Murr
 Fon 07144-880520 Fax 880521
 e-mail: arch-project@t-online.de

Vorhaben- + Erschliessungsplan

PROJEKT Hans-Krieg-Str. 4-6
 Hans-Krieg-Str. 4
 71665 Vaihingen / E.
 BAUHERR Stöcker Project GmbH
 Alte Strasse 38
 Kirchberg a. d. Murr
 PLANINHALT Dachaufsicht /
 Freiflächen

MASSTAB 1:200
 DATUM 16.06.2003
 PLAN-NR:
 PROJEKT-NR: V 01

ARCHITEKT
 BAUHERR

