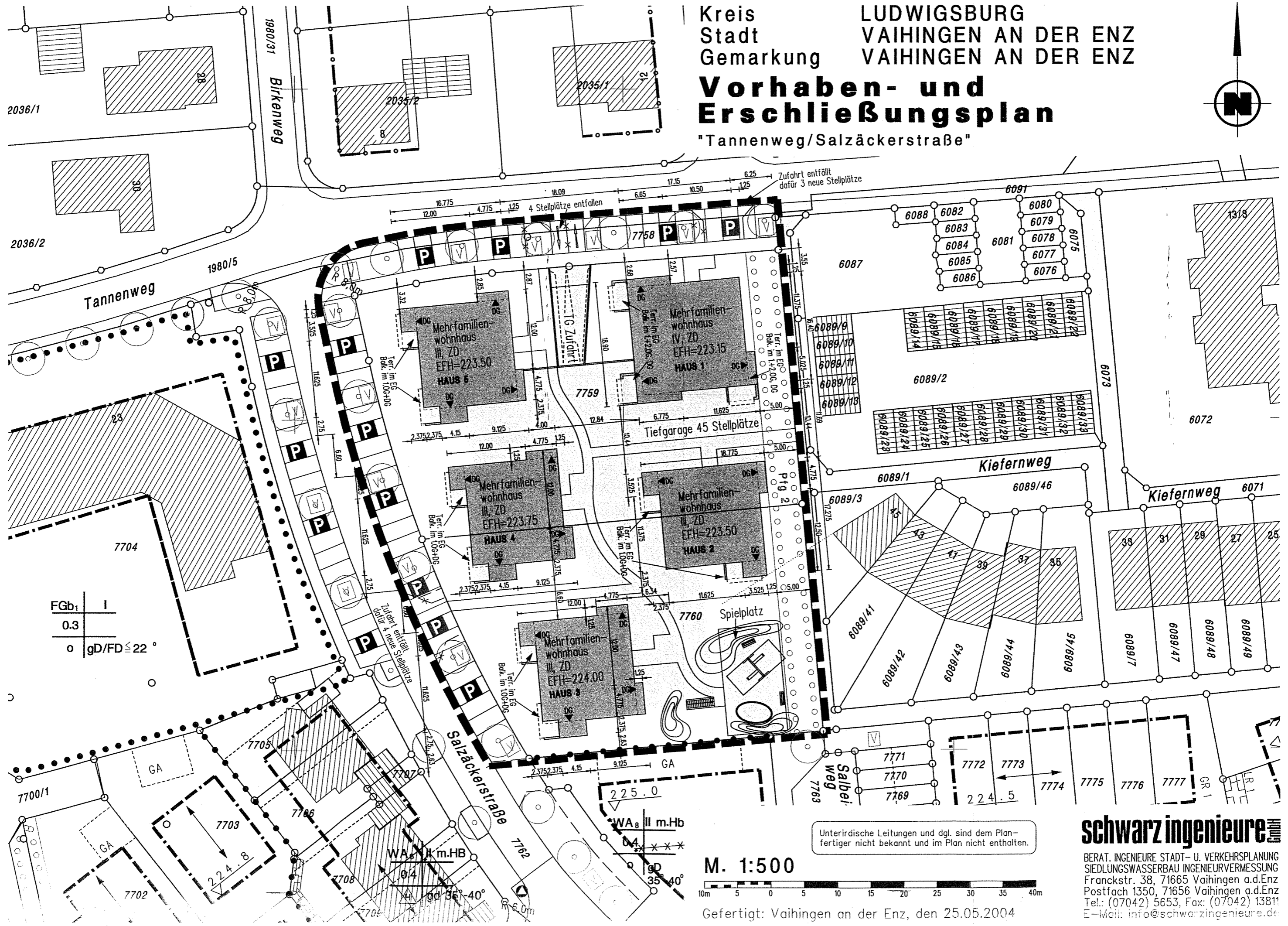
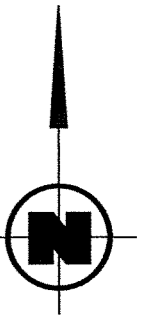


Kreis LUDWIGSBURG
 Stadt VAIHINGEN AN DER ENZ
 Gemarkung VAIHINGEN AN DER ENZ

Vorhaben- und Erschließungsplan

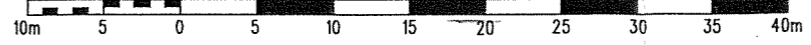
"Tannenweg/Salzäckerstraße"



FGb₁ I
 0.3
 o | gD/FD ≤ 22°

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

M. 1:500



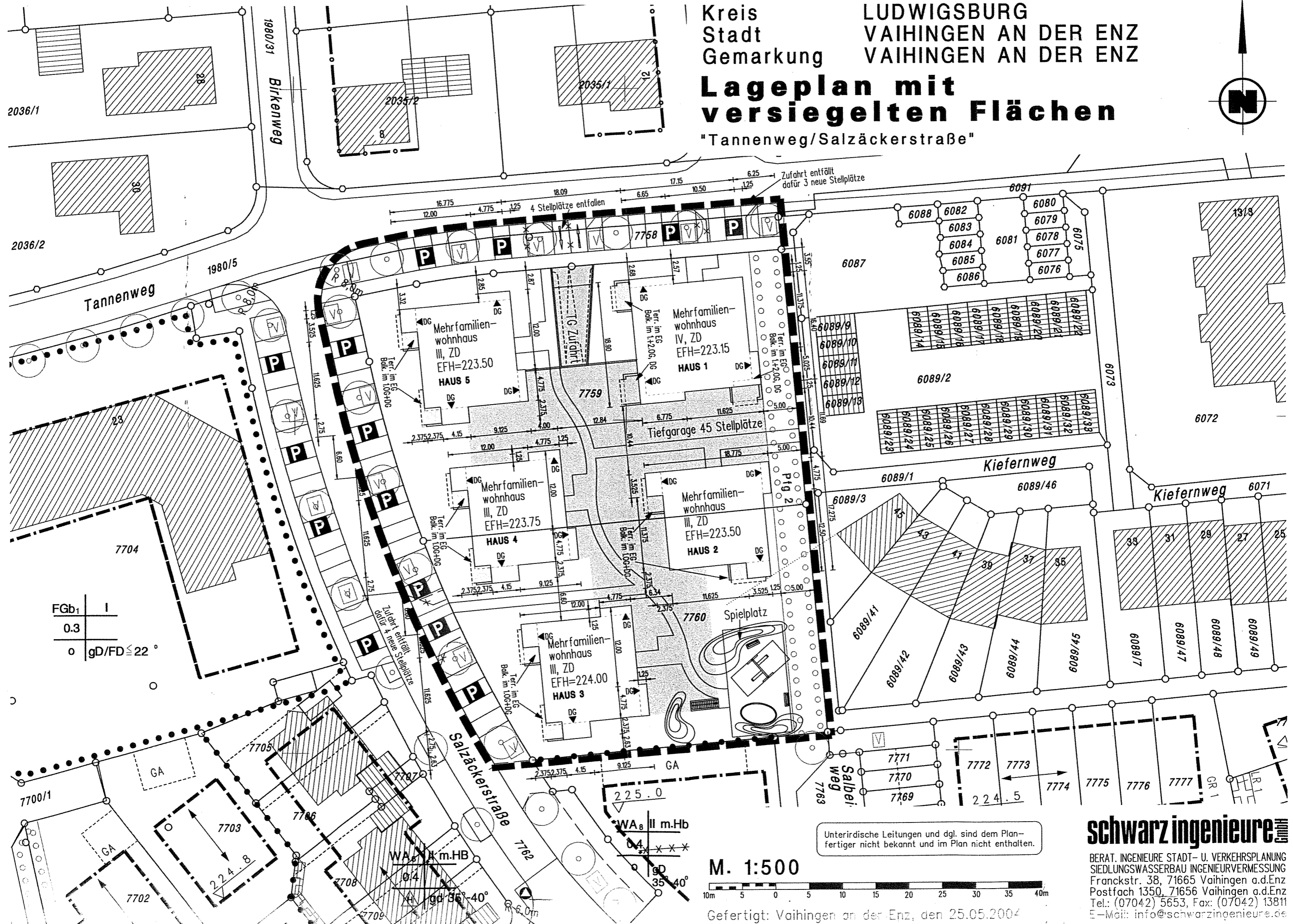
Gefertigt: Vaihingen an der Enz, den 25.05.2004

schwarz ingenieure
 BERAT. INGENIEURE STADT- U. VERKEHRSPANUNG
 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

Kreis LUDWIGSBURG
 Stadt VAIHINGEN AN DER ENZ
 Gemarkung VAIHINGEN AN DER ENZ

Lageplan mit versiegelten Flächen

"Tannenweg/Salzäckerstraße"



FGb₁ I
 0.3
 o gD/FD ≤ 22°

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

M. 1:500

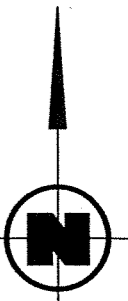


Gefertigt: Vaihingen an der Enz, den 25.05.2004

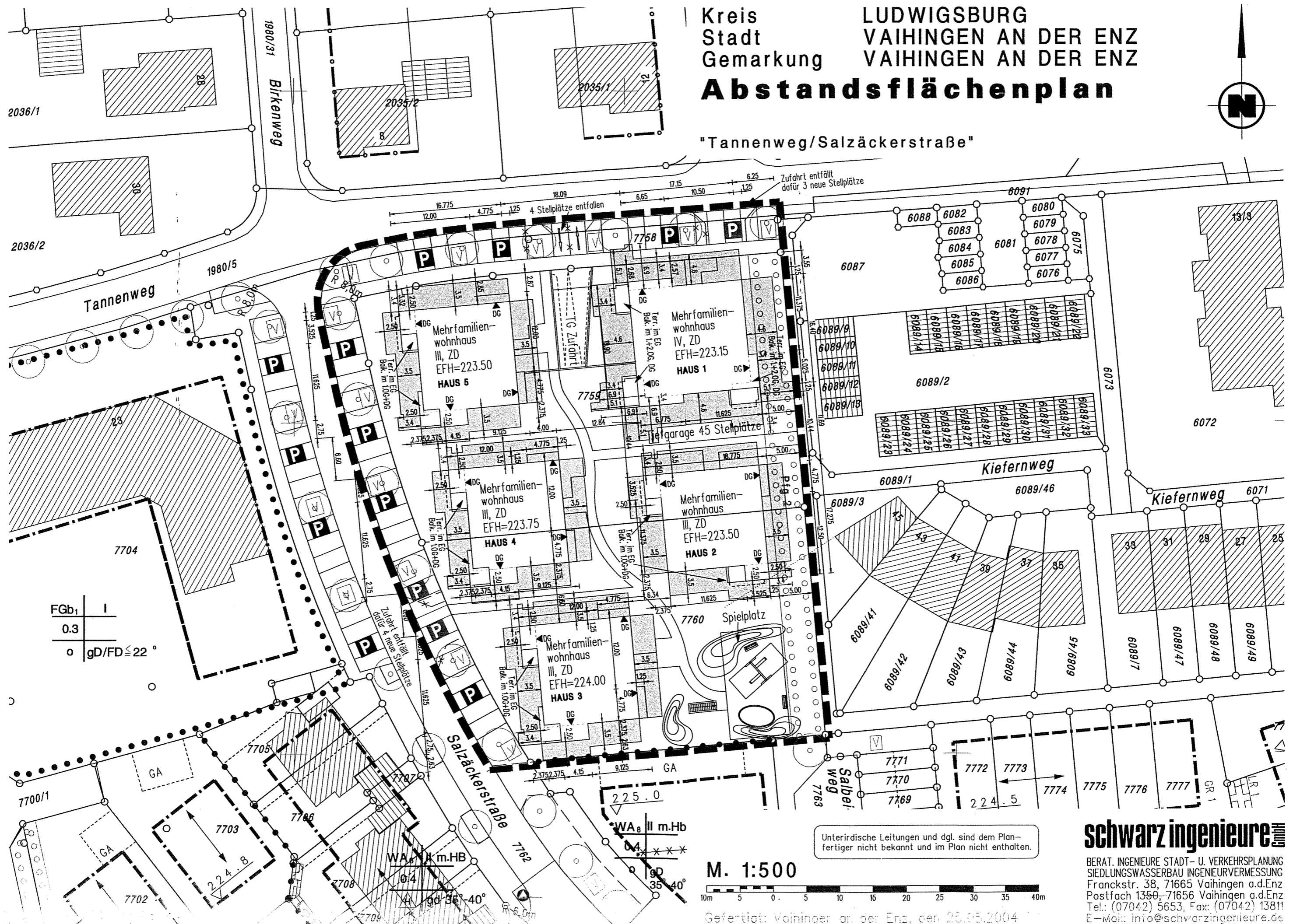
schwarz ingenieure

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

Kreis LUDWIGSBURG
 Stadt VAIHINGEN AN DER ENZ
 Gemarkung VAIHINGEN AN DER ENZ
Abstandsflächenplan



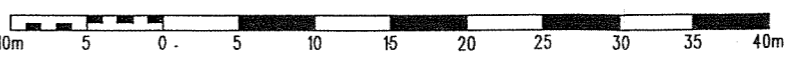
"Tannenweg/Salzäckerstraße"



FGb₁ | I
 0.3
 o gD/FD ≤ 22°

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

M. 1:500



Gefertigt: Vaihingen an der Enz, den 25.05.2004

schwarz ingenieure

BERAT. INGENIEUR 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

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

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„Tannenweg / Salzäckerstraße“

Auf den Flst. 7759 und 7760

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

Lageplan zum Vorhaben- u .Erschließungsplan
„Tannenweg / Salzäckerstraße“

Abstandsflächenplan

Lageplan mit versiegelten Flächen

Nutzungsberechnung

Grundrisse (im EG mit Außenanlage), Ansichten, Schnitte M. 1:200

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 25.05.2004

U. Schwarz, berat. Ing. und freier Stadtplaner

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Tannenweg / Salzäckerstraße“

1. Grund für die Aufstellung des Vorhaben und Erschließungsplanes

Auf den beiden Flurstücken 7759 und 7760, mit zusammen 4.202 m², wurde von verschiedenen Baugesellschaften versucht, die vorgesehene Doppelriegelbebauung in 3 – 4 Vollgeschossen zu verwirklichen. Dies ist nicht gelungen.

Um eine geänderte Nutzung mit 5 Stadtvillen und einer gemeinsamen Tiefgarage zu ermöglichen, muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, mit dem die vorgesehenen Nutzungen ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen wurden mit der Stadtverwaltung an der Enz abgestimmt. Gewünscht war eine Nutzung und Verdichtung, die sich an dem geltenden Bebauungsplan orientiert. Dazu wurde eine GRZ mit ungefähr 0,3 festgelegt. Die Geschosshöhe sollte sich ebenfalls am rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren. Drei Vollgeschosse, in einem kleinen Abschnitt 4 Vollgeschosse sowie flach geneigte Dächer waren die Vorgabe.

3. Planung

Auf den beiden Flurstücken 7759 und 7760 sind 5 Gebäude und eine gemeinsame, weitgehend unter den Gebäuden liegende Tiefgarage, mit einer zentralen Zufahrt und Ausfahrt am Tiefpunkt, im Norden am Tannenweg, vorgesehen.

Das Haus 1 in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes erhält 4 Vollgeschosse erhalten, alle weiteren Gebäude (Haus 2 – 5) erhalten 3 Vollgeschosse.

Die Dachneigungen wurden alle mit 18° festgelegt, damit ist der Dachraum nicht nutzbar.

In den 5 Gebäuden sind 3x 2-Zimmerwohnungen, 13x 3-Zimmerwohnungen und 19x 4-Zimmerwohnungen vorgesehen. In den Untergeschossen sind die Kellerräume und die Tiefgarage mit 45 Stellplätzen geplant.

Die Gliederung in 5 Einzelgebäude gegenüber 2 Doppelriegelgebäuden ist städtebaulich die schönere Lösung. Die Gebäudeabstände sind großzügig bemessen.

Das südöstliche Gebäude wurde soweit nach Norden verlegt, damit der Wunsch des unmittelbaren Nachbarn, Kieferweg 45, keine Überschreitung der Verlängerung des Nord-Nordwestseite seines Gebäudes durch das neu geplante südöstliche Mehrfamilienwohnhaus entsteht. Die Wunschlinie ist im Lageplan dargestellt.

4. Erschließung / Parkierung

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Tannenweg. Die fußläufige Erschließung erfolgt von 2 Stellen aus, im Norden vom Tannenweg und im Westen von der Salzäckerstraße aus. Die Fußwege sind miteinander verknüpft und erschließen auch den im Süden gelegenen gemeinsamen Kinderspielplatz.

Die notwendigen Stellplätze, ein Stellplatz je Wohnung (35 Stück) werden in der Tiefgarage nachgewiesen (vorgesehen sind dort sogar 45 Stellplätze). Die im Westen und Norden angrenzenden Stellplätze sind öffentliche Stellplätze und werden auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.

5. Grünplanung

Das Pflanzgebot aus dem seitherigen Bebauungsplan mit 5 m Breite entlang der gesamten Ostgrenze wird übernommen.

Die Tiefgarage wird, soweit sie nicht unter den Gebäuden liegt, mit i. M. 60 cm Erdüberdeckung ausgeführt.

Die bereits vorhandenen Bäume zwischen den öffentlichen Stellplätzen können erhalten bleiben. Durch die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt um ca. 25 m nach Westen, werden die dort entfallenden 3 öffentlichen Stellplätze an der seither geplanten Zufahrt wieder hergestellt.

Die Durchgrünung der gesamten Anlage kann bei den 5 freistehenden Gebäuden mit nur fußläufiger Erschließung optimal erreicht werden. Sie ist im Außenanlagenplan dargestellt.

6. Nachweis der Nutzungen


Die detaillierte Nutzungsberechnung aller 5 Gebäude (Nachweis der Vollgeschosse, der überplanten Grund- und Geschossfläche sowie der Versiegelung) liegt als Anlage bei.

Alle geplanten Geschosse sind demnach alle Vollgeschosse.

Die Summen der Grundflächen Haus 1 – 5 betragen 1.395,6 m² (bei 4.202 m² Grundstücksfläche). Dies ergibt eine Grundflächenzahl von 0,33 m². In dieser Zahl sind auch die Balkone, die nicht als untergeordnete Bauteile gelten, enthalten. Die Geschossfläche der Gebäude beträgt 4.097,0 m². Daraus errechnet sich eine Geschossflächenzahl von 0,975 m².

Die Versiegelung von Gebäuden, Tiefgaragen und Balkonen / Terrassen beträgt 2.591,4 m². Damit ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 61,7%. Dies ergibt eine Überschreitung (bei 45%) von 700,5 m². Davon sind allerdings 1.034 m² erdüberdeckt. Tiefgarage enthalten.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 25.5.2004


U. Schwarz

Nutzungsberechnung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Tannenweg / Salzäckerstraße"

Grund- und Geschoßflächenberechnung
nach BauNVO 1990

Grundfläche

Grundfläche Haus 1 (größte Fläche)

18,900	x	17,150	=	324,135	
-10,500	x	1,250	=	-13,125	
-10,375	x	1,250	=	-12,969	
1,250	x	5,025	=	6,281	
4,750	x	2,250 x 3	=	32,063 (Balkone)	
				<u>336,385</u>	

Geschoßfläche

Fläche EG, 1.+2.OG

18,900	x	17,150	=	324,135	
-10,500	x	1,250	=	-13,125	
-10,375	x	1,250	=	-12,969	
1,250	x	5,025	=	6,281	
				<u>304,323</u>	

Fläche DG

16,400	x	17,150	=	281,260	
-0,875	x	2,875	=	-2,516	
-1,000	x	2,875	=	-2,875	
				<u>275,869</u>	

Überprüfung ob DG=Vollgeschoß

304,323	x	0,750	=	228,242	
DG = Vollgeschoß					

Grundfläche Haus 2 (größte Fläche)

14,900	x	15,150	=	225,735	
3,525	x	2,375	=	8,372	
1,250	x	4,775	=	5,969	
2,375	x	3,525	=	8,372	
2,750	x	2,375 x 2	=	13,063 (Balkone)	
				<u>261,510</u>	

Fläche EG, 1.OG

14,900	x	15,150	=	225,735	
3,525	x	2,375	=	8,372	
1,250	x	4,775	=	5,969	
2,375	x	3,525	=	8,372	
				<u>248,448</u>	

Fläche DG

14,900	x	15,150	=	<u>225,735</u>	
--------	---	--------	---	----------------	--

Überprüfung ob DG=Vollgeschoß

248,448	x	0,750	=	186,336	
DG = Vollgeschoß					

Grundfläche Haus 3 - 5 (größte Fläche)

14,400	x	15,525	=	223,560
4,775	x	1,250	=	5,969
4,775	x	1,250	=	5,969
2,375	x	3,525	=	8,372
2,375	x	4,150	=	9,856
2,375	x	2,375	=	5,641 (Balkon)
2,750	x	2,375	=	6,531 (Balkon)
				<u>265,898</u>

Fläche EG+1.OG

14,400	x	15,525	=	223,560
4,775	x	1,250	=	5,969
4,775	x	1,250	=	5,969
2,375	x	3,525	=	8,372
2,375	x	4,150	=	9,856
-2,375	x	0,375	=	-0,891
				<u>252,835</u>

Fläche DG

14,400	x	15,525	=	<u>223,560</u>
--------	---	--------	---	----------------

Überprüfung ob DG=Vollgeschoß

252,835	x	0,750	=	189,626
---------	---	-------	---	---------

DG = Vollgeschoß

Geschoßflächen Haus 1-5

Haus 1	EG	304,323
	1.OG	304,323
	2.OG	304,323
	DG	275,869
		<u>1188,837</u>
Haus 2	EG	248,448
	1.OG	248,448
	DG	223,560
		<u>720,455</u>
Haus 3-5	EG	252,835
	1.OG	252,835
	DG	223,560
		<u>729,230</u>

Summe Grundfläche Haus 1-5

Haus 1	336,385
Haus 2	261,510
Haus 3	265,898
Haus 4	265,898
Haus 5	265,898
<u>1395,588</u>	

Summe Geschoßfläche Haus 1-5

Haus 1	1188,837
Haus 2	720,455
Haus 3	729,230
Haus 4	729,230
Haus 5	729,230
<u>4096,982</u>	

Versiegelte Flächen

Tiefgarage	1114,04	(davon sind 1034 m ² ca. 60 cm erdüberdeckt)
Balkone/Terrassen	81,76	
	<u>1195,80</u>	

Zusammenfassung Grundflächen Haus 1-15

Summe Haus 1-5	1395,59	
Summe versieg. Flächen	1195,80	(davon sind 1034 m ² ca. 60 cm erdüberdeckt)

In Anspruch genommene Nutzung 2591,39 m²

Grundstücksfläche 4202 m²

$$4202 \times 0,3 = 1260,60 \text{ m}^2$$

$$\text{davon } 50 \% = 630,30 \text{ m}^2$$

1890,90 m²

Überschreitung 700,49 m² (davon sind 1034 m² erdüberdeckte Garage)

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 25.05.2004

Tannenweg

Salzackerstraße

Kiefernweg

7758

7759

1BA
(21+ STPL.)

2BA
(23 STPL.)

7760

7705

WAx/E m/FB
0,4

± 0.00 = 223.50 ü. NN

VE-PLAN 'TANNENWEG/ SALZACKERSTRASSE'

CI					
II					
III					
IV					
V					
VI					
BEZEICHNUNG	TRUSCH	IM			
AB	BAU	1	GE		
AFTRAGGEBER	FRANZESCHWAND				
WOHNBAU OBERRIEKENEN AG	GRUNDRISS				
IM ERKERSTAL 15					
71739 OBERRIEKENEN	UNTERGESCHOSS				
PROJEKT	PLAN NR.	MASSSTAB	BEARBEITET		
VILLEN AM TANNENWEG	01	1:200	MOKSA		
WOLFSBERG II - WEST	PROJEKT NR.	RAUSCHEN	GEZEHRT		
VAIHINGEN - ENZ	0354	450/594			

ARP





± 0.00 = 223.50 ü. NN

VE-PLAN "TANNENWEG" / SALZACKERSTRASSE			
CI			
BI			
AI			
BEFESTIGUNG	7/85/24	AN	
PK			
AUFTRAGGEBER	WOLFGANG MANN	PLANZEICHNUNG	
WOLFGANG MANN		GRUNDRISS	Institut für Partnerschaft Stadtplan
71739 OBERRIEKENGEN		ERDGESCHOSS	ARP
PROJEKT	VILLEN AM TANNENWEG	PLAN NR.	02
		MASSSTAB	1:200
		BEREITER	MOKSA

Tannenweg

Salzackerstraße

Kiefernweg



± 0.00 = 223.50 u. NN

VE-PLAN "TANNENWEG / SALZACKERSTRASSE"

PROJEKT	WOLFSBERG 15 - WEST	STADT	VAHINGEN - ENZ	PROJEKT-NR.	0354	BLATT-NR.	450/594
ANFRAGENDER	WOHNBAU OBERREXINGEN AG	PLANLEITUNG	GRUNDRISS	ANLEITER	Postfach 10 Stuttgart	ARP	
OBJEKT	IM ERKERSTAL 15	PROJEKT	71739 OBERREXINGEN	ETAGE	I OBERGESCHOSS		
PROJEKTANT	WOLFSBERG 15 - WEST	PROJEKTANT	VAHINGEN - ENZ	PROJEKTANT	VAHINGEN - ENZ		



7705

7162

7759

7760

H5

H4

H3

H2

H1

Pfg 2. Hof

6087/1

6087/2

6087/9

6087/10

6087/11

6087/12

6087/13

6087/23

6087/24

6087/25

6087/26

6087/27

6087/4

6087/5

6087/6

6088

6082

6083

6084

6085

6086

6089/1

6089/2

6089/1

6089/2

6089/1

6089/2

6089/3

6089/4

6089/5

6089/6

6089/7

6089/8

6089/9

6089/10

6089/11

6089/12

6089/13

6089/14

6089/15

6089/16

6089/17

6089/18

6089/19

6089/20

6089/21

6089/22

6089/23

6089/24

6089/25

6089/26

6089/27

6089/28

6089/29

6089/30

6089/31

6089/32

6089/33

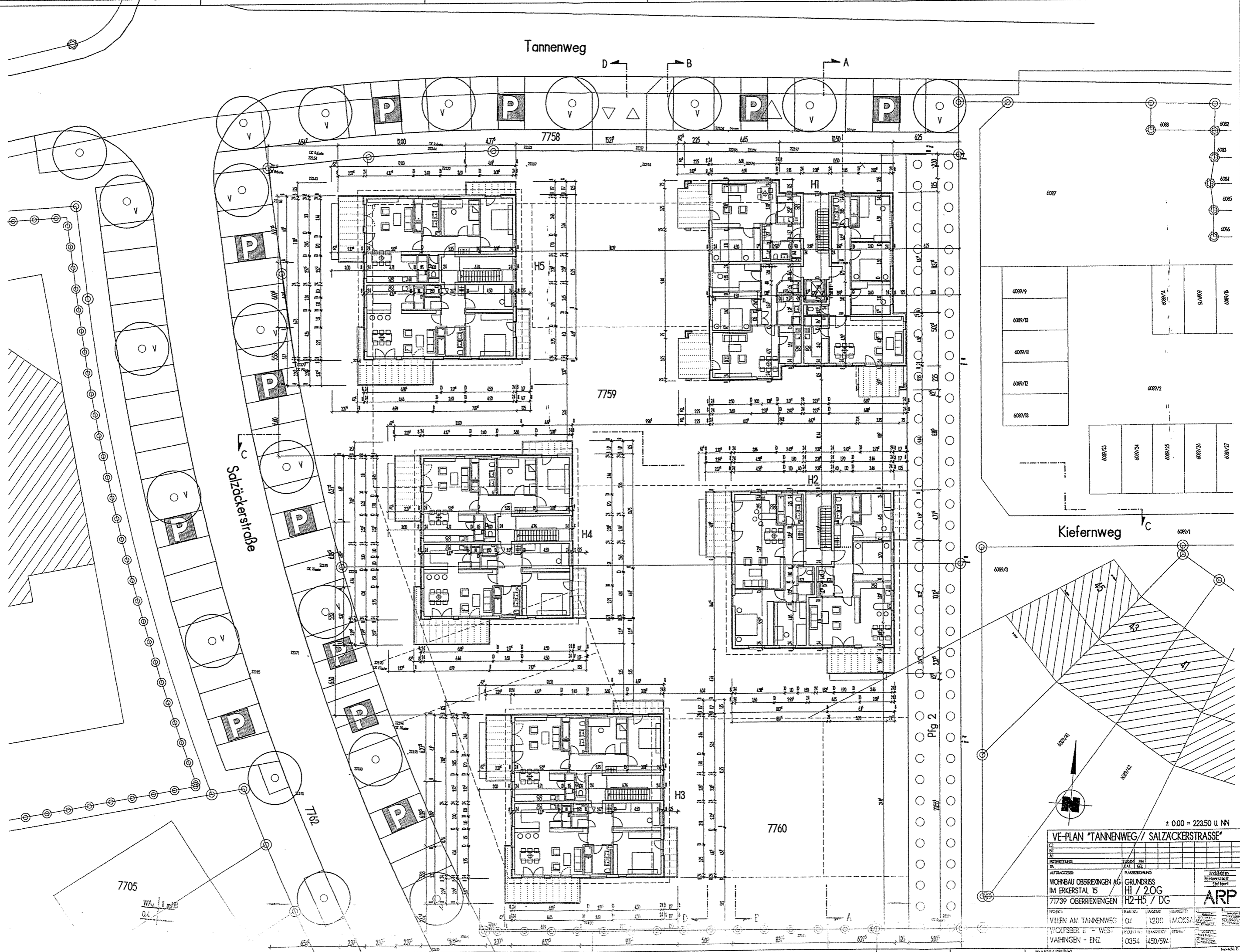
6089/34

WA 1:100

Tannenweg

Salzackerstraße

Kiefernweg

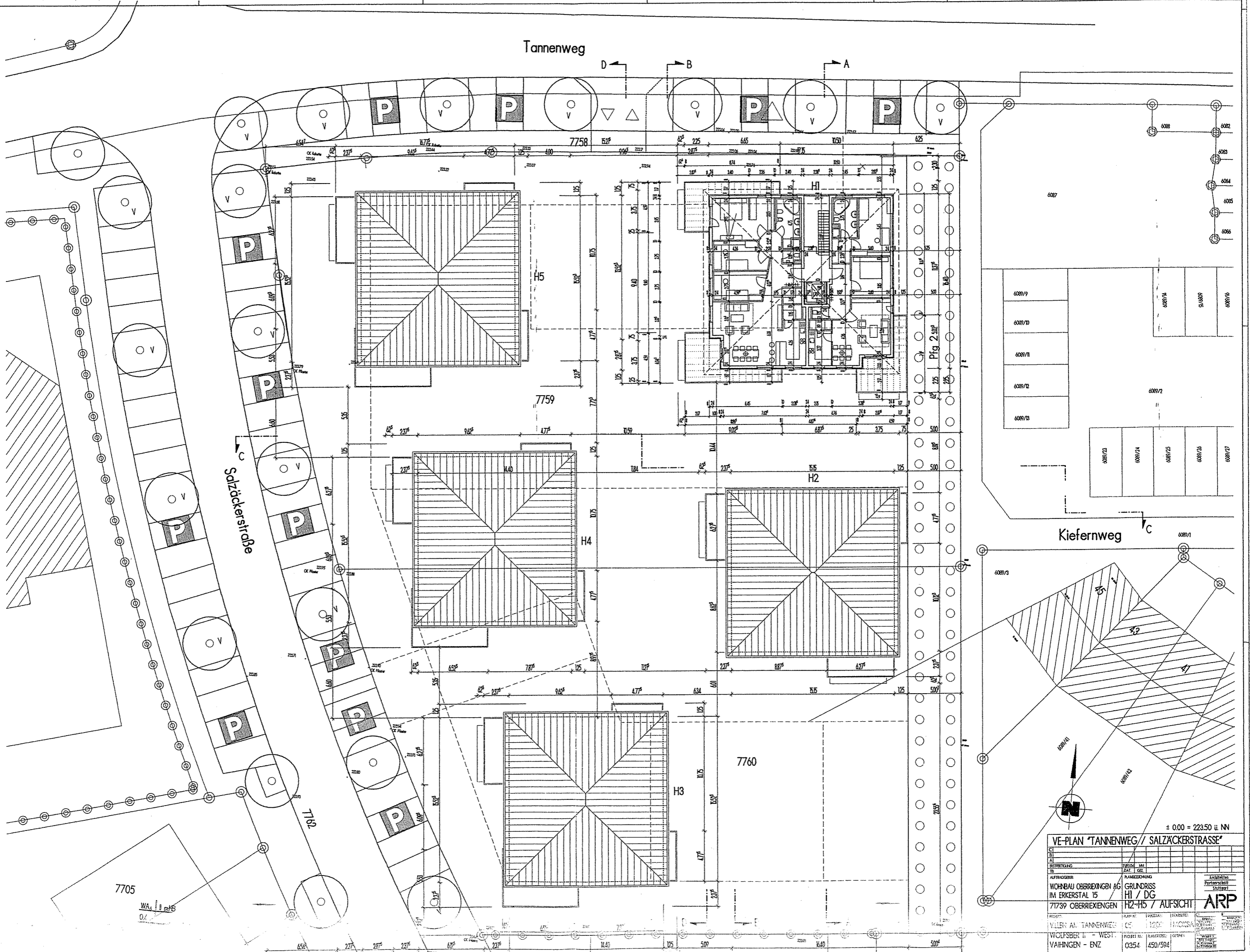


VE-PLAN "TANNENWEG/ SALZACKERSTRASSE"			
CI	SI	AI	BI
BEFRIEGUNG	STRASSE	MA	GEZ.
ALFRAGGEBER	PLANEZUEHNER	ARCHITECT	PORTRETSCHIFF
WOHNBAU OBERRIEXINGEN AG	GRUNDRISSE	MOXSA	ARP
IM ERKERSTAL 15	H1 / 2 OG		
71739 OBERRIEXINGEN	H2-H5 / DG		
PROJEKT	MASSSTAB	BEARBEITET	VERZEICHNIS
VILLEN AM TANNENWEG	0:4	1200	
WOLFSBERG E - WEST	PROJEKT NR.	FRANKEZUEHNER	VERZEICHNIS
VAIHINGEN - ENZ	0354	450/594	

Tannenweg

Salzackerstraße

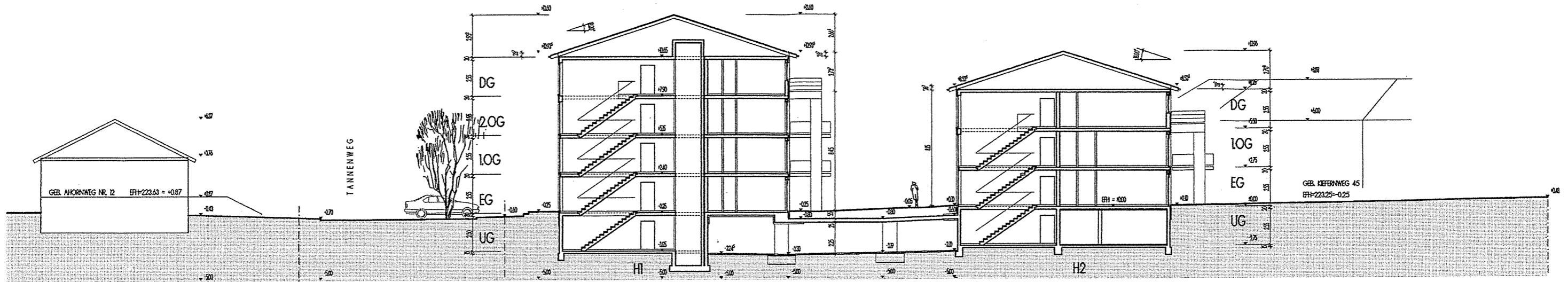
Kiefernweg



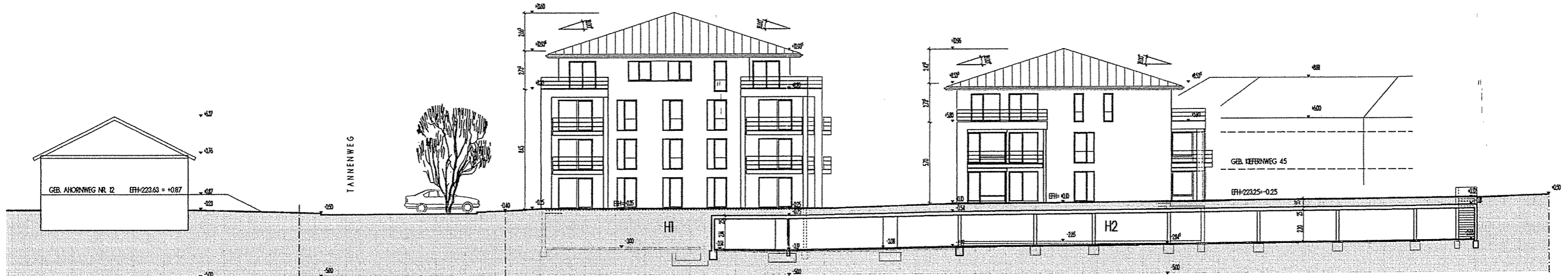
± 0.00 = 223.50 ü. NN

VE-PLAN "TANNENWEG // SALZACKERSTRASSE"

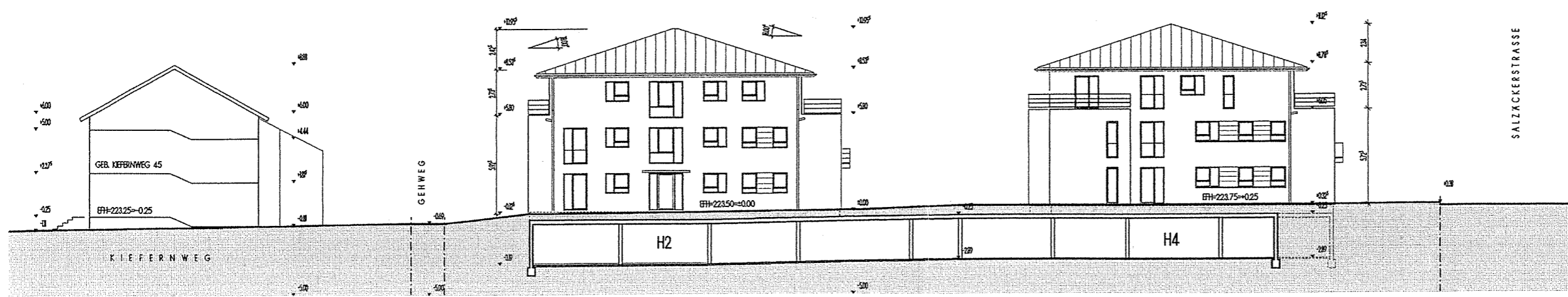
CI									
BE									
AL									
BEZUGSSTÄUDEL	PLANZEICHNUNG	VERMESSUNG	VERMESSUNG	VERMESSUNG	VERMESSUNG	VERMESSUNG	VERMESSUNG	VERMESSUNG	VERMESSUNG
AUFTRAGGEBER	WOLFSBERG IM - WEST	PROJEKT NR.	0354	PLATZGRÖSSE	450/594	GRUNDRISS	H1 / DG	H2-H5 / AUFSICHT	ARP
AUFTRAG	VILLEN AN TANNENWEG	PROJEKT NR.	0354	PLATZGRÖSSE	450/594	GRUNDRISS	H1 / DG	H2-H5 / AUFSICHT	ARP
PROJEKT	VILLEN AN TANNENWEG	PROJEKT NR.	0354	PLATZGRÖSSE	450/594	GRUNDRISS	H1 / DG	H2-H5 / AUFSICHT	ARP
PROJEKT	VILLEN AN TANNENWEG	PROJEKT NR.	0354	PLATZGRÖSSE	450/594	GRUNDRISS	H1 / DG	H2-H5 / AUFSICHT	ARP



SCHNITT A - A



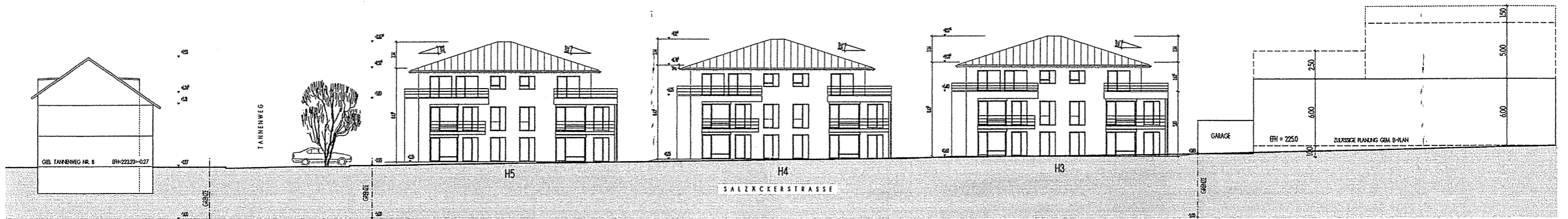
SCHNITT B - B



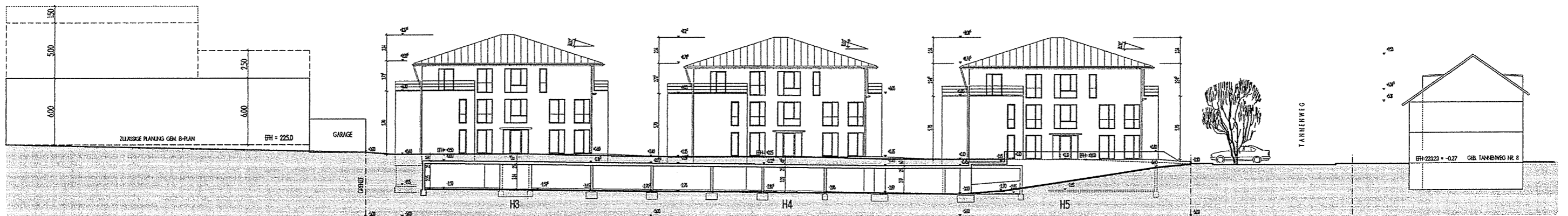
SCHNITT C - C

± 0.00 = 223.50 ll. NN

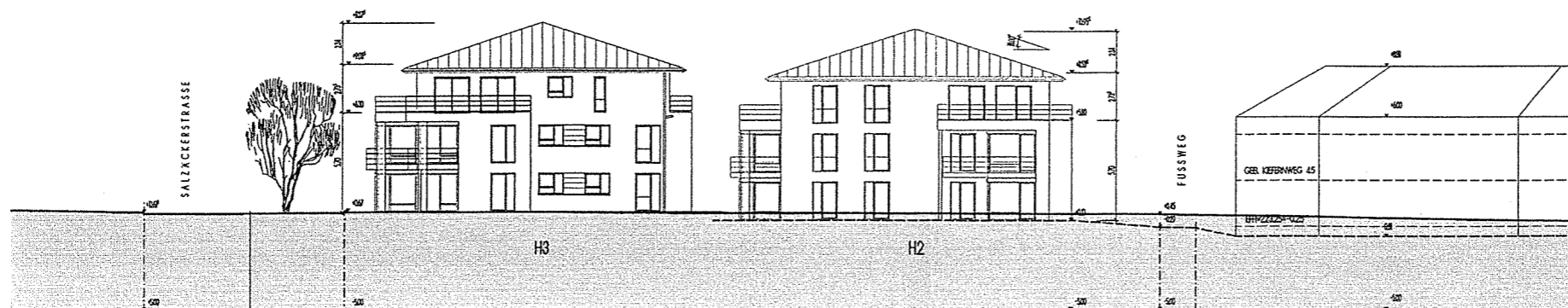
VE-PLAN 'TANNENWEG / SALZACKERSTRASSE'			
CI			
BI			
AI			
ESTRICHKANTIG	20000 MM		
IB	DAT. I. GEZ.		
AUFTRAGGEBER:	PLANZEICHNUNG:		
WOHNBAU OBERREXINGEN AG	Architekten		
IM ERKERSTAL 15	Partnerschaft		
71739 OBERREXINGEN	Stuttgart		
	ARP		
PROJEKT:	PLAN:	MASSSTAB:	ERSTARRT:
VILLEN AM TANNENWEG	06	1:200	MOKSA
PROJEKT NR.:	PLANZEICHNUNG:	GEPRÜFT:	
0354	450/594		



ANSICHT SALZACKERSTRASSE / WESTANSICHT



SCHNITT D - D



ANSICHT ENTLANG DER SÜDLICHEN GRENZE

± 0.00 = 223.50 ü NN

VE-PLAN 'TANNENWEG / SALZACKERSTRASSE'			
NO.	BEZEICHNUNG	STATUS	DATE
01	PROJEKT	VERF.	07.12.2007
02	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
03	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
04	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
05	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
06	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
07	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
08	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
09	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
10	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
11	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
12	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
13	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
14	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
15	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
16	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
17	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
18	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
19	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
20	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
21	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
22	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
23	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
24	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
25	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
26	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
27	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
28	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
29	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
30	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
31	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
32	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
33	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
34	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
35	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
36	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
37	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
38	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
39	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
40	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
41	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
42	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
43	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
44	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
45	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
46	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
47	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
48	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008
49	REVISIONEN	VERF.	14.01.2008
50	ANFRAGEN	VERF.	14.01.2008

AUFTRAGGEBER: WOHNBAU OBERRIEDINGEN AG
 IM ERKERSTAL 15
 71739 OBERRIEDINGEN
 PROJEKT: VILLEN AM TANNENWEG
 WOLFSBERG 1 - WIES
 WAHNINGEN - ENZ
 PLANNR.: 07
 WÄNDL: 1200
 MAßSTAB: 1:500/750
 PLANZEICHEN: SCHNITTE ANSICHTEN B2
 ARCHITECT: ARP
 ARCHITECT: ARP