

Bebauungsplan Schloß Kaltenstein, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstücke Schloßbergstraße 17 und 19 sowie das Flurstück Nr. 624 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan "Schloß Kaltenstein" als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - ausgewiesen.

Bedarfsüberprüfungen haben ergeben, daß diese Fläche für Schulzwecke nicht mehr benötigt wird.

Zwei der Grundstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut, das dritte soll ebenfalls der Wohnbebauung zugeführt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes, für Erweiterungen der Wohngebäude und zur Ermöglichung der Wohnbebauung auf dem unbebauten Grundstück soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Einfügen in die Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim sind die Grundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dargestellt.

Die nun vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schloß Kaltenstein", genehmigt durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 9.11.1979.

Bisheriges Verfahren:

Einleitungsbeschluß, gefaßt vom Gemeinderat am 25.11.1987.

Veröffentlichung im Amtsblatt am 4.12.1987.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 7.12.1987 bis zum 11.12.1987.

Es wurden kein Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 26.11.1987 erfolgte, wurden keine Bedenken erhoben.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca 25,7 ar groß und liegt nordwestlich des historischen Stadtkerns. Es umfaßt drei Grundstücke, wobei zwei mit Wohngebäuden bebaut sind, ein Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als Obstgarten genutzt. Im Norden verläuft im Einschnitt die Bahnlinie der Württembergischen Eisenbahngesellschaft.

Südöstlich der Schloßbergstraße befindet sich eine Reihe Wohngebäude, daran schließen sich die Schulanlagen an.

In südlicher und westlicher Richtung liegen das Gymnasium der Stadt Vaihingen sowie Einrichtungen des Christlichen Jugenddorfwerkes.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend dem Bestand wird für die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche läßt Erweiterungen der bestehenden Gebäude und die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses auf dem unbebauten Grundstück zu.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der Gebäude orientiert sich am Bestand.

Um das Verkehrsaufkommen und die Zahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen, (Schulweg) wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei pro Wohngebäude beschränkt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Schloßbergstraße.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.