

Der zweite Arm mit bisher im Bebauungsplan festgesetzter Mischgebietsfläche erstreckt sich von der Ortsmitte über die Weinbrenner- und Römerstraße zur L85 hin. Inzwischen entspricht dieser Bereich einem Allgemeinem Wohngebiet.

Im Osten befindet sich das gewerblich geprägte Gebiet „Reezenmatten“, welches den Friedhof Vimbuch an der Sandbachstraße umfasst.

Die Wohngebäude sind sowohl zweigeschossig mit flach geneigtem Dach als auch eingeschossig mit Steildach vorhanden. Zum südwestlichen ~~und südlichen~~ Randbereich des Geltungsbereiches hin, befinden sich auch eingeschossige Gebäude mit flachgeneigten Satteldächern. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet die Gebäude mit Satteldach und flachgeneigten Dächern zwischen ein und drei Geschossen zu finden.

Durch das Gewerbegebiet verlaufen zum einen der Sandbach und zum anderen der Sandbach-Flutkanal. Der Dorfbach von der Ortsmitte aus kommend verläuft teilweise an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und fließt dann parallel zur Römerstraße Richtung Norden weiter.

Umgrenzt wird das Planungsgebiet im Norden von der Landesstraße 85, im Osten vom Bebauungsplangebiet „Hurst“, im Süden vom Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“, im Südwesten vom Bebauungsplan „Kräpfersmatten“ und im Westen vom Bebauungsplan „Neuäcker“.

4.2 Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet sehr gut überörtlich angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Bühl der Bundesautobahn 5 (A 5) liegt ca. 800 m entfernt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landestraße 85 als Zubringer zur A 5 begrenzt, von welcher die Kreisstraßen (K 3763) Vimbucher Straße und Sandbachstraße als Hauptverkehrsachsen in das Plangebiet abzweigen.

Die Kolpingstraße, Neukrittstraße und Weidmattenstraße führen zur Vimbucher Straße und somit zur Ortsmitte Vimbuch.

Weitere kleine öffentliche Erschließungsstraßen und eine Stichstraße bilden die Unterteilung des Gebietes.

Über die Weinbrennerstraße, Reezenweg und Am Autobahnzubringer ist das Gewerbegebiet Reezenmatten zu erreichen. Über einen schmalen befahrbaren Weg ist das Gewerbegebiet mit dem Wohngebiet verbunden.

4.3 Ver-/Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Erschließungsstraßen bereits vorhanden, so dass keine weiteren Leitungen und Kanäle verlegt werden müssen. Entwässert wird das Plangebiet im Trennsystem.

setzt war, bleibt die gleiche Ausnutzung für die Hauptnutzung. Hier besteht der Vorteil der flexiblen Grundstücksausnutzung durch die Vergrößerung der Baufenster.
 Die GRZ für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO werden gegenüber des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes reduziert bis auf das Gewerbegebiet. Hier weist der Bestand bereits eine hohe Versiegelung auf.

		GRZ	
Alt	neu	alt	neu
WA	WA0/1	GRZ I 0,35 GRZ II teilw. unbegrenzt	GRZ I 0,4 GRZ II + 0,20
MI	WA0/1	GRZ I 0,4 GRZ II teilw. unbegrenzt	GRZ I 0,4 GRZ II + 0,20
MI	MI 2	GRZ I 0,4 GRZ II teilw. unbegrenzt	GRZ I 0,4 GRZ II + 0,2
MI	MI 3	GRZ I 0,4 GRZ II teilw. unbegrenzt	GRZ I 0,6 GRZ II + 0,3
GE	GE	GRZ I 0,7 GRZ II +0,1	GRZ I 0,8 GRZ II +0,1

GRZ I = Hauptgebäude

GRZ II = Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO z.B. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten...

Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe und Firsthöhe

Im südwestlichen ~~und südlichen~~ Bereich (WA 0) wird analog dem bisher bestehenden Bebauungsplan und der umliegenden Bebauungspläne die Wandhöhe geringer gehalten, als im übrigen Planungsgebiet. In Anlehnung an den Bestand wird hier die Wandhöhe auf 5,00 m festgesetzt mit einer Dachneigung von 25-40° und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m.

Im restlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und im Mischgebiet (MI 2), wo bisher zwei verschiedene Gebäudetypen festgesetzt waren, nämlich das eingeschossige Gebäude mit Steildach und das zweigeschossige Gebäude mit flacher geneigtem Dach, wird nun eine einheitliche, gemeinsame Festsetzung für die Gebäudetypen getroffen. In Anlehnung an das zweigeschossige Gebäude darf die Wandhöhe maximal 7,50 m betragen. Um eine einheitliche, harmonische Gebäudekubatur zu erreichen und damit keine unverhältnismäßigen Kleinbauten entstehen, wurde in Verbindung mit der Festsetzung der bisher eingeschossigen Bebauung mit Steildach eine Mindestfirsthöhe von 9,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Im südlichen Randbereich wird die bisher niedrigere Bebauung an die angrenzende höhere Bebauung angepasst.

Auf Grund der besonderen Lage und Situation wird für den Bereich des Mischgebietes (MI 3) die maximale Firsthöhe und Wandhöhe festgesetzt in Abstimmung der umliegenden Baumöglichkeit und der Bestandsituation.

Im Gewerbegebiet wird auf der Basis der bisherigen Festsetzungen und in Übereinstimmung des erstellten städtebaulichen Rahmenkonzeptes die Wandhöhe mit 10,00 m = III VG festgesetzt.

Um bei höheren Gebäuden durch eine steilere Dachneigung keine ausufernden Dachformationen zu erhalten, wird die maximale Firsthöhe auf 12,00 m begrenzt.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude bezieht sich für die Wand- und Firsthöhe auf die Höhe der Erschließungsstraße. Relevant sind hierfür die Kanaldeckelhöhen als unterer Bezugspunkt. Es gilt der dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite, nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Sind zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte heranzuziehen, gilt das arithmetische Mittel der beiden Höhenbezugspunkte.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 1,40 m über den zum Grundstück zugeordneten Höhenbezugspunkt der Kanaldeckelhöhe sein. Um möglichst barrierefrei die Gebäude betreten zu können, soll die Erdgeschossfußbodenhöhe möglichst in Straßenhöhe geplant werden.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet werden im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan vereinheitlicht. Bisher war im südlichen und südwestlichen Randbereich sowie in einzelnen Straßenzügen lediglich ein Vollgeschoss festgesetzt, im restlichen Bereich waren zwei Vollgeschosse zulässig.

Im mittleren Bereich des Plangebietes verbunden mit einer steilen Dachneigung von 45-48° lässt sich über Dachgauben/ Dachausbau oder durch Ausnutzen der nun möglich höheren Wandhöhe schnell ein 2. Vollgeschoss erreichen.

Im südlichen (zum Ortsrand) und südwestlichen Randbereich (zur bestehenden eingeschossigen Siedlung) sind die Gebäudekörper kleiner. Dies soll im Südwesten so beibehalten werden. Die bisher niedere Bebauung im Süden wird an die umliegende höhere Bebauung angepasst. Trotzdem wird durch eine Erhöhung der Wandhöhe mit 5,0 m die Struktur an heutige Maßstäbe und Gegebenheiten angepasst und mit der Bestandslage verbunden. Durch Dachausbauten besteht auch hier die Möglichkeit ein 2 Vollgeschoss zu erreichen.

Vor dem Hintergrund wird in den wenigen Teilgebieten mit bisher 1 Vollgeschoss auf 2 angehoben. Durch die Erhöhung der Vollgeschosse kann eine flächen- und kostensparende Wohnraumerweiterung ermöglicht werden.

Im MI 3 werden durch die Bebauungsplanänderung auf dem gesamten Bereich von MI 3 zwei Vollgeschosse ermöglicht. Bisher war auf dem nördlichen Bereich nur ein Vollgeschoss möglich. Somit kann auch hier das Grundstück besser ausgenutzt werden und es fügt sich höhenmäßig in die Umgebungsbebauung ein.

Im Gewerbegebiet ist mit der festgesetzten Wandhöhe und den bisher festgesetzten drei Vollgeschossen genügend Spielraum vorhanden.

6.3 Bauweise

In Anlehnung an die Bestandssituation wird für das allgemeine Wohngebiet (WA 0/1) und das Mischgebiet (MI 2) eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Als Bauweise für das Mischgebiet (MI3) sowie für das GE ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind hier Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg.