



Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I.S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 BGBl. I.S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1961 (Ges. Bl. 3. 208) und des § 4, Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 7.1955 (Ges. Blatt 3. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg von 6. April 1964 (Ges. Bl. 3. 151) hat der Gemeinderat der Gemeinde Uissigheim die im Inhaltsverzeichnis aufgeführten zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Schriftliche Festsetzungen, §9(1)BBauG**

- Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1.a) BBauG.**
  - Das Kleinsiedlungsgebiet (Ks) dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Heberbergwerkstätten. Nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Läden sind im Kleinsiedlungsgebiet allgemein zulässig, § 1 (4) BauNVO. Ferner können kleine, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt, § 1 (4) BauNVO.
  - Im reinen Wohngebiet (WR) sind nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur dann zulässig, wenn die Eigenart des Gebietes im allgemeinen gewahrt bleibt, § 1 (4) BauNVO.
  - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke, sowie Tankstellen nicht zulässig, § 1 (4) BauNVO. Dagegen können nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen werden.
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Läden sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, § 1 (5) BauNVO.
  - Soweit in allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise festgesetzt ist, sind in diesem Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstück zulässig, §§ 3 und 4 (2) BauNVO. (Im Dachgeschoss dürfen keine Wohnungen vorgesehen werden, wenn nicht die Voraussetzungen nach § 67 der LBO gegeben sind).
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1.b) BBauG**
  - Soweit die Gebäude in der offenen Bauweise mit Satteldächern auszuführen sind, muß die Traufseite stets auf der Langfront der baulichen Anlage angeordnet werden (vergl. beil. Regelquerprofile).
  - Die Bauweise der geplanten Gebäude in den zum Teil schon bebauten Gebieten muß den in diesem Gebiet bereits erstellten Gebäuden angepaßt werden.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke, § 9 (1) 1.c) BBauG.**
  - Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser = 450 qm.
  - Höhenlagen der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1.d) BBauG.
  - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens richtet sich bei allen Gebäuden nach den Angaben der beigefügten Regelquerprofile. Der im Regelquerprofil dargestellte Regelquerschnitt gilt sinngemäß für den ganzen Straßenaufbau, für welchen das betreffende Regelquerprofil maßgebend ist.
- Stellplätze und Garagen, § 9 (1) 1.e) BBauG.**
  - Die Orientierung von Garagen ist nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Wall- oder ähnliche Garagen dürfen nicht erstellt werden.
  - In Einvernehmen zwischen Gemeinde und Landratsamt können Garagen geringfügig die Baugrenzen überschreiten.
- Außere Gestalt der baulichen Anlagen, § 111 LBO**
  - Dächer:** Alle Hauptgebäude der offenen Bauweise sind als Satteldächer, Dachneigung 40° bis 50° auszuführen. Bei Gebäuden der Bauplatz Nr. 34 bis Nr. 40 sowie Nr. 41 und 42 erhalten die Dächer eine Dachneigung von 40° während die übrigen der Bauplatz Nr. 42 und 50 eine Dachneigung von 12° bis 15° vorzuziehen ist. Für die Bauplatz Nr. 51 und 52 sind Gebäude mit einem Walddach und einer Dachneigung von 12° bis 20° zu planen und zu errichten.
  - Die Dachdeckung der Haupt- und Nebengebäude muß, wenn diese in Zusammenhang stehen, einheitlich sein. Zulässig sind braun oder schwarz angelegte Dachziegel. Für die Dächer mit flacheren Dachneigungen (bis max. 20°) sind geeignete, bewährte Dachziegelanordnungen vorzuziehen, die sich in der Farbe den übrigen Dachdeckungen anpassen müssen.
  - Kniestock:** Der Schnittpunkt der geneigten Dachfläche mit der Gebäudefront darf bei zweigeschossigen Gebäuden, sowie bei eingeschossigen Gebäuden und Hanghäusern höchstens 30 cm über die Dachkante liegen. Bei den eingeschossigen Gebäuden der Bauplatz Nr. 32 - 42 darf der Kniestock bis zu 30 cm betragen, gemessen wie vor.
  - Die Stieghöhe darf in der oberen Bauflinie bei freistehenden Gebäuden nicht mehr als 11,0 m betragen.
  - Dachgauben sind nicht gestattet.
  - Nebengebäude:** In den allgemeinen Wohngebieten dürfen weder der für die Hauptgebäude festgesetzten noch sonstigen baulichen Anlagen nur eingeschossig errichtet werden. Die Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet müssen, wenn sie in Zusammenhang mit den Hauptgebäuden stehen, in städtebaulich einmündiger und harmonischer Verbindung mit diesen geplant und errichtet werden. Die max. Grundfläche der Nebengebäude je Grundstück darf bis zu 20 qm betragen. Die Nebengebäude der Grundstücke Nr. 43 bis 45 dürfen eine max. Grundfläche bis zu 40 qm haben.
  - In Einvernehmen zwischen Gemeinde und Landratsamt können Nebengebäude geringfügig die Baugrenzen überschreiten.
  - Verbeianlagen:** Im reinen Wohngebiet sind keine Verbeianlagen zulässig.
  - Außenanlagen:** Die vorgesehenen Wege müssen im gleichen oder ähnlichen Material wie die Gehwegflächen entlang den Straßen hergestellt werden.
  - Geländeverhältnisse:** benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig und möglichst nach den Angaben in Regelquerprofil vorzunehmen.
  - Einfriedigungen:** Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen darf das Maß von 0,30 m nicht überschreiten. Einfriedigungen an einzelnen Straßenzügen sind einseitig zu gestalten. Gestattet sind Holzmauern oder niedere Steinsockel mit Hackenhinterpfandung aus bodenständigen Sträuchern. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen bepflanzt werden.

**TEILBEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE UISSIGHEIM-TEIL II**

**GEWANNE: "AUSSEN AM KIESGRUBENWEG, UNTER DER SCHAFSCHEUER, BEI DER SCHAFSCHEUER, SCHAFACKER"**

**PLANZEICHEN: (§ 2 ABS. 4 PLAN Z VO)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1.a) BBauG u. § 16 u. 17 BAU NVO)**

- WS** KLEINSIEDLUNGSGEBIET (§ 2 BAU NVO)
- WR** REINES WOHNGBIET (§ 3 BAU NVO)
- WA** ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 BAU NVO)
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 ABS. 1.b) BAU G )**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 ABS. 1.a) B BAU G u. § 16 u. 17 BAU NVO)**

- I.U.II** max. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 10 BAU NVO) (AUCH HANGHAUS-TYP VERGL. REGELQUERSCHNITTE)
- 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAU NVO)
- 0.6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BAU NVO)

**BAUWEISE (§ 9 ABS. 1.b) B BAU G u. § 22 BAU NVO)**

- OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER**

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAU NVO)**

- BAULINIE** DIE SEITLICHEN GRENZABSTÄNDE
- BAUGRENZE** RICHTEN SICH NACH DER LBO.
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1.b) BAU G ) (SPORTPLATZ)**
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1.b) BAU G )**
- STRASSENBEDECKUNGSLINIE**
- WASSERVERSÖRUNG (§ 9 ABS. 1.b) BAU G ) ANLAGE 2**
- ABWASSERLEITUNG (§ 9 ABS. 1.b) BAU G )**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 5b) BAU G )**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 ABS. 4) BAU NVO)**
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE (max. 0.80m ÜBER STRASSE bzw. GEWEG )**
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE**
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE**
- SPIELPLATZ**

**BEREITET:**

**Konrad Sack, Ingenieur-Büro**  
 Adelsheim / Baden, 4.1.1961

**Betreff:**  
 TEILBEBAUUNGSPLAN  
 DER GEM. UISSIGHEIM

**FÜR DIE GEMEINDE:**  
 UISSIGHEIM, DEN 22. SEP. 1961  
 DER BÜRGERMEISTER

**SICHTVERMERK DES LANDRATSAMTES:**

**LANDRATSAMT UISSIGHEIM**

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961  
 Tauberbischofsheim, den 22. Sept. 1961  
 Landratsamt - Baumamt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1.a) BBauG.

- 1.1 Das Kleinsiedlungsgebiet (WS) dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Läden sind im Kleinsiedlungsgebiet allgemein zulässig, § 1 (4) BauNVO. Ferner können kleine, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt, § 1 (5) BauNVO.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur dann zulässig, wenn die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt, § 1 (4) BauNVO.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke, sowie Tankstellen nicht zulässig, § 1 (4) BauNVO. Dagegen können nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen werden.
- 1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Läden sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, § 1 (5) BauNVO.
- 1.5 Soweit im allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise festgesetzt ist, sind in diesem Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstück zulässig, §§ 3 und 4 (4) BauNVO. (Im Dachgeschoß dürfen keine Wohnungen vorgesehen werden, wenn nicht die Voraussetzungen nach § 67 der LBO gegeben sind).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1.b)BBauG

- 2.1 Soweit die Gebäude in der offenen Bauweise mit Satteldächern auszuführen sind, muß die Traufseite stets auf der Längsfront der baulichen Anlage angeordnet werden (vergl. beif. Regelquerprofile).
- 2.2 Die Bauweise der geplanten Gebäude in den zum Teil schon bebauten Gebieten muß den in diesem Gebiet bereits erstellten Gebäuden angepasst werden.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke, § 9 (1) 1.c) BBauG.

- 3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser = 450 qm.

4. Höhenlagen der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1.d) BBauG.

- 4.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens richtet sich bei allen Gebäuden nach den Angaben der beigefügten Regelquerschnitte. Der im Regelquerprofil dargestellte Regelquerschnitt gilt sinngemäß für den ganzen Straßenzug, für welchen das betreffende Regelquerprofil maßgebend ist.

5. Stellplätze und Garagen, § 9 (1) 1.e) BBauG.

- 5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Wellblech- oder ähnliche Garagen dürfen nicht erstellt werden.
- 5.3 Im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Landratsamt können Garagen geringfügig die Baugrenzen überschreiten.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, § 111 LBO

- 6.1 Dächer: Alle Hauptgebäude der offenen Bauweise sind als Satteldächer, Dachneigung 26° bis 30° auszuführen. Die Gebäude der Baugrundstücke Nr. 34 bis Nr. 40, sowie Nr. 41 und 42 erhalten eine Dachneigung von 27° bis 40°, während für die Gebäude der Bauplätze Nr. 43 und 50 eine Dachneigung von 12° bis 15° vorzusehen ist. Für die Bauplätze Nr. 51 und 52 sind Gebäude mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 15° bis 20° zu planen und zu errichten.

- 6.2 Die Dachdeckung der Haupt- und Nebengebäude muß, wenn diese im Zusammenhang stehen, einheitlich sein. Zulässig sind braun oder schwarz engobierte Dachziegel. Für die Dächer mit flacheren Dachneigungen (bis max. 20°) sind geeignete, bewährte Dachisolierungen vorzusehen, die sich in der Farbe den übrigen Dachdeckungen anpassen müssen.

- 6.3 Kniestock: Der Schnittpunkt der geneigten Dachfläche mit der Gebäudefront darf bei zweigeschossigen Gebäuden, sowie bei eingeschossigen Gebäuden und Hanghäusern höchstens 30 cm über Deckenoberkante liegen. Bei den 1/2-geschossigen Gebäuden der Bauplätze Nr. 33 - 42 darf der Kniestock bis zu 30 cm betragen, gemessen wie vor.

- 6.4 Die Giebelbreite darf in der oberen Trauflinie bei freistehenden Gebäuden nicht mehr als 11,0 m betragen.

- 6.5 Dachgauben sind nicht gestattet.

- 6.6 Nebengebäude: In den allgemeinen Wohngebieten dürfen außer der für die Hauptgebäude festgesetzten Geschoszahl sonstige bauliche Anlagen nur eingeschossig errichtet werden. Die Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet müssen, wenn sie im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden stehen, in städtebaulich einwandfreier und harmonischer Verbindung mit diesen geplant und errichtet werden. Die max. Grundfläche der Nebengebäude je Grundstück darf bis zu 20 qm betragen. Die Nebengebäude der Grundstücke Nr. 43 bis 45 dürfen eine max. Grundfläche bis zu 40 qm haben.

- 6.7 Im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Landratsamt können Nebengebäude geringfügig die Baugrenzen überschreiten.

- 6.8 Werbeanlagen: Im reinen Wohngebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

- 6.9 Außenanlagen: Die vorgesehenen Gehwege müssen im gleichen oder ähnlichen Material wie die Gehwegflächen entlang den Straßen hergestellt werden.

- 6.10 Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig und möglichst nach den Angaben im Regelquerschnitt vorzunehmen.

- 6.11 Einfriedigungen: Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen darf das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Einfriedigungen an einzelnen Straßenzügen sind einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind Holzzäune oder niedere Steinsockel mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit niederen Maschendrahtzaun erfolgen.