

**Gemeinde Grafschaft  
Ortsbezirk Leimersdorf**



**Textliche Festsetzungen  
zur 27. Änderung  
des Bebauungsplanes  
Nr. 8.01  
„Ortsteil Leimersdorf“**

**Grafschaft-Ringen, Dezember 2020**

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8.01 „Ortsteil Leimersdorf“ gelten weiterhin fort. In den textlichen Festsetzungen werden ergänzt oder geändert:

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 (1) BauGB)

### **1. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB Nr., § 16 ff. BauNVO)**

#### Planbereich B:

Die Bezugspunkte für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sind aus der Plankarte ersichtlich. Sie sind mit einem Kreuz markiert.

Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die obere Dachbegrenzungskante.

### **2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### Planbereich B:

Zulässig sind ausschließlich Doppelhäuser.

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

#### Planbereich A:

Innerhalb des Planbereichs A sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

#### Planbereich B:

Innerhalb des Planbereichs B ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

### **4. Ruhender Verkehr (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

### **5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenfalls unzulässig sind innerhalb der Sichtfelder Hecken und sonstige Bepflanzungen über 0,80 m Höhe sowie Umfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m.

### **6. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Zur Abfuhr sind die Mülltonnen innerhalb der Fläche für die Abfallentsorgung abzustellen.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Begünstigte des in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind die Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Leimersdorf, Flur 7, Flurstücks-Nr. 38 sowie die Gemeinde Grafschaft und die Versorgungsträger (Ver- und Entsorgung).

## **B. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 (4) i.V.m. § 89 LBauO)**

### **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad. Pultdächer sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.