

Bebauungsplan Nr. 80 "Dorfkern Hembergen" der Stadt Demsdetten  
Teil II = Text

---

I. Rechtsgrundlagen:

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. S I. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. § 81 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475).

Sämtliche Rechtsgrundlagen gelten in der z. Zt. gültigen Fassung.

II. Neben den in Teil = Plan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1. Nutzung:

- 1.1 Im festgesetzten Dorfgebiet sind die nach § 5 (2) Abschnitt 4 BauNVO zulässigen Anlagen nicht gestattet.
- 1.2 Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen.

2. Äußere Gestaltung:

2.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen

- 2.11 Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind der direkten Nachbarbebauung anzugleichen. Das gleiche gilt entsprechend für freistehende und aneinandergebaute Nebenanlagen.

Im übrigen ist die Sockelhöhe der Gebäude mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der Gehwege anzunehmen. (Sockelhöhe = OKFF/EG, Traufhöhe = Schnittpunkt äußere Gebäudehaut / Oberkante Sparrenanlage)

2.12 Die Dachneigung, Dachform und Firstrichtung ist jeweils der direkten vorh. Nachbarbebauung anzugleichen. Hiervon ist abzuweichen, wenn sich die Zahl der Vollgeschosse von der der direkten Nachbargebäude unterscheidet. In diesem Fall darf bei zweigeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von  $35^{\circ}$  nicht überschritten werden, bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von  $47^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  anzunehmen. Flachdächer sind unzulässig. Für bestehende Flachdächer wird im Falle der Erneuerung sowie bei einer grundlegenden Renovierung der Anlage die Schaffung eines Satteldaches vorgeschrieben.

2.13 Drenpel sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.

2.14 Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen seitlich vom äußeren Rand der Dachhaut einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten und allseitig von der Dachfläche umschlossen sein.  
(Trauflänge = Gebäudelänge ohne Dachüberstand)

## 2.2 Materialien

2.21 Außenliegende Bauteile sind mit roten Vormauersteinen zu verblenden. Bei aneinanderstoßenden Gebäuden ist die Gestaltung der Außenwände in der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Dies gilt mit Ausnahme der Farbgebung auch für aneinandergebaute Nebenanlagen.

- 2.22 Für Neubauten wird als Dacheindeckung der rote Tonziegel vorgeschrieben.  
Dies gilt auch für vorh. Dächer im Falle der Erneuerung.
- 2.23 Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker sind außerdem Sichtbeton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzementschiefer, Holz oder Glas zulässig. Kuststoffe, eloxierte, polierte und glasierte Materialien sind unzulässig.
- 2.24 Seitliche Sichtschutzblenden an Balkonen sind nach Punkt 2.21 auszubilden.
- 2.25 Aneinandergebaute Satteldächer sind mit form- und farbgleichen Materialien einzudecken.

### 3. Sonstiges:

#### 3.1 Einfriedigungen

3.11 Sichtschützende Anlagen im Vorgartenbereich sind bis zu 2,00 m Höhe gestattet, wenn sie zu öffentlichen Verkehrsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen einen Abstand von 0,75 m haben und zu diesen Anlagen hin begrünt werden.

3.12 Bei Umbau-, teilweisen Erneuerungs- und Renovierungsmaßnahmen ist der vorhandene Grundcharakter bezüglich der Formen und Materialien fortzusetzen.

#### 3.2 Werbeanlagen und Warenautomaten

3.21 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden, die auch gewerblichen Zwecken dienen, angebracht werden. Sie sind unmittelbar am Gebäude anzubringen. Zulässig ist für jede gewerbliche Anlage nur eine Werbeanlage.

3.22 Warenautomaten sind unmittelbar am Gebäude zu installieren.