

Gemeinde Hövelhof

Bebauungsplan Nr. 62 „Rengerings Bruch I

Gebietsabgrenzung:
Größe des Plangebietes: 8,45 ha
Gemarkung: Hövelhof
Flur: 34
Flurstücke: 70, 145, 146, 150, 151, 153, 406, 407, 456, 459, 549, 550

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 4 (2) LWG NRW
E. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigelegt diesem Bebauungsplan:
- Begründung

Planunterlagen
Die Darstellung der Grundstücksgrößen stimmt mit dem Kataster-nachweis überein.
Stand: 18.05.2022
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
Kreis Paderborn
Amt für Geo-Information, Kataster und Vermessung
Im Auftrag
.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hövelhof hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Hövelhof, den
.....
Bürgermeister

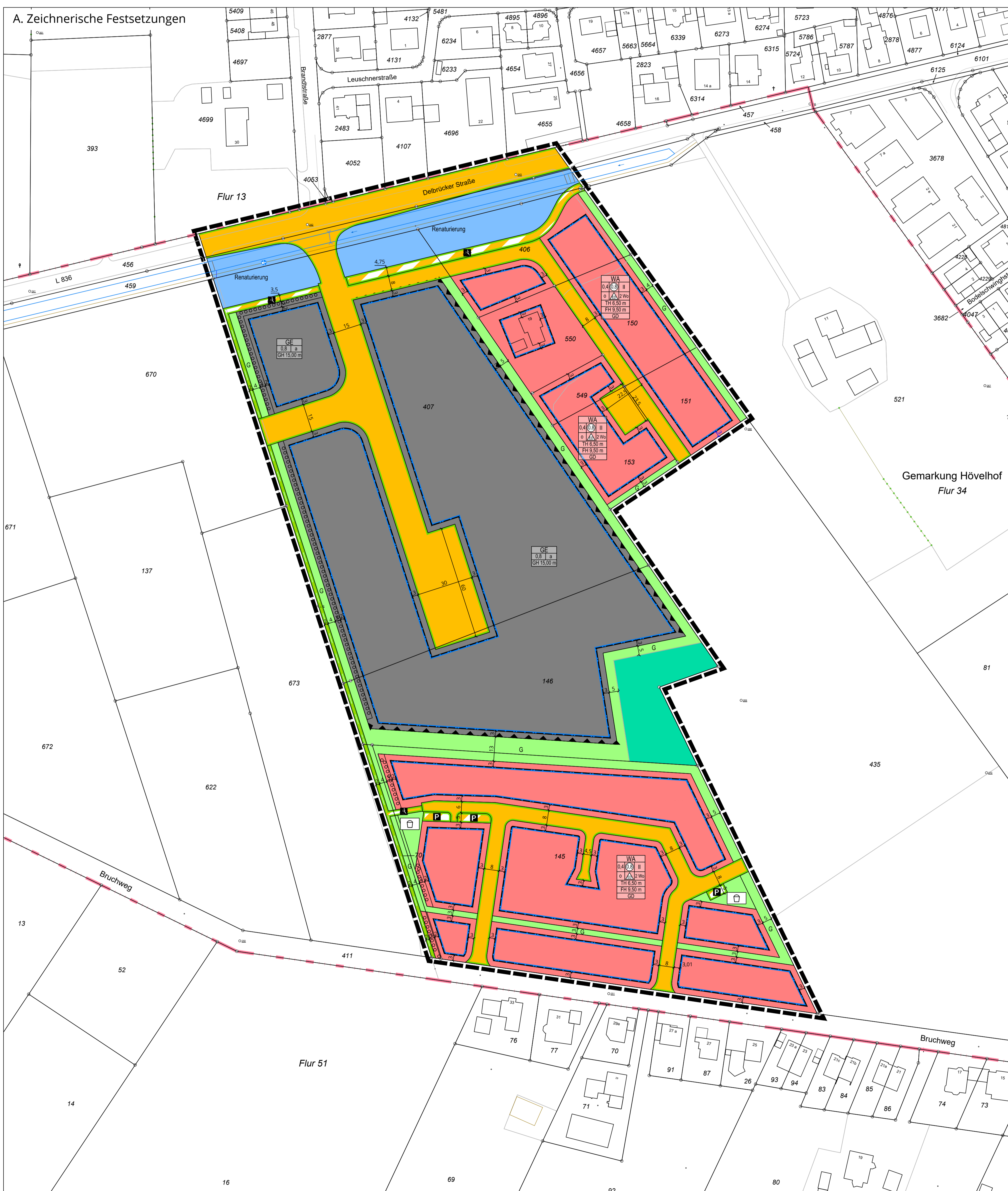
Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt.
Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.
Hövelhof, den
.....
Bürgermeister

Veröffentlichung
Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.
Hövelhof, den
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde am als Satzung beschlossen worden.
Hövelhof, den
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Hövelhof, den
.....
Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW Verfahren worden ist.
Ausfertigung:
Hövelhof, den
.....
Bürgermeister



- B. Rechtsgrundlagen**
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbindungsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBoDSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);
Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);
Das Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).
Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hövelhof, Baumt, Schlossstraße 14, 33155 Hövelhof einsehbar.
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen**
 - C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. § 11 (4) und 16 (5) BauNVO**
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO**
WA Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
Ausnahme: können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO
GE Gewerbegebiet - GE - gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete - GE - sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-VII des Abstandsclassen NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.ZS.1V) unzulässig.
Innerhalb der Gewerbegebiete sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahme: können zugelassen werden:
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, die
- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.
Dem Kernsortiment zuzurechnend und es ergänzende Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
Unzulässig sind
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten sowie Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art,
- Fremdwerbeanlagen als Gewerbebetriebe aller Art,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 2 (5) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Stoffaltverwertung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643) darstellen und für die nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen/Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen der o. g. Verkaufsstätten
- Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes als Gewerbebetriebe aller Art; diese Festsetzung gilt nicht für innerbetriebliche Logistikkün-
- C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO**
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
GH 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf maximal 2,00 m zulässig.
TH 6,50 m maximale zulässige Traufhöhe in Metern
Untergeordnete Bauteile (Erker, Zwerggiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
FH 9,50 m maximale zulässige Firsthöhe in Metern
Obere Besetzungspunkte
Der obere Besetzungspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes.
Die Traufhöhe (TH) wird an fertiggestellten Gebäuden mit geneigten Dächern an der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Die maximale Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
Untere Höhenbesetzungspunkte
Die unteren Besetzungspunkte zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.- C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.
 - ü überbaubare Grundstücksfläche
n nicht überbaubare Grundstücksfläche
- C.5 Flächen für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 23 BauGB**
Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete muss zwischen der öffentlich Verkehrsfläche und der Garagenöffnung ein Stauraum mit einem Abstand von mind. 5,00 m eingehalten werden. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, so ist an der Längsseite ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Garagen sowie Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete nur eingeschossig, mit einer maximalen Anlagentiefe von 3,00 m zulässig.- C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
2W Die Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einheitsbau auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.- C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
 - ▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 - Öffentliche Grünflächen
 - G Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
 - G Zweckbestimmung: Spielplatz
- C.9 Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 - Wasserflächen
 - Rennaturzweck Zweckbestimmung: Renaturierung
- C.10 Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
 - Flächen für Wald
- C.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen ist die Anlage bzw. Entwicklung eines 3,00 m breiten Gehölzstreifens (vorzugsweise Straucharten und schattentolerante Baumarten) vorzusehen. Die Pflanzungen sind in Gestalt einer einreihigen Hecke gemäß den Pflanzlisten (siehe unten) mit heimischen Arten vorzusehen. In einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m sind Sträucher und alle 10,00 m ein Baum als Heister anzuordnen.
Eine Unterbrechung der Anpflanzungsstrecke ist lediglich zum Zwecke der Beseitigung von Niederschlagswasser zulässig.
Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpfanzte Sträucher mit einer Mindesttriebbilanz von vier in einer Höhe von 60 cm zu wählen. Die Heister sind in einer Mindestpflanzqualität mit einer Stammhöhe von mindestens 1,50 m zu wählen.
Die Fertigstellungsfrist ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Heister sind vor Verbusch und Fegen zu schützen. Dieser Schutz kann mit einer Einzäunung über ca. 5 Jahre erreicht werden. Gehölzverluste sind angiebig entsprechend der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
Für die Anpflanzungsfläche gilt folgende Vorschlagspflanzliste:

Heister	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Acer platanoides
Spitzahorn	Tilia cordata
Winterlinde	Cornus mas
Kornelkirsche	Craetagus monogyna
Weißdorn	Sträucher
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Häsel	Cornus avellana
Pfaffenhütchen	Eurospirus europaeus
Traubeneiche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus

Stellplatz-Materialien
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich durch PKW genutzte Stellplätze sind aus wasserundurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil o. ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungsarten wie Betonunterbau, Fugengewebe, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.
Bepflanzung Stellplätze
Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzrube von mind. 12 m² bei mind. 1,50 m Tiefe anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.
Ausgefallene Bäume oder Gehölze sind zu ersetzen.
Für die Bepflanzung der Stellplätze gilt folgende Vorschlagsliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Craetagus monogyna

Bauzeitenbeschränkung
Zum Schutz aller europäischen Vogelarten ist eine Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) zu erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustellenerrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte Bereiche zu beschränken.
Ergänzend hat zum Schutz der Arten Feldlerche und Kleiber eine Inanspruchnahme von Offenlandflächen außerhalb der Brutzeit der beiden Arten zu erfolgen (Kleiber: Mitte März bis Juni, Feldlerche: Mitte April bis August). Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen. Eine Inanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraumes ist nur möglich, wenn vorher durch einen Fachverständigen festgestellt wird, dass die Flächen nicht tatsächlich als Brutstandort genutzt werden.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEf-Maßnahmen)
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BImSchG für die Feldlerche auszuschließen, sind im näheren Umfeld des Plangebietes Ersatzbruststandorte in Form von 10 Lerchenfenstern mit einer Größe von jeweils mindestens 20 m² zu schaffen. Die Lerchenfenster sollten auf einer Fläche von 3 ha verteilt werden (ca. 3 Lerchenfenster pro ha). Die Anlage der Lerchenfenster erfolgt durch das Anheben der Sämaschine. Eine Behandlung der Lerchenfenster mit Pestiziden darf nicht erfolgen.
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BImSchG für den Kleiber auszuschließen, sind auf 1 ha potenzielle Brutstandorte für den Kleiber zu schaffen bzw. vorhandene natürliche Brutstandorte zu optimieren. Folgende Maßnahmen sind beispielsweise möglich:
- Extensivierung der Bodenbearbeitung etc.
- Schaffung von Nahrungs- und Brutstrukturen innerhalb von 6 - 12 m breiten Grasdübeln mit Horst-Rotschwingel Einsaat eines Mäis, Hackfrucht- bzw. Gemüsekraut (keine Rindgale)
- Erhalt/Schaffung von kleinen offenen Wasserflächen zur Brutzeit (Blänken, Mulden, temporäre Flächgewässer, Gräben etc.). Zur Verminderung von Verlusten sind Flächen erforderlich. Bei Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen gilt folgender Stellplatzschlüssel:
- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung
- bis 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung
- ab 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung
Die von einem Kraftfahrzeug befahrene Fläche zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum) kann gem. § 5 (4) der Stellplatzsatzung als Stellplatz anerkannt werden, wenn die Garage oder der Carport mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist und die Stellplätze derselben Wohnheintje zugeordnet sind.
Die Anlage von Grundstückszufahrten ist gem. § 6 (1) der Stellplatzsatzung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, darf jedoch eine Breite von maximal 6,00 m je Baugrundstück nicht überschreiten.
Starkregen/Überflutungsvorsorge
Starkregenschneiflächen sollten mindestens in einer Stufehöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden.

D. Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben zu leiten.
Zur Sicherstellung von Wasserwegen bei Starkregenereignissen sind oberflächliche Strukturen zu schaffen, die das Wasser in die Entwässerungsräume leiten. Für die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb der Dachflächen ist von den Grundstückseigentümern eine Behandlungsanlage für verschmutztes Niederschlagswasser gemäß DWA-A 102 (technische Anlage mit DIBt-Zulassung oder Versickerung durch die belebte Bodenzone) zwingend vorzusehen.

E. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
Dachgestaltung
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich geneigte Dächer (Sattel-, Zelt-, Warm- und Krüppelwalmdach) zulässig. Pult- und Flachdächer sind hingegen unzulässig.
Untergeordnete Bauteile wie z. B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Hauptbaukörper anzupassen.
Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachaufbauten/einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel bzw. Organg einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Planneihen betragen. Die Giebeln an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Dachaufbauten und Dachzeitschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
Aneinandergebauter Garagen und Doppelhäuser sind hinsichtlich der Höhen, Dachneigung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich auszuführen.
Vorgärten im Wohngebiet
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Vorgärten als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Ausnahme bilden dabei der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carports oder der Garage, die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 50 % betragen. Ein Einbau von Zier-/Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilen, ist nicht zulässig.
Der Vorgarten ist der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudewänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenfesten, vordere Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäuden von mind. 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabgrenzung) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstückes (Giebelseite in der Skizze), gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen
In den festgesetzten Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zum Grundstücksrand / öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.
Außenwerbung an Gebäuden
In den festgesetzten Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika bzw. Traufe einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbilder, Video-wand oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Kultur- oder edelgeschichtliche Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus edelgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsgestaltung sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgestaltung vorfreigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Beseitigung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zu mutbar ist (§ 16 (2) DöSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Beseitigung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden sind (§ 16 (4) DöSchG NRW).

Allianzen
Sollen bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Allianz oder schädlicher Bodenverfälschung festgestellt werden, so ist die Untere Boden-schutzbehörde gem. § 2 (1) LBoDSchG (Landesbodenschutzgesetz) für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.
Bodenkundliche Bauleitplanung
Auf Verlangen der zuständigen Boden-schutzbehörde kann vor dem Beginn von Bau-maßnahmen, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Boden-schutzbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.
Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Bauleitplanung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Bauleitplanung i. S. eines bauleitplanmäßigen Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Aus-schreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbeurteilung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fach-kennnissen für den bauleitplanmäßigen Bodenschutz gemäß Anh. C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu er-bringen.

Bodenkundliche Bauleitplanung
Auf Verlangen der zuständigen Boden-schutzbehörde kann vor dem Beginn von Bau-maßnahmen, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Boden-schutzbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.
Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Bauleitplanung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Bauleitplanung i. S. eines bauleitplanmäßigen Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Aus-schreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbeurteilung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fach-kennnissen für den bauleitplanmäßigen Bodenschutz gemäß Anh. C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von