



Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

<p><b>KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b> Stand der Planungsunterlagen: Die Planungsunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Paderborn, den .....</p> <p>Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung</p> <p>Im Auftrag .....</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Gemeinde Hövelhof hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hövelhof, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung wurde gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Hövelhof am ..... beschlossen.</p> <p>Hövelhof, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Hövelhof, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Gemeinde Hövelhof hat in der Sitzung am ..... diese Bebauungsplanaufstellung einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Hövelhof, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>
---	---	---	---	--

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), in der zurzeit geltenden Fassung.

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1)
  - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
  - 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 2)
  - 0,8** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - max. zulässige Trauf- und Firsthöhe gem. §§ 16 und 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3)
  - höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
  - höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

**Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
gem. § 16 (5) BauNVO
- offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
  - offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
  - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

- Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Gestalterische Festsetzungen**  
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- SD** Satteldach
- SD, WD** Satteldach und Walmdach
- Hauptfirststrichung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

**Sonstige erläuternde Planzeichen**

- Flur 12** Flurnummer
- Flurgrenze
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhanden Gebäude mit Hausnummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (NHN)

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1. Allgemeines Wohngebiet:  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO  
- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO  
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO  
Ausnahme: können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO  
- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes 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. § 4 (3) BauNVO:  
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO  
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO
2. Maximale Grundflächenzahl: Eine Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
3. Gebäudehöhen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:  
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern, gilt eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 10,00 m.  
Unterer Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße (gemessen am höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks).  
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche (First).  
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
4. Bei mehrteiligen Gebäuden (z.B. L-förmigen Baukörper) gilt der zu der Erschließungsstraße gerichtete First als Hauptfirst.

III. Hinweise

1. Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Entwässerungssatzung  
Gemäß § 7 GO NRW i.V.m. § 9 (6) BauGB gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen - Entwässerungssatzung - der Gemeinde Hövelhof vom 18.12.2014.  
Gemäß § 13 (8) der Entwässerungssatzung sind bei einem bestehenden Anschluss zur Beseitigung des Niederschlagswassers, die anfallenden Wassermengen zu sammeln und dem Niederschlagswasserkanal über die Grundstücksanschlussleitung zuzuführen. Eine Ableitung über öffentliche Flächen ist untersagt.  
Gemäß § 8 (1) der Landesbauordnung NRW 2018 sind "die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen." Größere Stein- und Schotterflächen bzw. Vliesbahnen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.
3. Stellplatzsatzung  
Gemäß § 7 GO NRW i.V.m. § 9 (6) BauGB gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Satzung über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze - Stellplatzsatzung der Gemeinde Hövelhof vom 21.05.2015.  
Gemäß § 4 (1) i.V.m. Anlage 1 der Stellplatzsatzung sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen 2 Stellplätze je Haus 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 Wohneinheit 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.
4. Bodenaushub  
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Paderborn Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu vermeiden.  
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Paderborn umgehend zu verständigen.
5. Artenschutz  
Um bei der Realisierung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen für besonders geschützte Arten ausschließen zu können, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (März bis September) erfolgen. Um zudem Beeinträchtigungen für die Arten Fransenfledermaus, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus auszuschließen zu können, sind Gehölze nur in der Überwinterungsphase (November bis Februar) zu fällen. Der Zeitraum zur Entfernung von Gehölzen reduziert sich somit auf die Monate Oktober bis Februar. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung der Vegetationsbestände nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind.  
Die Beeinträchtigungen für die Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus sowie Abendsegler auch in den Wintermonaten möglich sind, ist am Tag der beabsichtigten Entfernung der Gehölze von einem Gutachter das Vorhandensein von Fledermausarten zu prüfen. Im Falle einer Nutzung oder Spuren einer Nutzung der Gehölze durch baumbewohnende Arten sind von dem bestellten Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 236-038-00-B2-01-01-00
---	--

Vorentwurf

<p>Sennegemeinde Hövelhof Schloßstraße 14 33161 Hövelhof</p>	
<p>Plotname 236-038-00-B2-01-01-00 pit Datum 05.03.2025 Blattgröße 11,81 x 17,08 Projektorientierung: Ca. gez.: Su</p>	<p>Auftraggeber Sennegemeinde Hövelhof Schloßstraße 14 33161 Hövelhof</p>
<p>Maßstab 1:1.000</p>	<p>Projekt Bebauungsplan Nr. 61 "Breslauer Straße / Königsberger Straße"</p>
<p>Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---</p>	<p>Planinhalt Vorentwurf</p>

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE GMBH**

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50