Planzeichenerklärung

Bestand

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

474 Flurstücksnummer

1a Gebäude mit Hausnummer

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:

II als Höchstmaß (1 oder 2 Vollgeschosse)

(II) zwingend

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

ED nur Einzel– oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungs–bereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Teilungsvorschlag (keine Festsetzung)

Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan SK 45 ‚Alte Baumschule')

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3 m zur Upsprunger Straße und mind. 1 m zur Erschließungsstraße halten.

Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die Überschreitung je Wohngebäude darf insg. max. 10 qm betragen.

Je Baugrundstück über 500 qm Größe und je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Anstelle von 2 Bäumen 2. Ordnung ist auch 1 Baum 1. Ordnung möglich. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten

1. Ordnung: Sandbirke (Betula pendula) Spitzahorn (Acer plantoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Trauben-Eiche (Quercus petraea) oder

2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia) und hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuß.

HINWEISE: Im WA[1]-Gebiet wird der Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) [insbesondere an der Südseite der 'Überbaubaren Flächen'] um bis zu 3 dB(A) überschritten, die verbleibenden Pegel lassen jedoch gesundes Wohnen im Sinne des BauGB zu. Allerdings haben die Pegel - gemessen am Planungsziel WA - einen belästigenden Charakter.

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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 89 BauO NRW – 1. Änderung

Sockelhöhe	max. 70 cm (von O.K. fertiger Erschließungsstraße [Baustraße +10cm] bis O.K. Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke)
Dachform	Als Dachform sind nur Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig. Im Bereich der 1- bis 2-geschossigen Bebauung dürfen bei 1-geschossiger Bebauung max. 20% der Grundfläche als Flachdach ausgeführt werden. Im Bereich der 'zwingenden 2-Geschossigkeit' sind Flachdächer abweichend von anderen Festsetzungen zulässig, wenn sie 1/3 der Gesamtfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten.
zulässige Dachneigung	bei 1-gesch. Gebäuden 30° bis 45°, bei 2-gesch. Gebäuden mit Sattel/Krüppelwalmdach 30° und mit Walmdach 15° bis 25°. Bei Flachdächern ist eine Dachneigung von max. 5° zulässig.
Drempelhöhe:	bei 1-gesch. Gebäuden max. 1,00 m und bei 2-gesch. Gebäuden max. 0,50 m, (O.K. Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis O.K. Fußpfette)
Gebäudehöhe	In dem Bereich der 1- bis 2-geschossigen Bebauung darf die Traufhöhe max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 9,00 m über O.K. fertiger Erschließungsstraße betragen. Bei Bebauung mit Flachdach im Bereich der 1- bis 2-geschossigen Bebauung darf die Höhe (Oberkante Attika oder Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand) max. 3,50 m betragen. Im Bereich der 'zwingend 2-geschossigen' Bebauung darf die Traufhöhe max. 6,70 m und die Firsthöhe max. 10,50 m über O.K. fertiger Erschließungsstraße betragen, bei Gebäudeteilen mit Flachdach darf die Gebäudehöhe (Oberkante Attika oder Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand) max. 9,50 m betragen.
Hauptfirstrichtung:	Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude muss parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen.
Dachgauben/ Zwerchhäuser:	Dachgauben und Zwerchhäuser [auf der Außenwand] sollen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten.
Bauliche Einfriedungen	Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1 m betragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

für den Änderungsbereich (in den z. Z. geltenden Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d.B. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 28.09.2021) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Paderborn, den 21.10.2021
Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
Im Auftrag

(L.S.)

gez. Gurok
(Ltd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.

Salzkotten, 10.09.2021

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(L.S.)

gez.
(Dipl.-Ing. Kruse)

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 20.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB nach ortsübl. Bekanntmachung der Auslegung am 06.10.2021 in der Zeit vom 25.10.2021 bis 24.11.2021 einschl. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat nach Prüfung der Anregungen diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 13.12.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, 14.12.2021

(L.S.)

gez.
Bürgermeister
(Berger)

gez.
Schriftführer
(Pieper)

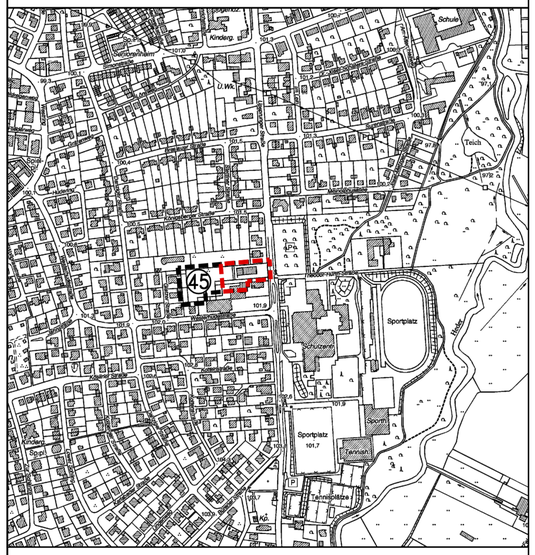
Die Erteilung einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden; der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Salzkotten, 16.12.2021
Der Bürgermeister

(L.S.)

gez.
(Berger)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Salzkotten

Gemarkung Salzkotten, Flur 6
Maßstab 1 : 500
1. Änderung–Offenlegungsplan

Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule'