



### I. Zeichnerische Festsetzungen

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gem. § 9 (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

#### Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- THmax.** maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen in Meter (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2) gem. § 18 BauNVO
- FHmax.** maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3) gem. § 18 BauNVO

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

#### Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Oberkante Straßenverkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Grenze der Gemarkung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4 "Am Lindenweg"

### II. Textl. Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.
- Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Nr. 3 "Unterer Höhenbezugspunkt").
- Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt.  
 Unterer Höhenbezugspunkt  
 Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt:  
 Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten NHN-Höhen der an das Grundstück angrenzenden endausgebauten Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) in der geometrischen Mitte der zur Straße angewandten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straße errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

- Die Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insgesamt max. 10 m<sup>2</sup> betragen und muss einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen halten.
- Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen halten.  
 Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1,0 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraßen des Grundstückes, der Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- Die Vorgartenzone - Bereich zwischen "Straßenverkehrsflächen" und straßenseitiger Gebäudeflucht (vordere Baugrenze) - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushälfte zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen "Straßenverkehrsflächen" und die Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

#### Nutzung solare Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zur realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden.

### II. Nachrichtliche Übernahmen

#### Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung der Stadt Salzkotten) gem. § 89 BauO NRW

- Sockelhöhe max. 70 cm (von OK fertiger Erschließungsstraße bis OK Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke)
- Dachform Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdach
- Dachneigung bei 1-gesch. Gebäuden: 30° bis 40° bei 2-gesch. Gebäuden: 15° bis 30°

- Dachgauben/Zwerchhäuser Dachgauben sowie Zwerchhäuser *auf der Außenwand* sind zulässig. Sie sollen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten. Sie sind zudem nur im 1. Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig *[nicht im Spitzboden]*. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 1,00 m betragen. Die Dachgauben und Zwerchhäuser an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
- Gestaltung von Doppelhäusern Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Dachüberstand, Traufhöhen und Firsthöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen.
- Bauliche Einfriedungen Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3 m zu diesen [Vorgartenzone] ist bis zu 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken für den rückwärtigen Gartenbereich ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis 1,20 m Höhe zugelassen werden.

### III. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und/oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind "die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten 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.

### III. Übersichtsplan (ohne Maßstab)



#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 696), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der Fassung zur Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 866) in der zurzeit geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016

04			
03			
02			
01			
Änderungen			Datum Projekt/ gezt.
Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:		
----	097-004-00-B3-01-01-00		

#### Satzungsfassung

Der Auftraggeber:

Stadt Salzkotten  
Marktstraße 8  
33154 Salzkotten

Projekt:  
Bebauungsplan SK48  
"Kottenstraße", Salzkotten/  
Upsprünge

Maßstab: 1:500

Interne Grundlagen-Nr.: 1) --- 2) --- 3) ---  
Planinhalt: Satzungsfassung

HOFFMANN & STAKEMEIER  
INGENIEURE GMBH

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

### Verfahrensvermerke

Die Planungsunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäuden (04.03.2022) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seinen Sitzungen am <b>16.09.2021</b> die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am <b>29.09.2021</b> ortsüblich bekannt gemacht.	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b> Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom <b>23.02.2023</b> bis <b>24.03.2023</b> einschl. durchgeführt.	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblich. Bekanntmachung der Auslegung am <b>03.05.2023</b> in der Zeit vom <b>11.05.2023</b> bis <b>12.06.2023</b> einschl. öffentlich ausgelegen.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <b>11.09.2023</b> gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	<b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b> 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 des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 (3) BauGB am 13.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden; der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Paderborn, den 03.05.2023	Satzkotten, den 30.09.2021	Satzkotten, den 27.03.2023	Satzkotten, den 13.06.2023	Satzkotten, den 12.09.2023	Satzkotten, den 14.09.2023
Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Im Auftrag gez. Gurok Ltd. Kreisvermessungsdirektor	gez. Berger Bürgermeister gez. Pieper Schriftführer	gez. Berger Bürgermeister Schriftführer	gez. Berger Bürgermeister Schriftführer	gez. Berger Bürgermeister Schriftführer	gez. Berger Bürgermeister