

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten
- Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB
- Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 25.02.2025 folgenden Beschluss gefasst:

„Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen; der Begründung wird zugestimmt.“

Dieses wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.B.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem dieser Bekanntmachung beigefügten Übersichtsplan, der keine Planaussagen enthält, ersichtlich.

Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann von diesem Tage an im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Salzkotten, Marktstraße 8, 33154 Salzkotten, Zimmer 2.17 während der Dienststunden den geänderten Bebauungsplan mit dazugehöriger Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Ergänzend werden diese Unterlagen in das Internet eingestellt auf der Internetseite der Stadt Salzkotten im Bereich 'In Kraft getretene Bauleitpläne' unter *(Unsere Stadt > Bauen + Wohnen > Bauleitplanung)* <https://www.salzkotten.de/de/unsere-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung.php> und über das zentrale Portal des Landes NRW <https://www.bauleitplanung.nrw.de>.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (vgl. § 43 BauGB) im Fall der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile wird hingewiesen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt gem. § 44 Abs. 4 BauGB, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Auf die Vorschrift des § 215 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung von § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Salzkotten geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieses geänderten Bebauungsplanes kann gem. § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

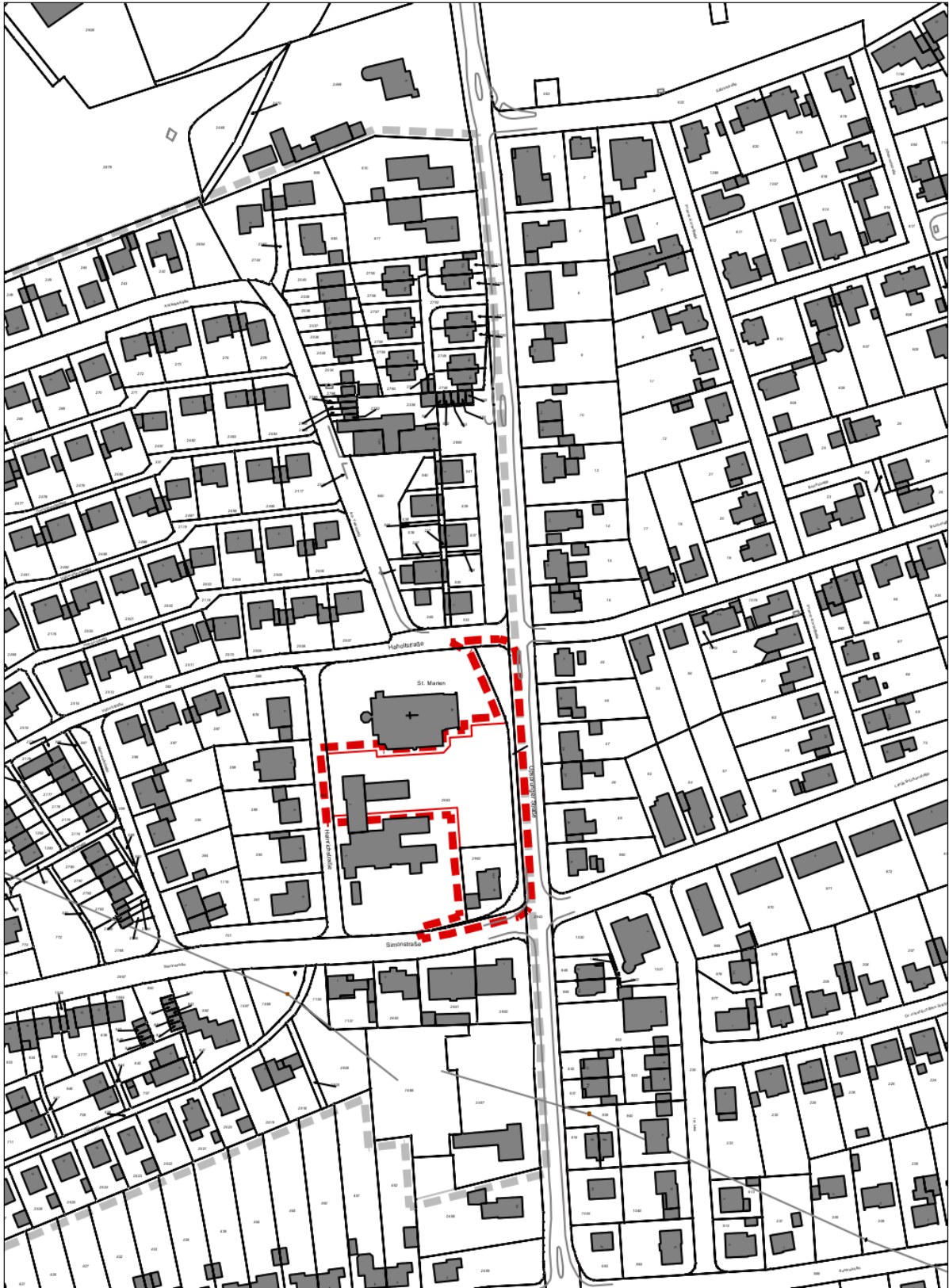
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) dieser Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Salzkotten vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Salzkotten, den 26.02.2025

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger



Stadt Salzhausen

Geltungsbereich der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzhausen
Maßstab 1 : 2.500



Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 25.02.2025 folgendes beschlossen:

„Der Rat der Stadt Salzkotten beschließt die in der Verwaltungsvorlage abgedruckten örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten gem. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) als Satzung.“

Die Satzung der Stadt Salzkotten zum Erlass der Gestaltungsfestsetzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) gegen diese Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Salzkotten, 26.02.2025

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger

S a t z u n g **über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) im Geltungsbereich** **der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten** **vom 26.02.2025**

Rechtsgrundlagen:

1. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444),
2. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Der Rat der Stadt Salzkotten hat am 25.02.2025 beschlossen, eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten aufzustellen.

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten und ist in der beigefügten Übersichtskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt und festgesetzt.

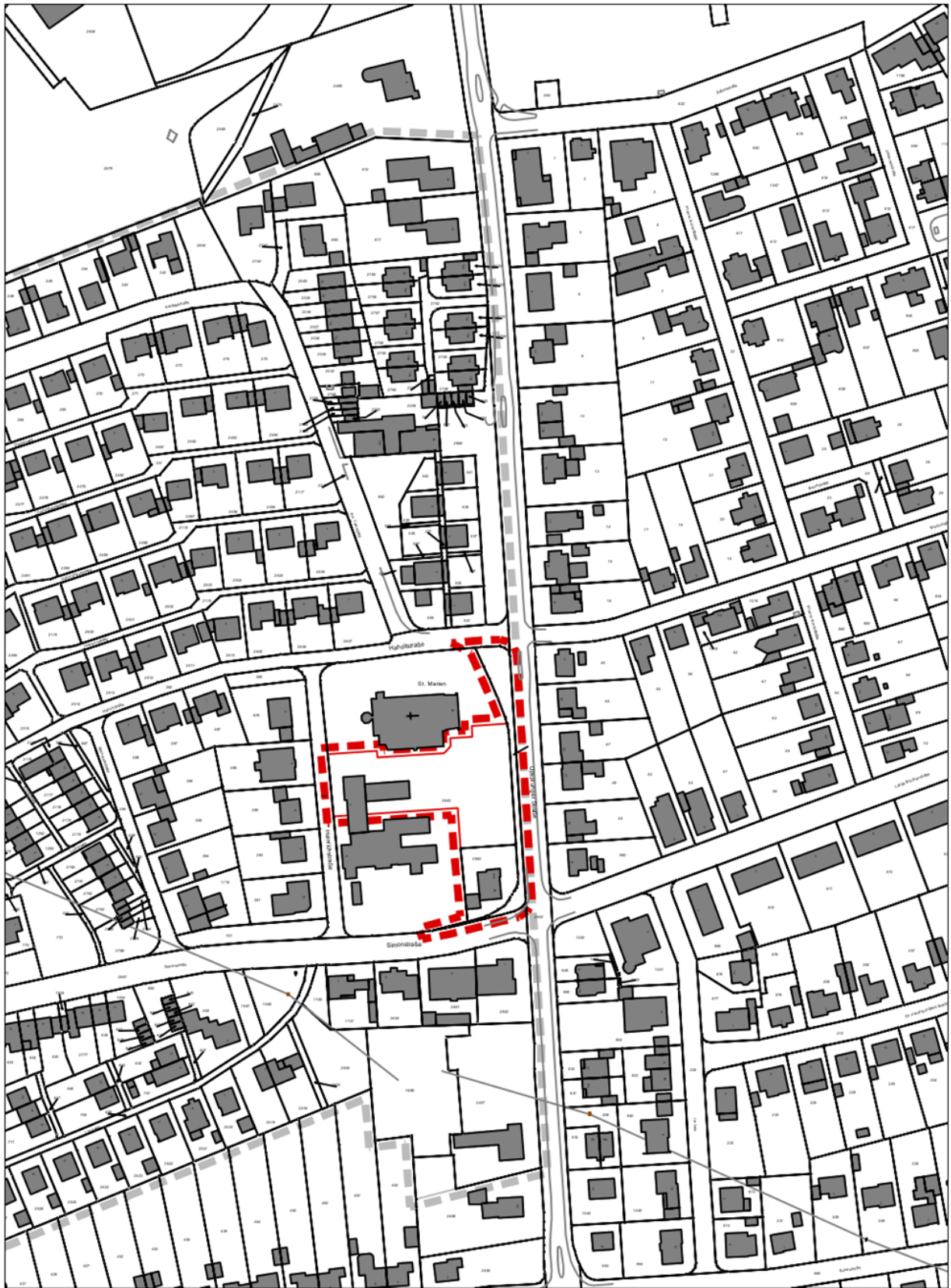
§ 2 - Definition

1. Dachform/Dachneigung
Als Dachform sind zulässig Satteldach, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Flachdächer sind ausnahmsweise bei Treppenhäusern und Gauben/Zwerchhäusern zulässig, wenn sie 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.
2. Dachgauben/Zwerchhäuser
Dachgauben und Zwerchhäuser [*auf der Außenwand*] dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten und müssen 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.
3. Gestaltung von Doppelhäusern
Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Dachüberstand, Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen.
4. Bauliche Einfriedungen
Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3,00 m zu diesen 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.
5. Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer auf privaten Grundstücken
Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer außerhalb des Gebäudes sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Stadt Salzhausen

Geltungsbereich der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzhausen

Maßstab 1 : 2.500

