

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 112,6 m	Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), als Höchstmaß
WH 108,15 m	Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
EH	Einzel- oder Doppelhäuser
—	Baugrenze
WA	durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
—	nicht überbaubare Grundstücksflächen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4190 'Schallschutz im Hochbau'), hier Lärmpegelbereich IV
—	Bestand
1532	Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
—	Flurgrenzen
—	Gebäude mit Hausnummern
101,15	Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016)

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO bis zu 0,8 zulässig.
- Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFB)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) muss mindestens 15 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen.
Der untere Bezugspunkt für die OKFFB ergibt sich aus den tatsächlichen NHN-Höhen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße in der geometrischen Mitte der zur Straße zugewandten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Bezugspunkt.
- Höhe baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt)
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe über NHN.

Die Wandhöhe (WH) wird am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.
Die Firsthöhe (FH) wird am höchsten Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Bei Gebäudeteilen mit Flachdach darf die Gebäudehöhe - definiert als Oberkante Attika oder Oberkante von Brüstungen bzw. oberer Abschluss der Wand - max. 111,65 m über NHN betragen.
- Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- Die Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 m² betragen und muss einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten.
- Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche halten. Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise entlang ihrer Längs- oder Rückseite bis auf 1,00 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraße des Grundstückes, der Abstand von 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich zwischen seitlicher Straßenverkehrsfläche und Garage/überdachtem Stellplatz ist zu begrünen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Pro angefangene 650 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm). Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Roldorn (Crataegus laevigata), Apfeldorn (Crataegus 'Carrierei') und Blumenesche (Fraxinus ornus) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten, wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.
- Vorgartenzone
Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudedeckung - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushälfte wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudedeckung an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversegelungen durch Folien und Vliese sind hier unzulässig. Ausnahme ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 BauNVO 2018 (s. C Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

C HINWEISE

Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber 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: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte 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).

Starkregeneignisse
Starkregeneignisse und daraus resultierende Überflutungen und Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Starkregeneignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorgung werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen. Weiter wird im Bebauungsplangebiet zum Schutz vor den Folgen von Starkregeneignissen die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden auf mind. 15 cm festgesetzt (s. Text, Festsetzung 2.2 'Erdgeschossfertigfußbodenhöhe').

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind 'die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere Verwendung benötigt werden. Gestatterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung [...] dar.' Stein-, Schotter-, Splitt-, Kies- oder Mulchflächen und darunter eingebaute Folien oder Vliese (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

Solaranlagen-Pflicht gemäß § 42a BauO NRW 2018
Mit § 42a BauO NRW 2018 besteht bei der Errichtung von Gebäuden sowie bei Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes die Verpflichtung über die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) auf dafür geeigneten Dachflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Solaranlagen-Pflicht gemäß § 42a BauO NRW 2018 sowie die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen - SAN-VO NRW) zu beachten sind.

Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme
Sofern Fäll- und Rodungsarbeiten erforderlich werden, sind Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierernutzung durch Vögel sind.

Antragsunterlagen
In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die Gestaltung der Vorgartenzone mit Angabe der befestigten Flächen (Zufahrten, Hauseingänge, Stellplätze etc.) und Pflanzflächen in einem Lageplan darzustellen, einschließlich der flächenmäßigen Berechnung. Die Festsetzungen zur Vorgartenzone und zu den Baupflanzungen sind zu beachten.

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien sowie sonstige Regelwerke
Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien sowie sonstige Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Fachbereich IV - Stadtentwicklung der Stadt Salzkotten oder bei den Stadtwerken Salzkotten eingesehen werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 89 BauO NRW 2018 für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes

- 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°.
- Dachgauben/Zwerchhäuser
Dachgauben und Zwerchhäuser [auf der Außenwand] dürfen 2/3 der Traufhöhe 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 geeigneten 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, Firsthöhen und Gebäudehöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen.
- Bauliche Einfriedungen
Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3,00 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.
- 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 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.

RECHTSGRUNDLAGEN (jeweils in den z. Z. geltenden Fassung)
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen des Änderungsbereiches entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 17.04.2024...) den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.

Paderborn, den 27.12.2024

Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
Im Auftrag
gez. Gurok
(L. S.)
(Ltd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 17.12.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.
(Dipl.-Ing. Kruse)

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 23.04.2024 die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.05.2024 ortsüblich bekannt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.06.2024 bis 07.05.2024 einschl. durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis 17.07.2025 einschl. im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

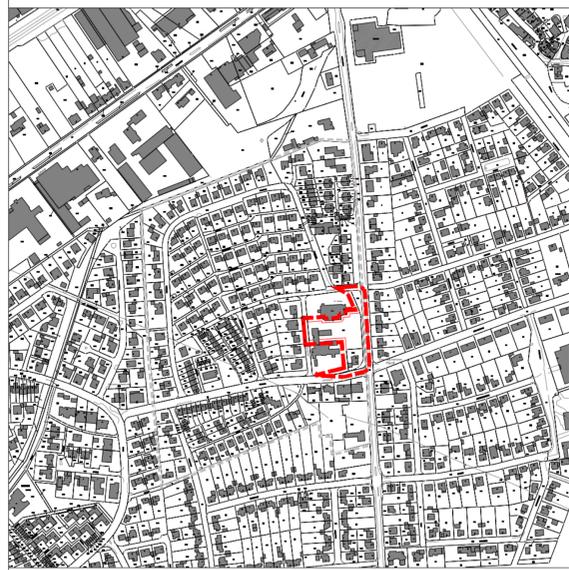
Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 26.02.2025
gez. Bürgermeister (Berger)
gez. Schriftführer (Schab)

Der Satzungsbeschluss zu dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 05.03.2025 gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Salzkotten, Fachbereich IV Stadtentwicklung bereit.

Salzkotten, den 11.03.2025
Der Bürgermeister
gez.
Bürgermeister (Berger)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Stadt Salzkotten
Gemarkung Salzkotten, Flur 6
Maßstab 1 : 500
5. Änderung - Entwurf
Bebauungsplan Nr. 2
'Schulte Land'