

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 BauBG, § 4 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), hier WA1/WA2
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO), hier max. 2 Wohnungen (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4)
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
WA 1	durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
□	nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG)

	Flächen für die Abwasserbeseitigung
	Abwasser, Zweckbestimmung: Versickerungsbecken und Abwasserpumpwerk
	Flächen für die Abwasserbeseitigung
	Abwasser, Zweckbestimmung: Ableitungsgraben
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Erneuerbare Energien

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)

	Private Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Spielplatz (Standort unverbindlich)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauBG)

	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen
--	---

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)

	Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahneinengung (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 6.3) (Die Planung wird derzeit erstellt)
--	--

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' - Lärmpegelbereiche III und IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauBG))
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauBG)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (keine Festsetzung)
	Straßengradient mit unteren Höhenbezugsunkten in Metern über Normalhöhennull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)
	Untere Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) für die Höhe baulicher Anlagen im WA2
	Bemaßung in Metern, hier 3,00 m

Bestandsangaben

	Flurgrenzen
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	474 Gebäude mit Hausnummer

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1/WA2) die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
- Grundflächenzahl
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Sockelhöhe
mind. 15 cm und max. 50 cm (Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung 2.5 'Unterer Höhenbezugspunkt') und der Oberkante Erdgeschosßboden-Rohbaudecke).
- Höhe baulicher Anlagen im WA1
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im WA1 definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die je nach Dachform zulässige Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.
Wandhöhe/Firsthöhe bei Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung 2.5 'Unterer Höhenbezugspunkt').
bei 1-gesch. Gebäuden: WH max. 4,50 m
bei 2-gesch. Gebäuden: WH max. 6,50 m
Firsthöhe bei Pultdach
Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem First und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung 2.5 'Unterer Höhenbezugspunkt').
FH max. 7,50 m
Gebäudehöhe bei Flachdach
Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe (GH) gemessen zwischen der Oberkante Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung 2.5 'Unterer Höhenbezugspunkt').
GH max. 7,00 m
- Höhe baulicher Anlagen im WA2
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im WA2 definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die je nach Dachform zulässige Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.
Wandhöhe/Firsthöhe bei geneigten Dächern im WA2
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung 2.6 'Unterer Höhenbezugspunkt').
WH max. 9,00 m
Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkanten der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem First und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung 2.6 'Unterer Höhenbezugspunkt').
FH max. 11,50 m
Gebäudehöhe bei Flachdach im WA2
Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemessen zwischen der Oberkante Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung 2.5 'Unterer Höhenbezugspunkt').
GH max. 9,50 m

- Untere Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA1
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 NNH-Höhen (OK Straßenverkehrsfläche) der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten NNH-Höhen zu ermitteln. Gemessen wird die Höhe mittig an oder an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze. Doppelhäuser sind als eine bauliche Einheit zu betrachten. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen ernehnte Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.
- Untere Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA2
Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen im WA2 ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt:
Als unterer Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird entsprechend der heutigen Höhenlage eine NNH-Höhe von 109,52 m festgesetzt.
Dieser Höhenbezugspunkt entspricht dem Grunde nach der Höhe der ausgebauten Bahnhofstraße.
Der Höhenbezugspunkt ist innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 m² betragen und muss einen Abstand von mind. 3,00 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. 3,00 m zu erschließenden Verkehrsflächen 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 zu erschließenden Verkehrsfläche ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Garage/überdachter Stellplätze ist zu begrünen.
- Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Fuß-/Radwegen sind wie Nachbargrenzen zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 8 BauNVRW 2018).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)
Im WA1 sind in Einzelhäusern (E) und Doppelhäusern (D) maximal 2 Wohnungen zulässig (also je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung). Im WA2 ist die Anzahl der Wohnungen nicht begrenzt. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Es ist eine Rohr-, Rigo-, oder Mäuldenversickerung vorzusehen. (Hinweis: Bezüglich der Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf das Merkblatt der Stadtwerke Salzkotten hingewiesen.)
- Ableitungsgraben
Der freie Ablaufquerschnitt der Ableitungsgräben ist dauerhaft zu erhalten und darf durch keine Einbauten (z.B. Zäune, Mauerwerk und Befestigungen) und Bepflanzungen beeinträchtigt werden. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellplatz ist unzulässig.
- Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzonen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauBG)
6.1 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbau- 2 Ordnung anzupflanzen (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm).
Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:
Feldahorn (Acer campestre), Haibuche (Carpinus betulus), Rotdorn (Crataegus laevigata), Apfelform (Crataegus 'Carrierei') und Blumenesche (Fraxinus ornus) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten, wie Apfel, Fein-, Hauptfäule, 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 vorgeannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.
6.2 Die 'Privaten Grünflächen' sind flächig mit standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Zufahrten und Zugänge sind unzulässig). Die Pflanzung ist aus standortgerechten Straucharten (Qualität: Strauch, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen (Strauchpflanzung mind. 1-reihig, Pflanzabstand 1,50 m), der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen.
Als standortgerechte Straucharten gelten:
Hartrieel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).
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 vorgeannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.
- Innere öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind Baumpflanzungen allgemein zulässig (Hinweis: zeichnerisch dargestellt sind nur die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahneinengung).
Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen zur Fahrbahneinengung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenausbau-Plans ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung in der Planzeichnung vertretbar sind. (Die Planung wird derzeit erstellt.)
- Dachbegrünung
Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° in Hauptgebäuden sind zu mindestens 50% sowie Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind vollständig flächig mindestens extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Substratschicht muss mind. 8 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugeschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und Belichtungsfächen sowie für nutz- und begehbare Bereiche zulässig. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.
- Begrünung von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut sind, sind mit einer Substratschicht und einem entsprechenden Bodenaufbau (Mächtigkeit mind. 25 cm) zu überdecken, zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Vorgartenzonen
Die Vorgartenzonen - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushälfte wasser- und luftaufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzonen zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversiegelungen durch Folien und Vliese sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. (§ 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. C Hinweis)) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.
- Vorgartenzonen im WA2
Die Vorgartenzonen im WA2 - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist mindestens 30 % wasser- und luftaufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzonen zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversiegelungen durch Folien und Vliese sind hier unzulässig. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. C Hinweis) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)
Aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben sich gemäß DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen, diese sind nach den Bestimmungen der DIN 4109 vorzuziehen. Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, entsprechende Nachweise sind gemäß den Regelungen der DIN 4109 zu erbringen.
Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden.
Ausnahmen nach § 31 BauBG können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

C HINWEISE

- Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**
Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen 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/Landesstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-59; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.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 freigelegt 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 DMSG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal 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 DMSG NRW).
- Geruchimmissionen (Landwirtschaft)**
Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist auf den Baugrundstücken im Plangebiet mit höheren als den baugeliebtypischen Geruchimmissionen (≈ 10% der Jahresstunden) zu rechnen, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets. Vgl. Gutachten zu der landwirtschaftlichen Geruchsbelastung im Rahmen des Bauplanverfahrens Nr. SH6 'Am Knükel' der Stadt Salzkotten - Fortschreibung - UVWL-21 1005 01, AKUS GmbH, Jollenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 10.11.2021). Gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauBG sind auf den Flächen mit Geruchsbelastungen bis einschließlich 15% der Jahresstunden weiterhin gegeben. Die Geruchsbelastung ist aufgrund der Nähe zum Außenbereich zulässig und hinzunehmen.
- Starkregenereignisse**
Starkregenereignisse und daraus resultierende Überflutungen und Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können je nach Wetterlage, Regenintensität und Zustand des öffentlichen Entwässerungsnetzes nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorgung werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutz- und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen. Weiter wird im Bebauungsgebiet zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen die Sockelhöhe auf mind. 15 cm festgesetzt (s. Textliche Festsetzung 2.2 'Sockelhöhe').
- Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke**
Gemäß § 9 Abs. 1 der BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] als Grünflächen wasser- und luftaufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere Verwendung bestimmt sind. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunststreu stellen keine andere zulässige Verwendung [...].
Streu-, Schotter-, Splitt-, Kies- oder Mulchflächen und darunter eingebaute Folien oder Vliese (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.
- Solaranlagen-Pflicht gemäß § 42a BauNVRW 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.
- Antragsunterlagen**
In den Antragsunterlagen zum baurechtlichen Verfahren ist die Gestaltung der Vorgartenzonen mit Angabe der befestigten Flächen (Zufahrten, Hauseingänge, Stellplätze etc.) und Pflanzflächen in einem Lageplan darzustellen, einschließlich der flächenmäßigen Berechnung. Die Festsetzungen zur Vorgartenzonen, zu den Baumpflanzungen und zu den 'Privaten Grünflächen' sind zu beachten.
- In den Antragsunterlagen zum baurechtlichen Verfahren ist die Dachbegrünung zeichnerisch und rechnerisch darzustellen. Die Festsetzung zur 'Dachbegrünung' ist 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.
- Ergänzende Regelungen**
Es bestehen ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen in den Grundstückskaufverträgen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsatzung) gem. § 89 BauO NRW 2018**
- Dachform
Als Dachform sind zulässig Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach, Pultdach und Flachdach.
Beim Satteldach ist auch ein Versatz des Firstes bis zu 1,20 m zulässig.
Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.
 - Dachgauben/Zwerchhäuser
Dachgauben und Zwerchhäuser (auf der Außenwand) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Zusätzlich sind Dachgauben und Zwerchhäuser im WA2 auch bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen 1/2 der Traufanfänge 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 Unterante 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 300 m zu diesen (Vorgartenzonen) 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.
Entlang von öffentlichen Geh- und Radwegen, 'öffentlichen Grünflächen' und 'privaten Grünflächen' ist ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
 - 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.

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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
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 Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand:) den Anforderungen des § 1 der Planzeichungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig!

Paderborn, den

Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
Im Auftrag
(Lfd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich IV Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 24.09.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Dipl.-Ing. Kose)

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauBG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

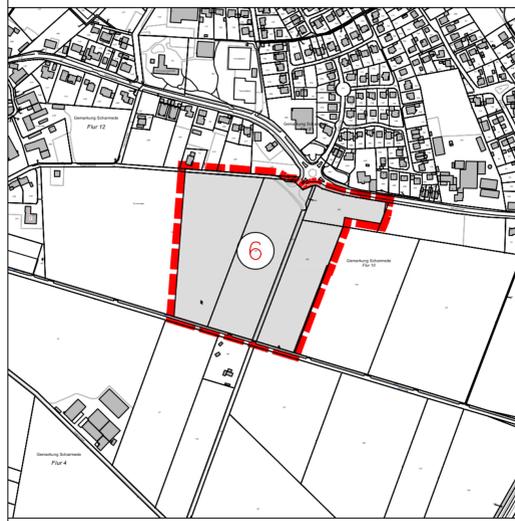
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauBG wurde in der Zeit vom 30.09.2024 bis 29.10.2024 einschl. durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom bis einschl. im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauBG.

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

Salzkotten, den
Bürgermeister (Berger)	Schiffkötter ()
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauBG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Salzkotten, Fachbereich IV Stadtentwicklung bereit.	
Salzkotten, den	
Der Bürgermeister	Bürgermeister (Berger)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Stadt Salzkotten
Gemarkung Scharmede, Flur 10
Maßstab 1 : 1.000
Vorentwurf
Bebauungsplan SH 6
'Am Knükel'