

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten  
- Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
- Inkrafttreten der Gestaltungssatzung**

**Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 04.07.2024 folgenden Beschluss gefasst:

„Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', 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 und die zusammenfassende Erklärung 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 6. 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.

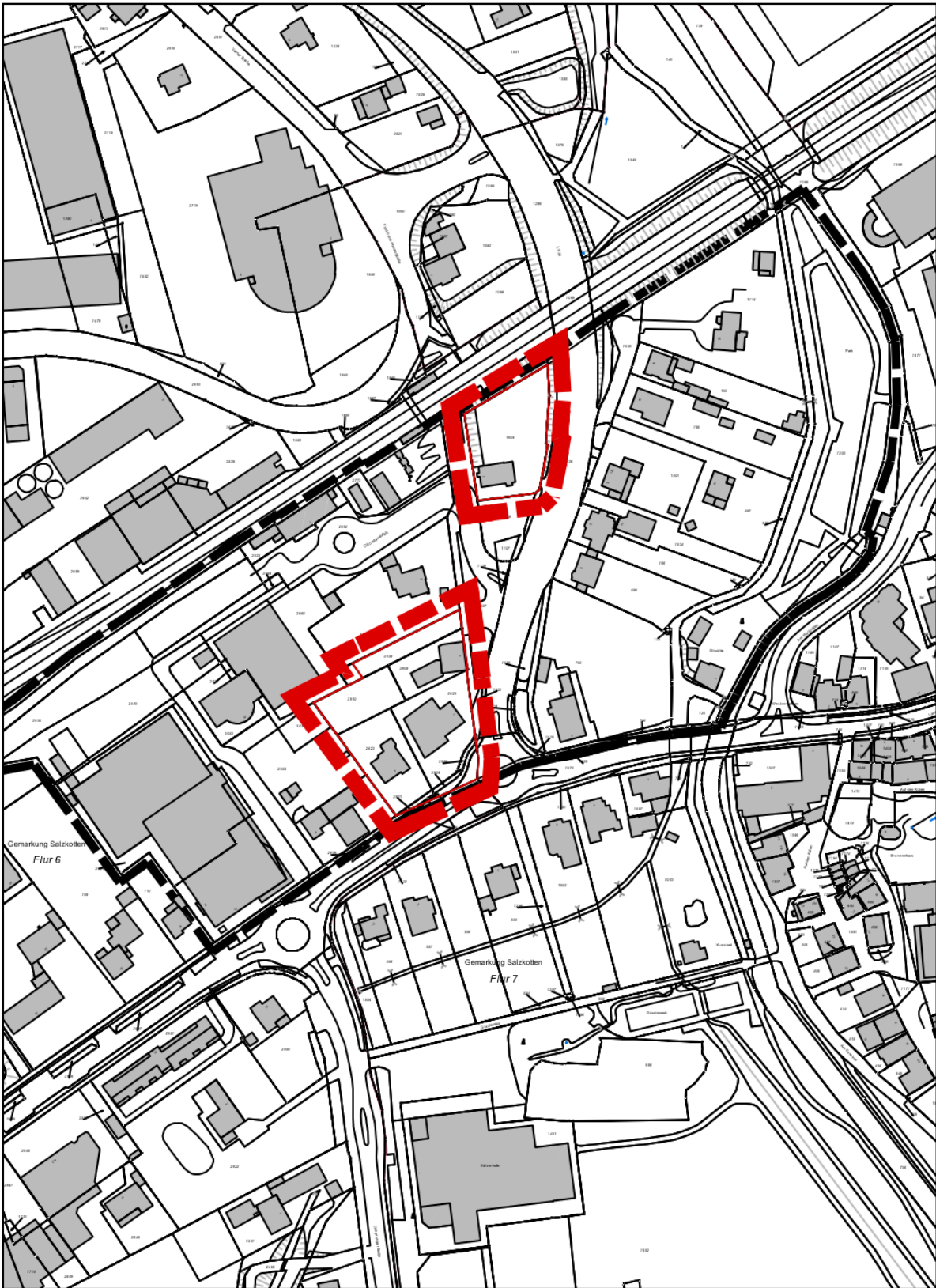
Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieses geänderten Bebauungsplanes kann gem. § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- 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 05.07.2024  
Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger



# Stadt Salzhausen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzhausen



Bereiche der 6. Änderung

M. 1 : 5.000



## **Inkrafttreten der Gestaltungssatzung**

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 04.07.2024 folgendes beschlossen:

„Der Rat der Stadt Salzkotten beschließt die in der Verwaltungsvorlage abgedruckten örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', 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 des Bebauungsplanes 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr 21 'Bahnhof/Salinenhof', 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, 05.07.2024

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger

**S a t z u n g**  
**über die örtlichen Bauvorschriften**  
**im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten**  
**vom 05.07.2024**

Rechtsgrundlagen:

1. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136),
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 04.07.2024 beschlossen, eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten aufzustellen.

**§ 1 - Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten und ist in der beigegeführten Übersichtskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt und festgesetzt.

**§ 2 - Definition**

1. Dachform  
Im MI sind Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer (Dachneigung bis max. 5 Grad) zulässig.
2. Dachgauben/Zwerchhäuser  
Dachgauben sowie Zwerchhäuser [*auf der Außenwand*] sind bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad gestattet. Sie sollen von den Giebelwänden mind. 1,5 m zurückliegen und ½ der Trauflänge nicht überschreiten.  
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. Sockelhöhe im MI  
mind.15 cm (Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Festsetzung 2.2) und der Oberkante Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke).
4. Oberflächengestaltung  
Im MI sind für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.
5. Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und entlang von öffentlichen Grünflächen  
Zulässige Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen bezüglich Art, Material und Gestaltung sind:
  - Hecken,
  - Holzzäune als Staketenzäune, max. 80 cm über angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textl. Festsetzung 2.2 des Bebauungsplanes Nr. 21, 6. Änderung) einschl. Sockel,
  - Mauern nur in Naturstein oder Klinker, max. 80 cm über angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textl. Festsetzung 2.2 des Bebauungsplanes Nr. 21, 6. Änderung) einschl. Sockel soweit sie im näheren Umfeld als Gestaltungselement vorkommen,

- zum Abfangen von Geländevorsprüngen sind Mauern auch höher als 80 cm zulässig, wobei die zulässigen Materialien den der oben genannten Mauern entsprechen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die erforderlichen Einfriedungen von Bahnanlagen.

#### 6. Werbeanlagen

Im MI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in jedem Fall an die Maßverhältnisse und die Gliederung der baulichen Anlage anpassen. Es sind nur auf die Stätte der Leistung bezogene Werbeanlagen zulässig, Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

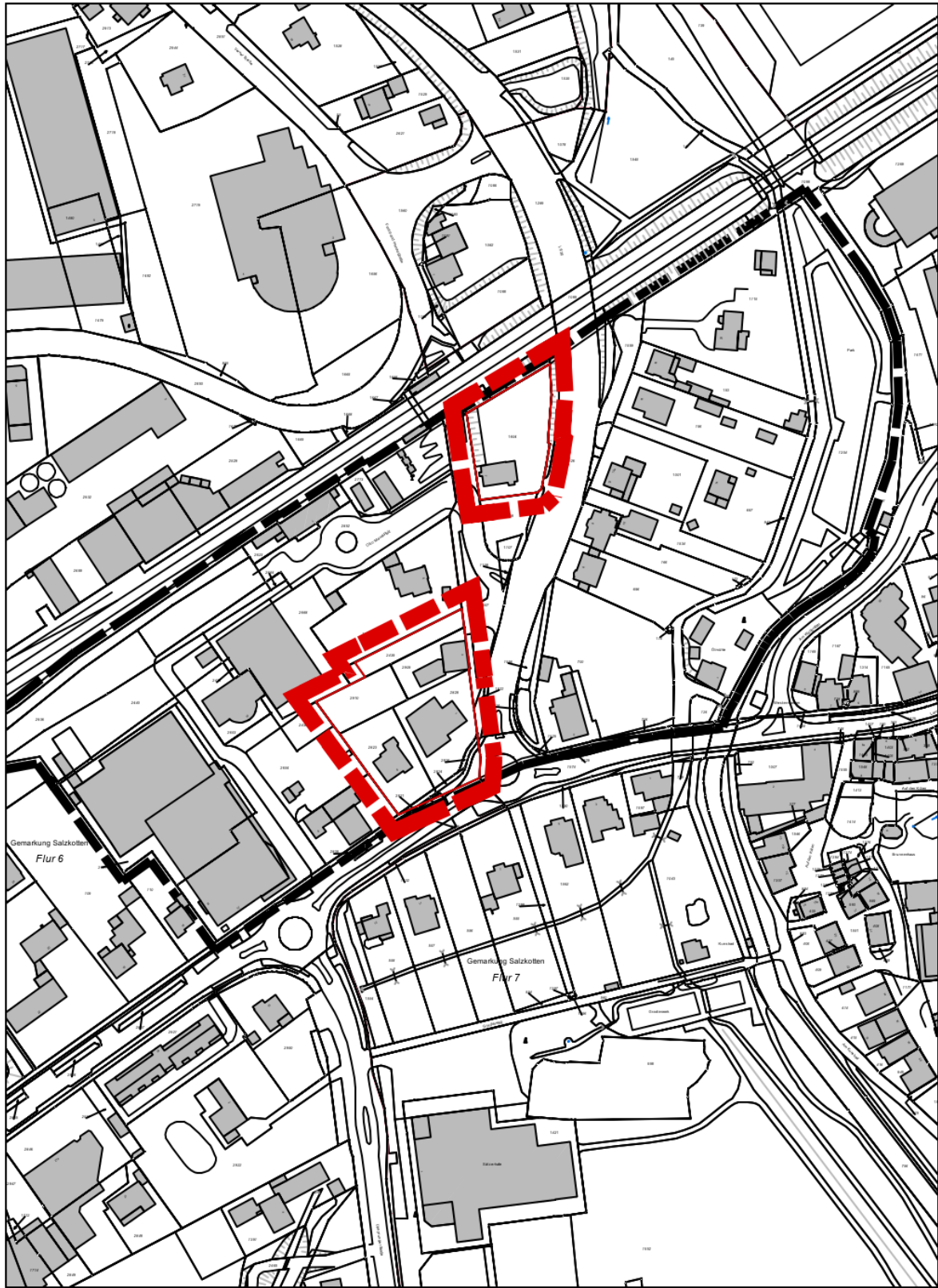
#### 7. Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer

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 des Bebauungsplanes  
Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzhausen



Bereiche der 6. Änderung  
M. 1 : 5.000

