



**A PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 7 BauNVO)**

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
<b>MI</b>	Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
<b>MK</b>	Kerngebiete (MK1-4) (§ 7 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
<b>III-V</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>—</b>	Baulinie
<b>—</b>	Baugrenze

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

<b>WA</b>	durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
<b>WA</b>	nicht überbaubare Grundstücksflächen

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

<b>—</b>	Bahnanlagen
----------	-------------

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

<b>—</b>	Straßenverkehrsflächen
<b>—</b>	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
<b>P</b>	Öffentliche Parkfläche
<b>—</b>	Abstellen von Fahrrädern
<b>—</b>	Verkehrsgrün
<b>—</b>	Mischverkehrsfläche

**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 BauGB)**

<b>—</b>	Elektrizität
<b>—</b>	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
<b>—</b>	unterirdisch

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

<b>—</b>	Öffentliche Grünflächen
<b>—</b>	Parkanlage

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

<b>—</b>	Wasserflächen
----------	---------------

**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 BauGB)**

<b>—</b>	Anpflanzen: Bäume
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25u und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
<b>—</b>	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungsbereiche 1 und 2 der 6. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>—</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>—</b>	Bemaßung in Metern, hier 15 m

**Anforderungen an die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

<b>—</b>	Firstichtung
----------	--------------

**Nachrichtliche Darstellungen**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)  
Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Bestand**

1532  
Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer

Flurgrenzen

Gebäude mit Hausnummern

**Überschummungsgebiet**

**Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer**

**Flurgrenzen**

**Gebäude mit Hausnummern**

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürobüros
- Einzelhandelsbetriebe (unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der 'Salzkottener Sortimentstabelle', Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsgaststätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet unter Verwendung der 'Salzkottener Sortimentstabelle' des vom Rat am 03.08.2010 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Salzkotten Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig:

Bäck- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogenerwaren	Hierabfellen, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Haar- und Kosmetikartikel	Hortensien
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kinderwagen
Friseurartikel, Reformwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Schreibwaren	Küchengeräte / Back- / Bräutemaschinen
Zeitschriften / Zeitschriften	Ladegeräte / Taschen / Koffer / Regenstriebe
Beleuchtung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Büromaterial, Schreibwaren
Bücher	Sattelartikel
Büroerischenen	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielewaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / geräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fahrer	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschirrkasten	Ultime / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Melieren / Stoffe / Wolle	

Ausnahmsweise kann der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierenden Gewerbe (Handwerkertypologie), wenn die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist; die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfäche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großfachhändler nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen innerhalb der als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen  
Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen 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**  
Bei Gebäuden mit Sattel- und Krüppelwalm-dächern wird die max. zulässige Wandhöhe (WH) gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe Festsetzung 2.2 'unterer Höhenbezugspunkt').  
bei 2-gesch. Gebäuden: WH max. 8,00 m  
bei 3-gesch. Gebäuden: WH max. 8,00 m

**Firsthöhe**  
Bei Gebäuden mit Sattel- und Krüppelwalm-dächern wird die zulässige Firsthöhe (FH) gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Firstsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe Festsetzung 2.2 'unterer Höhenbezugspunkt').  
bei 2-gesch. Gebäuden: FH max. 13,00 m  
bei 3-gesch. Gebäuden: FH max. 13,50 m

**Gebäudehöhe bei Flachdach**  
Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) gemessen zwischen der Oberkante Dachstuhlkränze oder Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe Festsetzung 2.2 'unterer Höhenbezugspunkt').  
bei 2-gesch. Gebäuden: GH max. 10,50 m  
bei 3-gesch. Gebäuden: GH max. 14,50 m

Eine Überschreitung der maximalen First- und Gebäudehöhen ist durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen (wie z. B. Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen, Beheizungsaufbauten, Photovoltaik- und Solaranlagen) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

2.2 Unterer Höhenbezugspunkt  
Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt:  
Als Höhenbezugspunkt wird die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bestimmt (am Grundstück Verner Straße 3 ist die angrenzende öffentliche Grünfläche heranzuziehen). Der Bezugspunkt ist durch lineare Interpolation der Straßenhöhen zu ermitteln. Gemessen wird die Höhe mittig an der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt über die im Mittel gemessene Straßenhöhe der beiden an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu ermitteln.

3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfächen mit der Zweckbestimmung 'Abstellen von Fahrrädern' sind solche baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung von motorisierten und nichtmotorisierten Fahrzeugen sowie dazugehöriger Serviceeinrichtungen dienen, insbesondere zulässig sind:

- überdachte und nicht überdachte Fahrradstellanlagen,
- Stellplätze für Kfz

4. Baugrenzen, Baulinien, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

4.1 Im MI sind Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen halten.

Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1,00 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraße des Grundstücks, der Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen.

5. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Vorgartenzone im MI  
Die Vorgartenzone im MI - Bereich zwischen Straßenverkehrsflächen/öffentlichen Grünflächen' und straßenseitiger Gebäudediffusion - ist mindestens 30 % wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen Straßenverkehrsflächen/öffentlichen Grünflächen' und der Gebäudediffusion als Hausengangsfläche als Vorgartenzone zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversiegelungen durch Folien und Vielse sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 9 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. C HINWEISE) ist für die gesamte Baugrundzone weiterhin anzuwenden.

5.2 Je angefangene 600 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche im MI ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbäum 2. bzw. 3. Ordnung anzupflanzen (qualität: Hochstamm, 3x versetzt; Stammumfang mind. 16 - 18 cm). Anstelle von 2 Bäumen 2. bzw. 3. Ordnung kann auch 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung angepflanzt werden.  
Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:  
1. Ordnung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Esche (Fraxinus excelsior) bzw.  
2.3. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Blumeneiche (Fraxinus ornus), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Wälnuss.  
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.

5.3 Dachbegrünung  
Flachdächer sind 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 untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeaustattung (z.B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und Belichtungsfächen sowie für nutz- und begehbbare Bereiche zulässig soweit der begrünende Dachflächenanteil mindestens 70 % beträgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (s. Textliche Festsetzung 6 Photovoltaikpflicht).

6. Photovoltaikpflicht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.  
Werden auf einem Dach Solararmkollektoren installiert, so kann die von Solararmkollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden.

7. Naturschutzbezogene Festsetzungen (gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 5.910 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Sammelausgleichsfläche SK-127 (Kompensationskatalog-ID: Kreis Paderborn) Gemarkung Niedertudorf Flur 9 Flurstück 19 bzw. 'ökologischer Waldumbau' auf städtischen Forstflächen (3.765 Wertpunkte),
- Ökotox Kennziffer SK 085 (Kompensationskatalog des Kreises Paderborn, Unterkonto Stadt Salzkotten) (263 Wertpunkte),
- Ersatzgeldzahlung gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG (1.862 Wertpunkte).

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

**Sammelgleichsfläche SK-127 (o. Maßstab)**

**C HINWEISE**

**Flächen für Bahnanlagen**  
Die Flächen für Bahnanlagen sind nur durch Einfriedungen dauerhaft gegen unbefugtes Betreten zu sichern. Weiterhin darf durch Anpflanzungen auf angrenzenden Grundstücken der ordnungsgemäße Betrieb der Oberleitung nicht beeinträchtigt werden.

**Aftenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltföhrliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.

**Entdeckung von Bodendenkmälern**  
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfabriken 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org) unverzüglich anzuzeigen. Das endliche Bodendenkmal und die Entdeckungstatte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstatte vorab freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern 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 Fundstelle und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Hochwassersensibles/Starkegenerereignisse**  
Hochwasser, Starkeregenerereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Starkeregenerereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Maßnahmen zur Bau- und Risikoprüfung werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutzleitfaden - Objektbuch und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen.

**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. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung [...] dar.' Stein-, Schotter-, Splitt-, Kies- oder Mulchflächen und darunter eingebaute Folien oder Vielse (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

**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, in den Baupflanzungen und zur Bepflanzung der 'Privaten Grünflächen' sind zu beachten.

In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Photovoltaikmodule und die Solararmkollektoren zeichnerisch und rechnerisch darzulegen. Die Festsetzung zur 'Photovoltaikpflicht' ist zu beachten.

**Gesetzte, Verordnungen sowie sonstige Regelwerke**  
Gesetze, Verordnungen 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 (Gestaltungsatzung) gem. § 89 BauO NRW 2018 für den Geltungsbereich der 6. Änderung**

- Dachform  
Im MI sind Sattel- und Krüppelwalm-dächer sowie Flachdächer (Dachneigung bis max. 5 Grad) zulässig.
- 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 1/4 der Traufbreite nicht überschreiten. 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.
- 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).
- Oberflächengestaltung  
Im MI sind für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge wasserurdrückliche Materialien wie z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.
- 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) einsch. Sockel,  
- Mauern nur in Naturstein oder Zinkler, max. 80 cm über angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe Textl. Festsetzung 2.2 des Bebauungsplanes Nr. 21, 6. Änderung) einsch. Sockel soweit sie im inneren Umfeld als Gestaltungselement vorkommen,  
- zum Abfangen von Giebelvorsprünge 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 Statte der Leistung im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in jedem Fall an die Maßverhältnisse und die Gestaltung der baulichen Anlage anpassen. Es sind nur auf die Statte 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 die einfallende solare Strahlungsenergie abzumauern und Palisaden so anzulegen, dass sie vor öffentlichen Verkehrsflächen 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)

für den Geltungsbereich der 6. Änderung (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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 991 I S. 58)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)  
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421)  
Ökotox Kennziffer SK 085 (Kompensationskatalog des Kreises Paderborn, Unterkonto Stadt Salzkotten) (263 Wertpunkte).  
Ersatzgeldzahlung gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG (1.862 Wertpunkte).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Planunterlagen des Änderungsbeschlusses entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: ...) den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung 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 der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung, Salzkotten, den 08.03.2024

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

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 20.06.2023 die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.11.2023 ortsüblich bekannt.

Die frühzeitliche 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 16.11.2023 bis 15.12.2023 einsch. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am in der Zeit vom bis einsch. öffentlich auslegen.

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

Salzkotten, den  
Bürgermeister (Berger) Schriftführer ( )

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden; die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.  
Dieser Bebauungsplan liegt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Salzkotten, FB IV Stadtentwicklung bereit.

Salzkotten, den  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister (Berger)

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000**

**Stadt Salzkotten**  
Gemarkung Salzkotten, Flur 6, 7  
Maßstab 1 : 1.000  
**6. Änderung - Entwurf**  
**Bebauungsplan Nr. 21**  
**'Bahnhof/Salinenhof'**