



Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Änderungsbereich der 12. Änderung

### Planzeichenerklärung

- Bestand**
- Flurstücksgrenzen
  - Flurgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Gebäude mit Hausnummer
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - (0,8)** Geschossflächenzahl
- Bauweise**
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- Baugrenze
  - Baugrenze entfällt
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Straßenverkehrsflächen
- Sonstiges**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung

### Textliche Festsetzungen

(zum Bebauungsplan Nr. 3 'Kuhbusch', Salzkotten)

Die in § 4 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auch auf den 'nicht überbaubaren Grundstücksflächen' zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen und 3 m zur Landstraße (Grundstücksgrenze) halten. Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen/überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1 m verringert werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist in einem 3 Meter breiten Uferstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, nicht zulässig bzw. nach § 99 LWG genehmigungspflichtig. Einfriedungen und Anpflanzungen innerhalb dieses Uferstreifens sind mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen. (Satzungsbeschluss 10. Änderung 23.06.2008)

Die Garagenzufahrten müssen befestigt werden.

Anbauten und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe: 3 m).

Im Einzelfall kann eine Ausnahme von den in § 17 Abs. 5 BauNVO genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Im übrigen finden die Vorschriften des § 17 Abs. 1 BauNVO Anwendung.

Ohne Zustimmung der 'Preussen Elektra' (jetzt E.ON) dürfen im Leitungsschutzbereich keine Hochbauten (Gebäude, Fahnenstangen, Antennenträger usw.) errichtet werden.

Grün- und Baumanpflanzungen sind auf städtischen Verkehrs- und Nebenflächen generell zulässig.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind bei mehrgeschossigen Gebäuden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ('Nicht-Vollgeschosse') einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Ausnahmsweise können, soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, gem. § 31 Abs. 1 BBauG die Baugrenzen überschritten werden, wobei folgende Mindestabstände einzuhalten sind:

1. vordere Baugrenze: 3 m zur Erschließungsstraße, mind. 6 m zur Straßenachse
2. hintere Baugrenze: 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze, mind. jedoch den gesetzlichen Grenzabstand.

**HINWEISE:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### RECHTSGRUNDLAGEN

für den Änderungsbereich  
(in den z. Z. geltenden Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)  
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d.B. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage des Änderungsbereiches entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäuden (Stand 01.03.2020) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Paderborn, den 30.04.2020

Der Landrat  
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung  
 Im Auftrag

gez. Guruk (L.S.)  
 (Lfd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 02.03.2020  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag

gez. (L.S.)  
 (Kruse)

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 17.02.2020 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Kuhbusch', Salzkotten beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung der Auslegung am 04.03.2020 in der Zeit vom 16.03.2020 bis 15.04.2020 einschl. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 11.05.2020

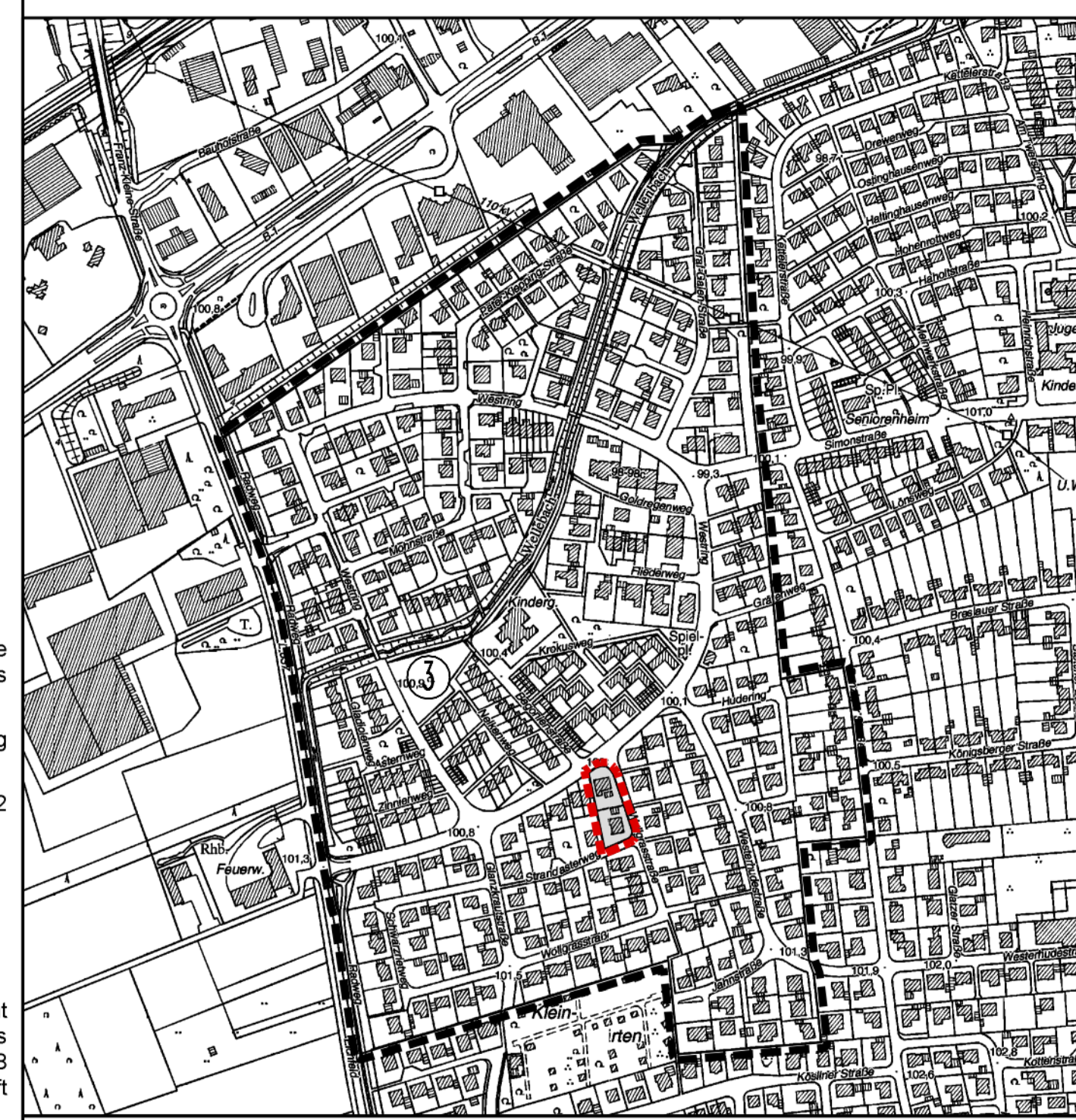
gez. Bürgermeister (Berger)      gez. Schriftführer (Werny) (L.S.)

Die Erteilung einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Satzungsbeschluss der 12. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden; die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Salzkotten, den 14.05.2020  
 Der Bürgermeister

gez. Bürgermeister (Berger) (L.S.)

### Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Salzkotten  
 Gemarkung Salzkotten, Flur 6  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Entwurf der 12. Änderung –Kopie  
 Bebauungsplan  
 Nr. 3 'Kuhbusch'

