



<b>Planzeichenerklärung</b>		<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>Grünflächen</b>	
	Gemarkungsgrenzen	<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse		Private Grünflächen (s. Textliche Festsetzungen)
	Flurstücksgrenzen	<b>0,3</b>	Grundflächenzahl (GRZ)		<b>Sonstiges</b>
	Flurstücksnummer		<b>Bauweise</b>		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Gebäude mit Hausnummer		Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete		<b>Baugrenze</b>		Teilungsvorschlag (keine Festsetzung)
			Nicht überbaubare Grundstücksflächen		Bemaßung in Metern (keine Festsetzung)
			<b>Verkehrsflächen</b>		
			Straßenverkehrsflächen		
			Straßenbegrenzungslinie		

### RECHTSGRUNDLAGEN

(in den jeweils 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)  
 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 14.09.2021.....) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig!

Paderborn, den 27.09.2021

Der Landrat  
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung  
 Im Auftrag

gez. Gurok  
 (Lfd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.  
 Salzkotten, 15.09.2021

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag

gez.  
 (Dipl.-Ing. Kruse)

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 15.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes OT 5 'Almeschlag-Nord', Ortschaft Oberntudorf beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 13b in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsübl. Bekanntmachung der Auslegung am 29.09.2021 in der Zeit vom 11.10.2021 bis 10.11.2021, einschl. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 14.12.2021

gez. Bürgermeister (Berger)      gez. Schriftführer (Werny) Pieper

Die Erteilung einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden; die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Salzkotten, den 16.12.2021  
 Der Bürgermeister

gez. Bürgermeister (Berger)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(OT 5 'Almeschlag-Nord)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

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

Bei den Eckgrundstücken [Almeschlag 36/51] kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1 m Abstand zum Fahrbahnrand verringert werden.

Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 qm betragen und muss einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen halten.

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. bzw. 3. Ordnung anzupflanzen. Anstelle von 2 Bäumen 2. bzw. 3. Ordnung kann auch 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 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), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

Die 'Privaten Grünflächen' sind flächig mit standortgerechten heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist aus standortgerechten heimischen Straucharten (leichter Heister, 1 mal verpflanzt, 60-150 cm) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte heimische Straucharten gelten:

- Hartriegel - Cornus sanguinea, Weißdorn - Crataegus monogyna, Haselnuß - Corylus avellana, Hundsrose - Rosa canina, Holunder - Sambucus nigra, Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Schlehe - Prunus spinosa, Liguster - Ligustrum vulgare.

Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und 'Überbaubaren Grundstücksflächen' - ist mindestens 50 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen oder Abstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgartenzone je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen allgemein zulässig.

HINWEISE: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 29.12.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugbereiches des Regionalflughafens Paderborn-Lippstadt, jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche gem. Fluglärmschutzgesetz und auch außerhalb der Lärmschutzzonen des Landesentwicklungsplanes 'Schutz vor Fluglärm'. Auf bestehende und möglicherweise noch zunehmende Fluglärmbelastungen wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem noch von der Landwirtschaft geprägten Dorf in der Nähe zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.\* Größere Stein- oder Schotterflächen bzw. Vliesbahnen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 89 BauO NRW

Sockelhöhe	max. 70 cm (von O.K. fertiger Erschließungsstraße [Baustraße +10cm] bis O.K. Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke)
Dachform	Sattel- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung	1-gesch. 35° bis 45°
Drempelhöhe	1-gesch. max. 1,00 m (O.K. Rohdecke des Vollgeschosses bis O.K. Fußpfette)
Dachgauben	Dachgauben und Zwerghäuser [auf der Außenwand] sind zulässig. Sie sollen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten. Gauben sind nur im 1. Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.
Bauliche Einfriedungen	Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen sowie entlang der Grundstücksgrenzen in einem Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße bis 3 m [Vorgartenzone] sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann bei den Eckgrundstücken [Almeschlag 36/51] für den rückwärtigen Gartenbereich sowie innerhalb der 'Privaten Grünflächen' und am öffentlichen Fußweg ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis 1,20 m Höhe zugelassen werden; am Entsorgungssammelplatz auch als geschlossene Einfriedung.



# Stadt Salzkotten

Gemarkung Oberntudorf Flur 5  
 Maßstab 1 : 1.000  
 1. Änderung - Entwurf

## Bebauungsplan OT 5 'Almeschlag-Nord'