



Planzeichenerklärung

- Bestand**
- Flurgrenzen
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude mit Hausnummer
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO s. Textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 / (0,5)** Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)
 - TH/FH** Höhe baulicher Anlagen in Metern: Traufhöhe / Firsthöhe (Bezugspunkt s. Textliche Festsetzungen)
- Bauweise**
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Überbaubare Grundstücksflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstiges**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO
 Auf dem Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 828 sind Erneuerungen und Neuerrichtungen des vorhandenen Gewerbebetriebes (Steinmetz und Steinbildhauer Hubertus Claes) allgemein zulässig. Eine Erweiterung oder Änderung der genehmigten Nutzung kann unter Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufschiebende bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB
 Im 'WA' sind Wohngebäude und bauliche Erweiterungen zur Wohnnutzung solange unzulässig, bis der bestehende Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 828 aufgegeben ist.

Die Vorgartenzone - Bereich zwischen Straße und 'überbaubarer Grundstücksfläche' (Baugrenze) - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) 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 der Landesbauordnung (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 12 qm betragen und muss einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen halten.

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 Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1 m verringert werden.

Die Trauf- und Firsthöhe ist in der Mitte des Gebäudes rechtwinklig zur angrenzenden Verkehrsfläche zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die niedriger liegende Straße maßgeblich.
 Für das Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 135 ist für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe die Straße 'Auf der Breite' maßgeblich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist eine Muldenversickerung vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke mit Zugang zur Straße 'Am Fiedhof'.

HINWEIS: Sofern die gepl. Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers gebaut werden, sollten sie mit einer wasserdichten Wanne gebaut werden. Einer Drainage kann nicht zugestimmt werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig 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.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunden, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im nordöstlichen Plangebiet zwischen den Straßen 'Tempelweg' und 'Wewelsburger Straße' muss mit Kampfmitelfunden gerechnet werden. Vom Kampfmitelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wird eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmitelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Der zusätzliche Hinweis zu Kampfmitelfunden erfolgte nach der Offenlegung durch Ratsbeschluss vom 23.06.2022.

RECHTSGRUNDLAGEN (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)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)
- 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 entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand 01.03.2021) den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.

Paderborn, den 30.08.2021

Der Landrat
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
 Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 25.08.2021
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 14.12.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SK 47 'Tempelweg-West' wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 'Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung' gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.03.2021 bis 21.04.2021 einschl. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblich bekanntgemachter Auslegung am 25.08.2021 in der Zeit vom 02.09.2021 bis 01.10.2021 einschl. öffentlich ausgelegen.

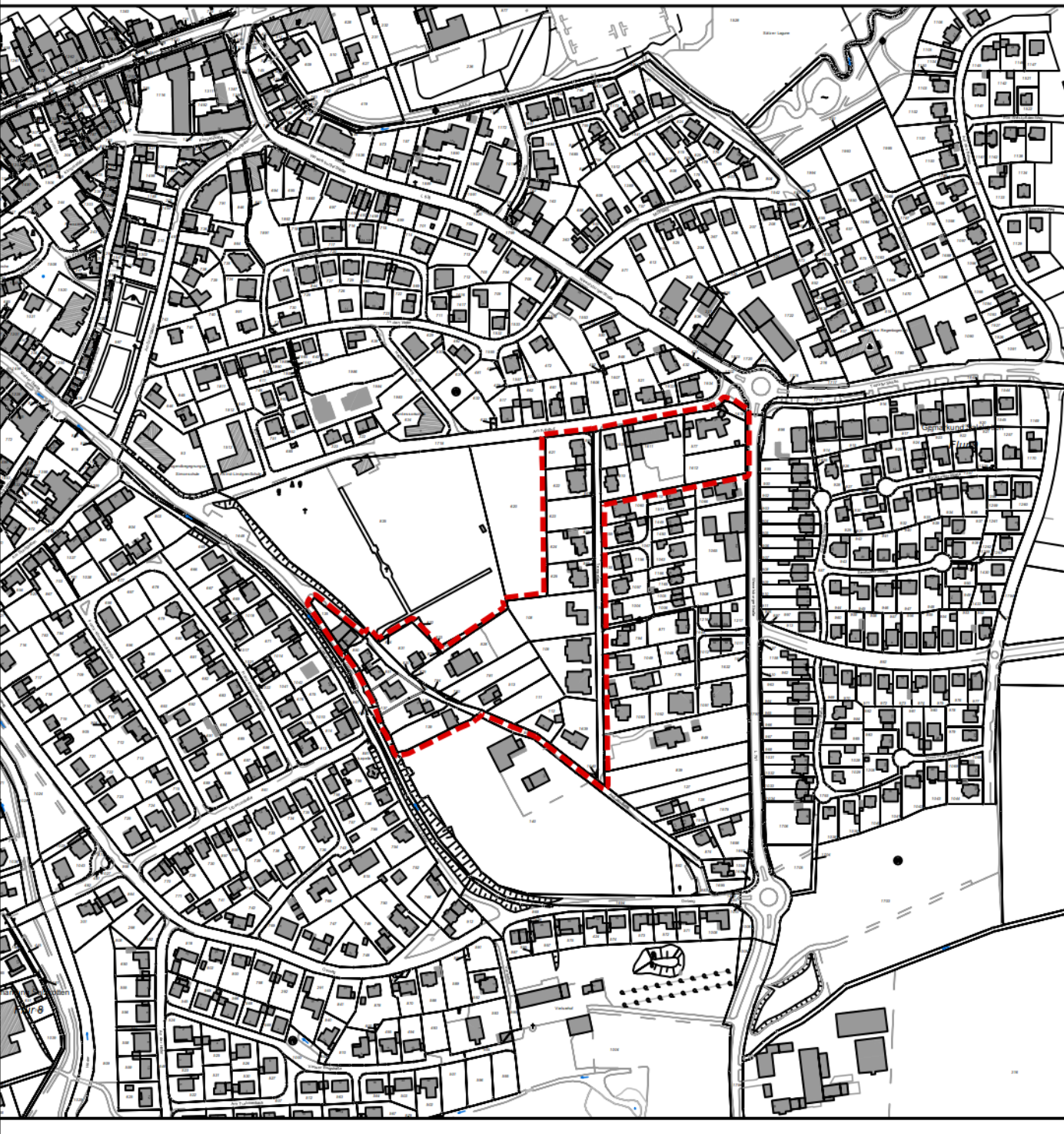
Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 23.06.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, 09.08.2022

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 des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden; der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Salzkotten, 26.08.2022
 Der Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Salzkotten
 Gemarkung Salzkotten, Flur 9
 Maßstab 1 : 1.000
 Entwurf
 Bebauungsplan
 SK 47 'Tempelweg-West'