

Planzeichenerklärung

- Bestand
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- Zahl der Vollgeschosse:**
als **Höchstmaß** (1 oder 2 Vollgeschosse)
zwingend
- II**
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise**
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Sonstiges**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Teilungsvorschlag (keine Festsetzung)

Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule')

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3 m zur Upspunger Straße und mind. 1 m zur Erschließungsstraße halten.

Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die Überschreitung je Wohngebäude darf insg. max. 10 qm betragen.

Je Baugrundstück über 500 qm Größe und je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Anstelle von 2 Bäumen 2. Ordnung ist auch 1 Baum 1. Ordnung möglich. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

1. Ordnung: Sandbirke (*Betula pendula*) Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Robuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) oder
2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspfaffume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

HINWEIS: Im WA -Gebiet wird der Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) [insbesondere an der Südseite der 'Überbaubaren Flächen'] um bis zu 3 dB(A) überschritten, die verbleibenden Pegel lassen jedoch gesundes Wohnen im Sinne des BauGB zu. Allerdings haben die Pegel - gemessen am Planungsziel WA - einen belastenden Charakter.

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, E-Mail: lv-archaeologie-bielefeld@lv.org; Tel.: 0251 / 591-8965) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 86 Landesbauordnung vom 11.10.2018 (SK45)

Sockelhöhe max. 70 cm (von O.K. fertiger Erschließungsstraße [Baustraße +10cm] bis O.K. Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke)

Dachform Als Dachform sind nur Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig. Ein Staffelgeschoss ist nur mit Walmdach zulässig.

zulässige Dachneigung bei 1-gesch. Gebäuden 35° bis 45°, bei 2-gesch. Gebäuden mit Sattel/Krüppelwalm 30° und mit Walmdach 15° bis 25°.

Drempelhöhe / Wandhöhe: bei 1-gesch. Gebäuden max. 1,00 m und bei 2-gesch. Gebäuden max. 0,50 m, (O.K. Rohdecke bis O.K. Fußfette) Bei einem gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes mind. 1 m zurückgesetztes (Ausnahme Treppenhaus) oberstes Geschoss darf die Wandhöhe von O.K. Rohdecke des obersten Vollgeschosses max. 3,40 m bis Schnittpunkt Dachhaut betragen.

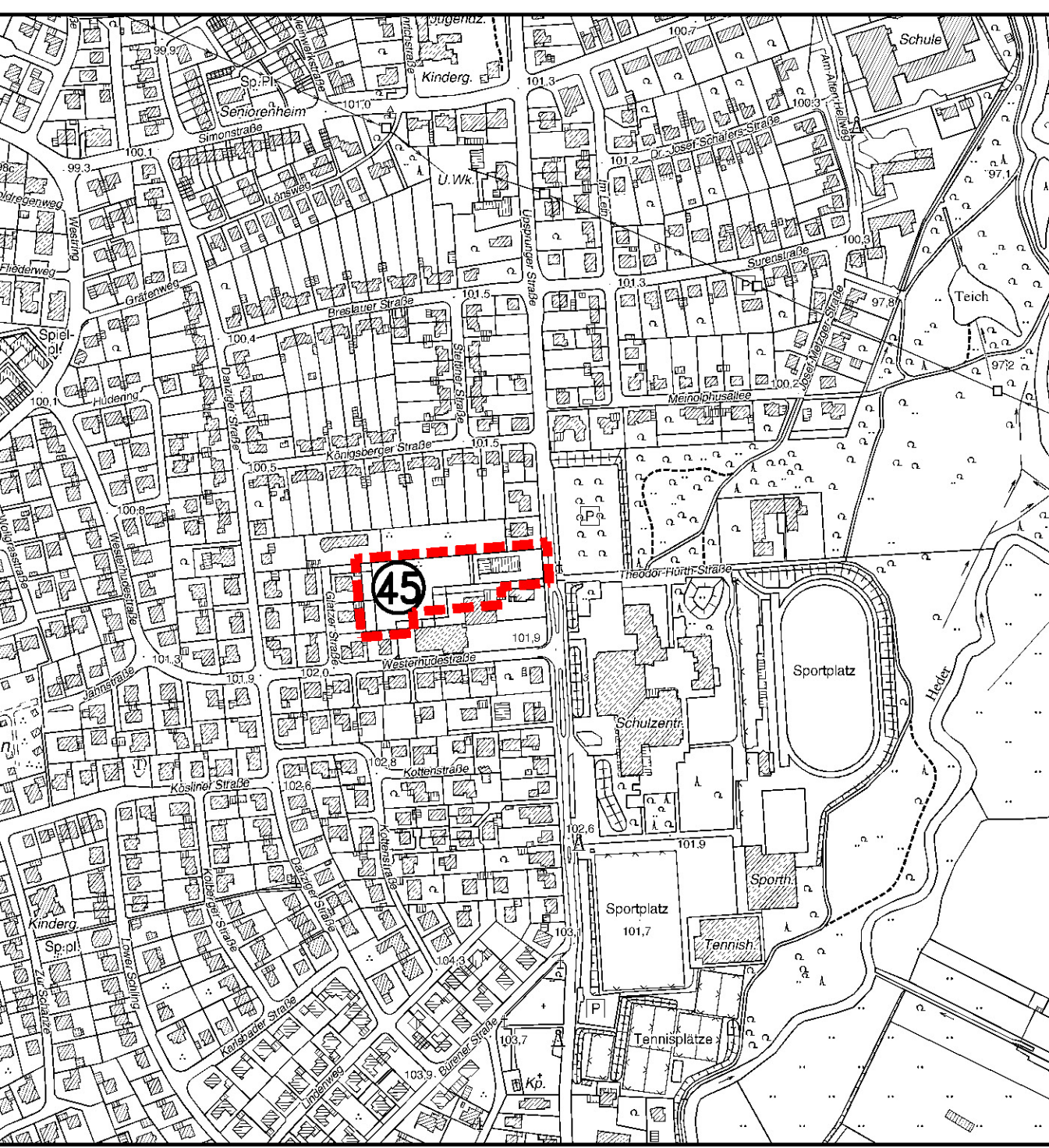
Gebäudehöhe Im dem Bereich der 1 bis 2-geschossigen Bebauung darf die Traufhöhe max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 9 m über O.K. fertiger Erschließungsstraße betragen.

Hauptfirstrichtung: Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude muss parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen.

Dachgauben/ Zwerchhäuser: Dachgauben und Zwerchhäuser [auf der Außenwand] sollen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten.

Bauliche Einfriedungen Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1 m betragen.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



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)
 Planzeichenerverordnung 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 entspricht hinsichtlich der Flurstücke, den Anforderungen der PlanZV 90. (Stand 31.05.2018)

Paderborn, den 31.05.2018
 Der Landrat
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
 Im Auftrag gez. Gurok
(L.S.)
(Ltd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.
 Salzkotten, 05.06.2018

Der Bürgermeister
 im Auftrag gez.
(L.S.)
Dipl.-Ing. Univ. Raumplanung
Stadtplaner AK NW
(Schroder)

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 17.09.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 'Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung' gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.10.2016 bis 14.11.2016 einschl. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB nach ortsüblich Bekanntmachung der Auslegung am 13.06.2018 in der Zeit vom 21.06.2018 bis 20.07.2018 einschl. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 10.10.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, 11.10.2018 gez.
(L.S.)
Bürgermeister
(Berger) Schriftführer
(Werny)

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 17.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden; der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Salzkotten, 22.10.2018
 Der Bürgermeister gez.
(L.S.)
(Berger)

Stadt Salzkotten
 Gemarkung Salzkotten, Flur 6
 Maßstab 1 : 500
 Offenlegungsplan
Bebauungsplan
SK 45 'Alte Baumschule'