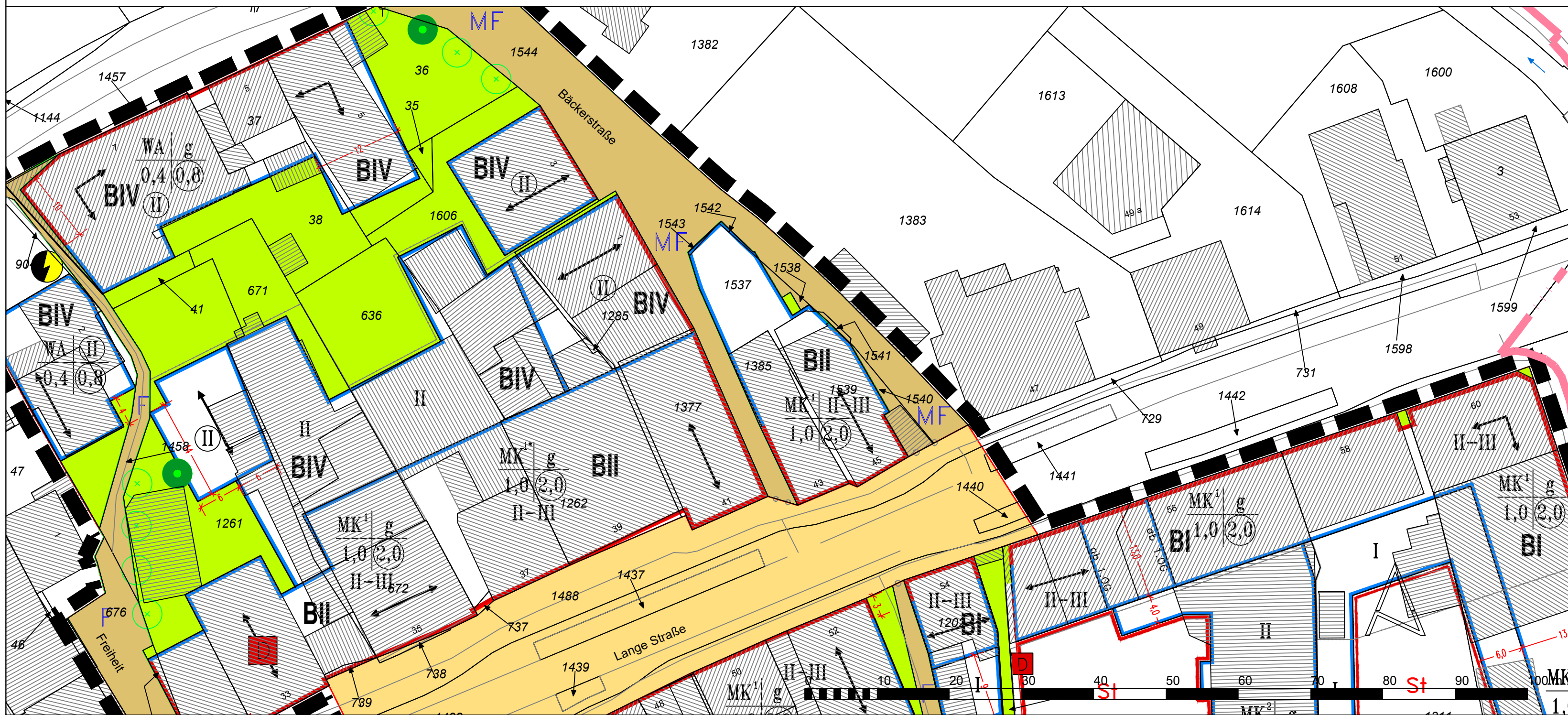
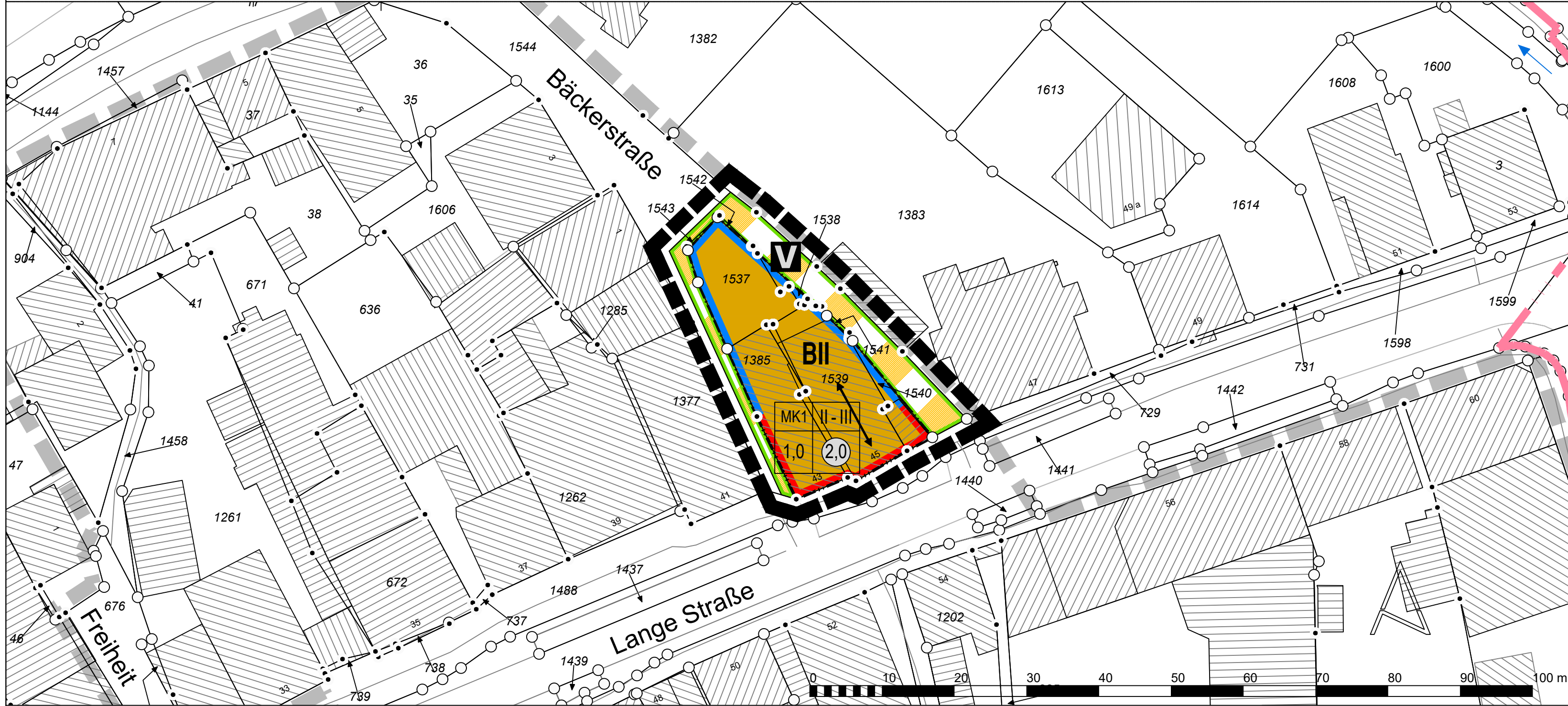


Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Änderungsbereich der 3. Änderung



A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MK1 1.2.5. Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

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

(2.0) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
1,0 Grundflächenzahl
II-III Zahl der Vollgeschosse,
als Mindest- und Höchstmaß

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

Baulinie
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**
**Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich**

Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
des Bebauungsplanes K5**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K5
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung
Bestand
Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
Flurgrenzen
Gebäude mit Hausnummern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

BII Bereiche der Gestaltungssatzung

B HINWEISE

Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelleitungen aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33809 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher 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 Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Bei Erd- und Tiefbauarbeiten im Umfeld der Stadtmauerreste an der Bäckerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K2 ist die Sicherung des Denkmals zu gewährleisten, die untere Denkmalbehörde der Stadt Salzkotten ist zu beteiligen.

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Überflutungen und Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorgung werden empfohlen. Es wird auf die "Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat 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 Vliese (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien 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.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) vom 09.04.1992 gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW 1984

Als Dachform sind bei zwei- und dreigeschossiger Bebauung Sattel- oder Krüppelwalmdächer, bei eingeschossiger Bebauung Flachdächer zulässig.

Bei zwei- oder dreigeschossiger Bebauung werden folgende Gebäudemasse in Metern (Bezugspunkt angrenzende Straßenverkehrsfläche) bzw. in Grad festgesetzt:

Bereich	BI	BII	BIII	BIV
Geschosse	II-III	II-III	II	II
Sockelhöhe	0,20	0,20	0,50	0,50
Traufhöhe	7,5-10	6,5-9	6-7,5	6-7,5
Firsthöhe	max. 16	max. 14	12-14	9,5-12
Dachneigung	45-50	45-50	40-50	40-50

Dachgauben sind nur als Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Die Länge der Einzelgauben darf max. 3,00 Meter und ihre Höhe max. 1,25 m vom Dachansatz bis Unterkante Traufe der Dachgaube betragen. Die Summe ihrer Einzelbreiten darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Einzelgauben sollen mittig bzw. symmetrisch auf der Hauptdachfläche angeordnet werden.

Dacheinschnitte sind in Dachflächen, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, nicht zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung - ist dem Bebauungsplan "K5" zu entnehmen.

Zur Wahrung des überlieferten Stadtgrundrisses können geringere Tiefen der Abstandsflächen als von der BauO NW gefordert, gestattet werden, soweit dieses die besonderen städtebaulichen Verhältnisse (z. B. Erhaltung von Traufgassen) erfordert.

Außenwände und Dacheindeckung zusammenhängender Gebäude sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen. Neubauten müssen sich dem bestehenden Stadtbild in Form einer vertikalen Fassadengliederung, im Baumaterial und in der farblichen Gestaltung anpassen. Für Fenster sollen stehende bis quadratische Formate gewählt werden. Dieses gilt auch für Schaufenster, wobei eine Totalverglasung ohne Stützen sowie die Errichtung über dem Erdgeschoß unzulässig ist. Die Maueröffnungen von zum Straßenraum ausgerichteter Gebäudewände sollen je Vollgeschoß insg. 25-75 % der Gebäudebreite betragen.

Die ortstypische Parzellenstruktur ist zu erhalten und muss bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Umbauten in der architektonischen Gliederung des Baukörpers zum Ausdruck kommen. Die Baukörperbreite soll daher bei giebelständig zum Straßenraum ausgerichteten Gebäuden zwischen 8 und 13 Meter, bei traufständig zum Straßenraum ausgerichteten Gebäuden zwischen 10 und 16 Meter betragen. Bei größeren Baukörpern kann diese Breite z. B. durch mehrere Giebel, angedeutete Tropfgassen, unterschiedliche Trauf- und Gebäudehöhen oder Vor- und Rücksprünge entstehen, wobei die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente nicht verloren gehen darf.

Ausnahmen: Zur Erhaltung stadtbildprägender Gebäude sind Ausnahmen von dieser Satzung möglich. Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung können zugelassen werden, wenn dadurch die Integration in das Stadtbild erleichtert wird und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt Salzkotten.

RECHTSGRUNDLAGEN (jeweils in den z. Z. geltenden Fassung) für den Änderungsbereich

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
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: ...18.02.2026...) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Paderborn, den 03.03.2026

Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
Im Auftrag
.....gez. Jahn.....
(Lfd. Kreisvermessungsdirektor) (L. S.)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich IV Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 18.02.2026
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....gez.
(Dipl.-Ing. Kruse) (L. S.)

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 25.02.2026 die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ...04.03.2026... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

Dieser Bebauungsplan wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2026 bis 13.04.2026 einschl. im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden am 04.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

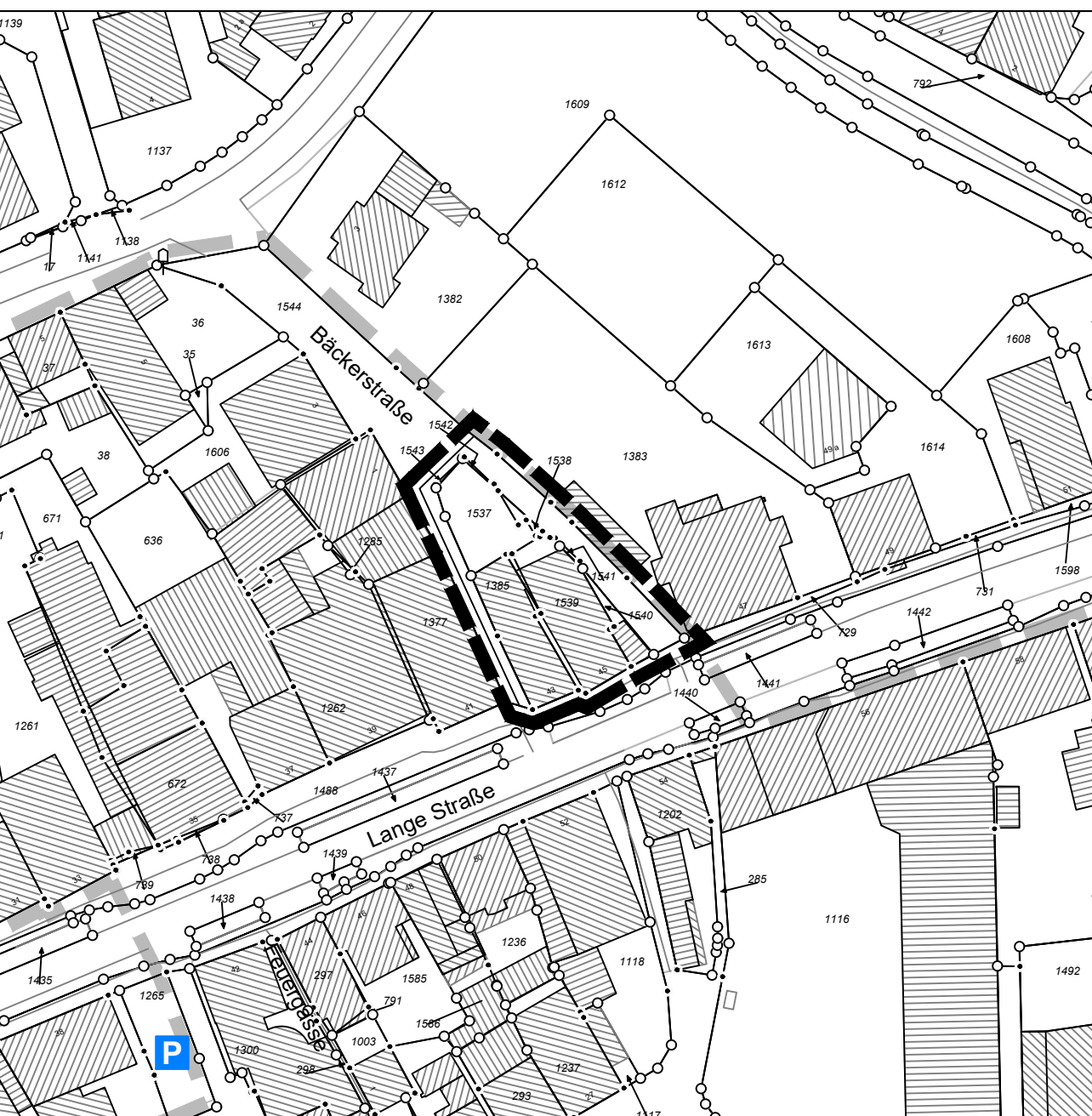
Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 12.05.2026
.....gez.
Bürgermeister (Bberger) Schriftführer (Schaub) (L. S.)

Der Satzungsbeschluss zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.05.2026 gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Salzkotten, Fachbereich IV Stadtentwicklung bereit.

Salzkotten, den 03.06.2026
Der Bürgermeister
.....gez.
Bürgermeister (Bberger) (L. S.)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 1.000



Stadt Salzkotten

Gemarkung Salzkotten, Flur 7
Maßstab 1 : 500

Entwurf der 3. Änderung
Bebauungsplan K 5
'Kernstadt 5'

