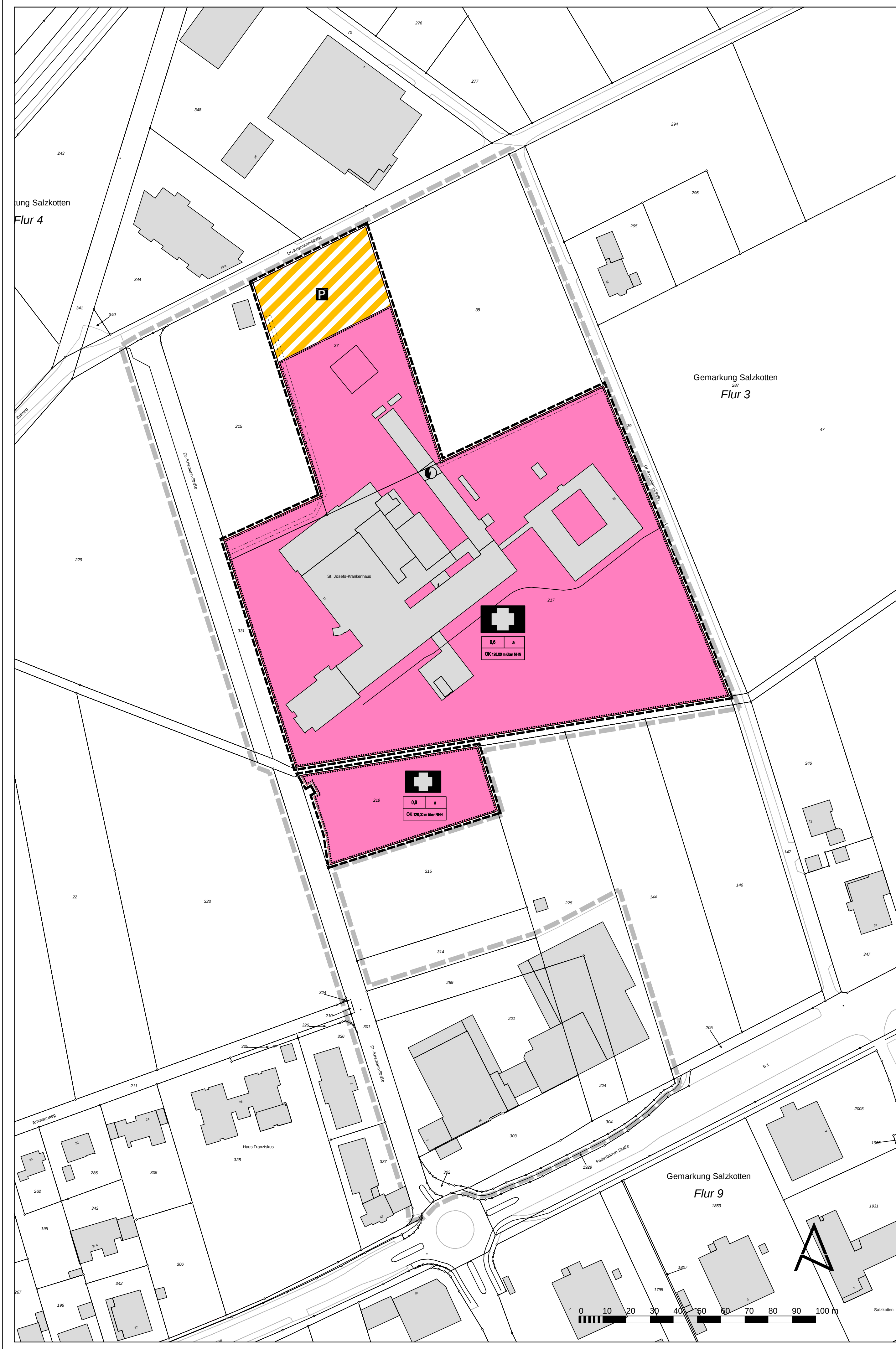




A PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 128,00 m Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3)

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

a abweichende Bauweise
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität, Zweckbestimmung: Trafostation

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestand

Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer

Flurgrenzen

Gebäude mit Hausnummern

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

1.1 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen (= maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen) darf 128,00 m über NHN nicht überschreiten.

Als Oberkante gilt je nach Dachform: die Oberkante der Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern, der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First bei Satteldächern) bzw. der obere Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen ist durch technische Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeeile, wie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von Treppenhäusern, Lichtkuppeln, um maximal 3,50 m ausnahmsweise zulässig.

2. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Baukörperlänge über 50,00 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3. Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

3.1 Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Plätzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
(Naturschutzrechtliche Regelungen § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen, sind folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

V1 Gebäudeuntersuchungen und zeitliche Abriss-/ Umbaubeschränkung
Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Gebäude von Fledermäusen sowohl als Sommerquartier als auch als Winterquartier und von einigen Vogelarten als Brutstandort oder Ruhestätte geeignet. Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind im Falle eines Abrisses alle zum Abriss bzw. Umbau / Anbau vorgesehenen Gebäude(-teile) unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Fledermäuse und Vögel zu überprüfen.
Werden im Rahmen dieser Untersuchungen Hinweise auf Vögel oder Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Paderborn abzustimmen.

V2 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)
Fällungen von Gehölzen sind in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)
um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen, sind folgende artenschutzfachlich begründete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen durchzuführen:

VA 1 Ersatzquartiere bei Verlust von Quartierbäumen (Fledermäuse)
bei Fällung potentieller Quartierbäume sind, vor Fällung, drei Fledermausnistkästen pro entnommenen Quartierbaum, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, aufzuhängen. Die Ersatzquartiere, in Form von Fledermauskästen, sind möglichst im direkten Umfeld anzubringen. Sie sind ab einer Höhe von 3m und außerhalb von Gefahren- sowie Störquellen (bspw. Lärm- und Lichtemissionen) zu montieren. Dabei sind möglichst verschiedenartige Kästen aus unterschiedlichen Materialien zu verwenden und an einem Ort mit freier Anflugmöglichkeit aufzuhängen.
Die Fledermauskästen sind mind. 10 Jahre zu unterhalten sowie bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen.

C HINWEISE

Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.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 freitragt 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).

Wasserschutzgebiet Salzhausen
Das Plangebiet liegt in der Zone II des mit Verordnung vom 29.12.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzhausen.

Starkregenereignisse
Starkregenereignisse und daraus resultierende 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 zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

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.

Kampfmittelzufunde
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Alltlasten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen sowie sonstige Regelwerke
Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen sowie sonstige Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Fachbereich IV - Stadtentwicklung der Stadt Salzhausen oder bei den Stadtwerken Salzhausen eingesehen werden.

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)
Bauordnung 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: ...07.03.2025...) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, Paderborn, den 15.05.2025

Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
Im Auftrag
.....gez. Gurok.....
(Ld. Kreisvermessungsdirektor)

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

Salzkotten, den 13.05.2025
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....gez.
(Dipl.-Ing. Kruse)

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzhausen hat in der Sitzung am 07.05.2025 die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.05.2025 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 19.05.2025 bis 18.06.2025 einschl. im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden am 14.05.2025 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.

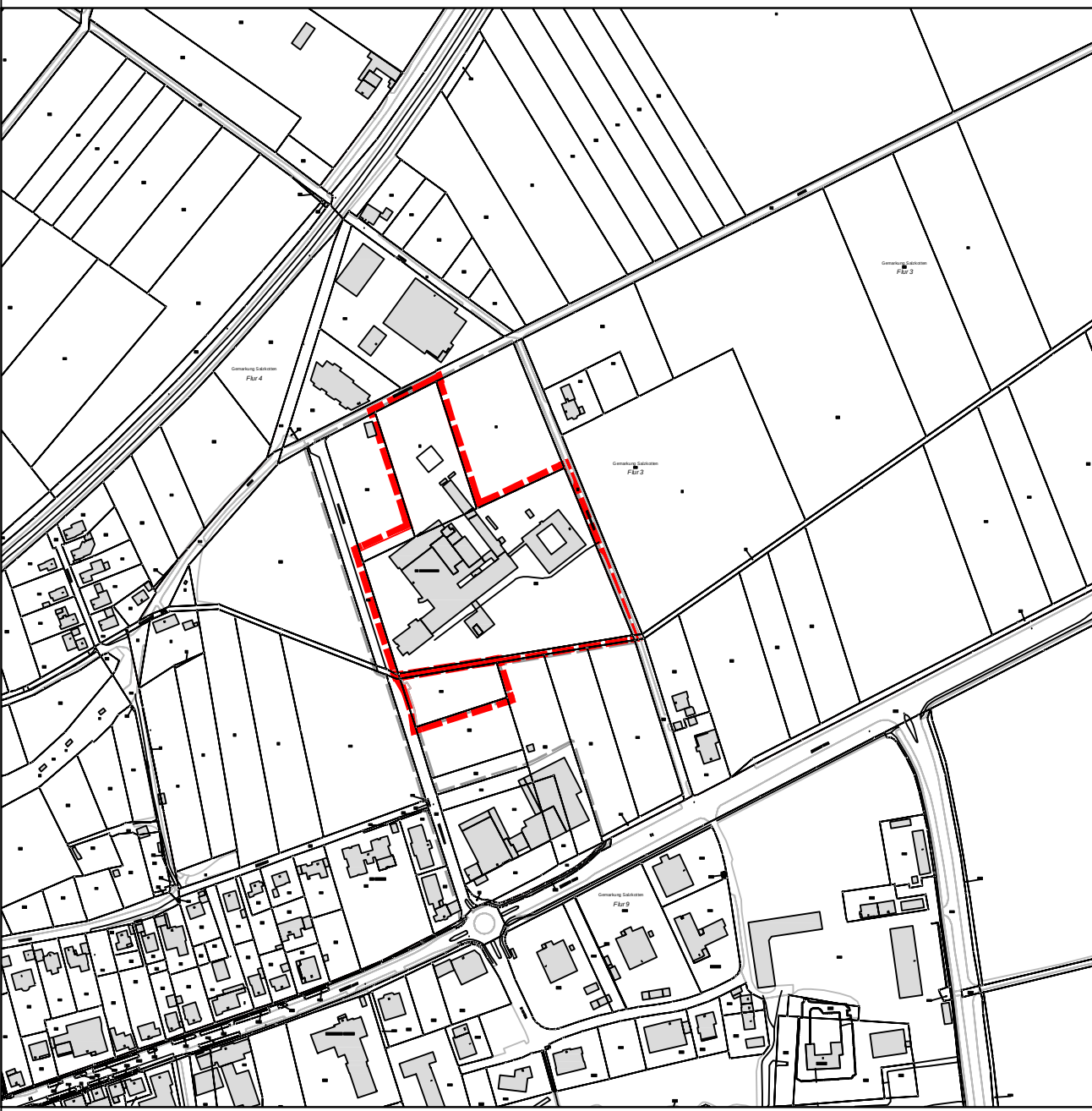
Der Rat der Stadt Salzhausen hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 11.07.2025
.....gez.
Bürgermeister (Bergen)gez.
Schriftführer (Schall)

Der Satzungsbeschluss zu dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16.07.2025 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 Salzhausen, Fachbereich IV Stadtentwicklung bereit.

Salzkotten, den 17.07.2025
Der Bürgermeister
.....gez.
Bürgermeister (Bergen)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Stadt Salzhausen

Gemarkung Salzhausen, Flur 3
Maßstab 1 : 1.000
6. Änderung - Entwurf
Bebauungsplan Nr. 8
'Krankenhausweg'