



- ### Planzeichenerklärung
- Bestand**
- Flurgrenzen
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude mit Hausnummer
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (1 = 1 oder 2 Vollgeschosse)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise**
- offene Bauweise
 - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- 2** höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, hier max. 2 Wohneinheiten (s. Textliche Festsetzungen)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrt (s. Textliche Festsetzungen)
- Flächen für Versorgungsanlagen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- Elektrizität, hier Trafostation
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Kraft-Wärme-Kopplung
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld (Standort unverbindlich)
 - Parkanlage mit Gewässer
 - Private Grünflächen – Breite in Metern, hier 5,00 m (Bepflanzungsvorschriften s. Textliche Festsetzungen)
 - Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahneingung (s. Textliche Festsetzungen)
 - Anpflanzen von Bäumen je Baugrundstück (Standort unverbindlich) (Bepflanzungsvorschriften s. Textliche Festsetzungen)
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer gem. Arbeitsblatt DWA-A 102
- Sonstiges**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Höhenbezugspunkt – O.K. Straßenverkehrsfläche in Metern über Normalhöhen Null (NH) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (s. 'Nachrichtliche Übernahmen' (Gestaltungssatzung)) (Die Höhenplanung wird derzeit erstellt)
 - Teilungsvorschlag (keine Festsetzung)
 - Bebauungsbeispiel (keine Festsetzung)

Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan SK46 'Osterfeld')

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

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
 In Einzelhäusern (E) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (also je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit). Im Bereich WA sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

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. Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Fußwegen sind wie Nachbargrenzen zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 8 BauNVRW 2018).

Die Baugrenzen dürfen nicht geschlossenen Baulinien, deren Oberfläche zu mehr als 70 % vergrast ist (Wintergrün), um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 m betragen und muss einen Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen halten.

Je Baugrundstück kleiner 500 m² ist mindestens 1 hochstammiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, ab 500 m² Baugrundstück sind mindestens 2 hochstammige standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hänbäuche (Carpinus betulus), Rotorn – Crataegus laevigata, Apfelorn – Crataegus caryocarpa und Blumeneiche – Fraxinus ornus sowie hochstammige Obstbaum traditioneller Sorten, wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnus.

Die 'Privaten Grünflächen' (PG) sind fähig mit standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Zuhalten sind nicht erlaubt). Die Pflanzung ist aus standortgerechten Straucharten (Strauch, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte heimische Straucharten gelten: Hartleibl – Cornus sanguinea, Weißdorn – Crataegus monogyna, Haselnuß – Corylus avellana, Holunder – Sambucus nigra, Heckenkirsche – Lonicera xylosteum, Schlehe – Prunus spinosa, Hundrose – Rosa canina, Liguster – Ligustrum vulgare.

Zur Erschließung der Flächen für Versorgungsanlagen ist gem. dem Eintrag in der Planzeichnung (Einfahrt) die Nutzung der Privaten Grünflächen (PG) zur Anlage einer Zufahrt in einer Gesamtbreite von max. 8,00 m zulässig.

Innhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Baumpflanzungen allgemein zulässig (Hinweis: zeichnerisch dargestellt sind nur die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahneingung). Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen zur Fahrbahneingung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Rahmen des zu erstellenden Straßenbau-Plans ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung in der Planzeichnung vereinbar sind.

Dachbegrünung
 Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung bis 5° sind fähig mindestens extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Es muss ein Abflussbeiwert C von $\geq 0,4$ erreicht werden. Für die Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei sind mindestens 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfpflanzen zu bepflanzen. Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren sind gem. der Festsetzung 'Photovoltaikpflicht' zusätzlich zu den festgesetzten Dachbegrünungen zulässig.

Vorgartenzone
 Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Hausfläche zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer außerhalb des Gebäudes sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abtrennungen und Palisaden so anzuzeigen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

Rückwärtiger Grundstücksbereich im WA
 Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte oberirdische Stellplätze sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen – Bereich zwischen der straßenabgewandten Gebäudeflucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze – unzulässig.

Photovoltaikpflicht
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden.

HINWEISE: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerscherver, Metallfunde, punkte Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 Abs. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde 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 Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich anzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass in das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Gerüche - u. a. durch landwirtschaftliche Betriebe an der Wevelsburger Straße - hineinwirken können.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit Verordnung vom 29.12.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten. Bei Baumaßnahmen, Bohrungen, Errichtung von Hausbrunnen, Wärmepumpen, Ausschachtungen usw. mit einer Eingriffstiefe von mehr als 3,00 m unter Ugelände ist eine Zustimmung durch die Stadtwerke Salzkotten (Tel. 0525507-1141) erforderlich. Dies gilt ebenso für Grundwasserabsenkungen und Erdwärmnutzung. Sofern die gepl. Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwärzwasserbereich des Grundwassers gebaut werden, sollten sie mit einer wasserdichten Wanne gebaut werden. Einer Drainage kann nicht zugestimmt werden.

Hochwasserrisiken/Starkregenereignisse
 Hochwasser, 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 'Hochwasserschutzleitfaden - Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand: Dezember 2018) verwiesen. Weiter wird im Bebauungsplangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes und dem Schutz vor Starkregenereignissen die Sockelhöhe auf mind. 15 cm festgesetzt (s. 'Nachrichtliche Übernahmen - Gestaltungssatzung').

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.

In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Photovoltaikmodule und die Solarwärmekollektoren zeichnerisch und rechnerisch darzustellen. Die Festsetzung zur Photovoltaikpflicht ist zu beachten.

Gesetze, Verordnungen 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.

Es bestehen ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen in den Grundstückskaufverträgen.

Nachrichtliche Übernahmen

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 89 Landesbauordnung

Sockelhöhe
 mind. 15 cm und max. 50 cm (Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante Erdgeschoss-/Boden-/Rohbaudecke).

Dachform
 Sattel-, Krüppelwaln- oder Walmdach
 Beim Satteldach ist auch ein Versatz des Firstes bis zu 1,20 m zulässig.

Dachneigung
 bei 1-gesch. Gebäuden: 35° bis 45°
 bei 2-gesch. Gebäuden: 15° bis 25°
 im WA: 15° bis 38°

Wandhöhe/Firsthöhe
 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der abgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Untere Höhenbezugspunkt').
 bei 1-gesch. Gebäuden: WH max. 4,50 m
 bei 2-gesch. Gebäuden: WH max. 6,50 m
 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Untere Höhenbezugspunkt').
 bei 1-gesch. Gebäuden: FH max. 9,50 m
 bei 2-gesch. Gebäuden: FH max. 8,50 m

Wandhöhe/Firsthöhe im WA
 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der abgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Untere Höhenbezugspunkt').
 im WA: 6,70 m
 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Untere Höhenbezugspunkt').
 im WA: 12,00 m

Untere Höhenbezugspunkt
 Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt:
 Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten NH-Höhen (OK Straßenverkehrsfläche) der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
 Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten NH-Höhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straße errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.
 (Die Höhenplanung wird derzeit erstellt.)

Dachgauben / Zwerchhäuser
 Dachgauben sowie Zwerchhäuser (auf der Außenwand) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Zusätzlich sind Dachgauben sowie Zwerchhäuser (auf der Außenwand) im WA auch bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
 Sie sollen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten und von den Geländewänden mind. 2,50 m – bei Doppelhäusern mind. 1,50 m – Abstand halten. Sie sind zudem nur im 1. Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig (nicht im Spitzdach).
 Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 1,00 m betragen.
 Die Dachgauben und Zwerchhäuser an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Gestaltung von Doppelhäusern
 Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Dachabstand, Traufhöhen und Firsthöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen.

Bauliche Einfriedungen
 Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3 m zu diesen (Vorgartenzonen) ist bis zu 0,80 m zulässig.
 Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken für den rückwärtigen Gartenbereich ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis 1,20 m Höhe zugelassen werden.
 An öffentlichen Fußwegen, innerhalb der 'Privaten Grünflächen' entlang der Wirtschaftswege an der östlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sowie zu öffentlichen Grünflächen ist ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis 1,20 m Höhe zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

(jeweils 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)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Bundesdenkmalpflegegesetz (DenkSchG) 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 NRW) i.d.F.d.B. vom 14.07.1990 (GV. NW. S. 666)
 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Paderborn, den

Der Landrat
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
 (Im Auftrag (Lfd. Kreisvermessungsdezernat))

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung,
 Salzkotten, 28.03.2022

Der Bürgermeister

Im Auftrag (sog. Unt. Bauverwaltung (Kreis))

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einsch. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblich bekanntmachung der Auslegung am in der Zeit vom bis einsch. öffentlich ausgetragen.

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

Salzkotten,
 Der Bürgermeister (Bürgermeister Schriftführer) (Bürger)

Die Erteilung einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan auf dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden; der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Salzkotten,
 Der Bürgermeister (Bürger)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000