

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Gewerbegebiet (GE/GE\*) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO  
 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (Tankstellen / Anlagen für sportliche Zwecke).

Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungstätigkeiten).

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unter Verwendung der 'Salzkottener Sortimentliste' des vom Rat am 03.05.2010 beschlossenen 'Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Salzkotten' Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig:

Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogenwaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel	Hörgeräte
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kinderwagen
Pharmazeutika, Reformwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Schnittblumen	Kunstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitschriften / Zeitschriften	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Betriebswärsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bücher	Sanitätsartikel
Schuhe	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / -geräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportschuhe
Foto	Telekommunikation und Zubehör
Gärdinen	Uhren / Schmuck
Geschenkartikel	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	
Handarbeitswaren / Kurzwärsen / Meterware / Stoffe / Wolle	

Ausnahmsweise kann der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierenden Gewerbe (Handwerkverpflichtung), wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Verkaufsf lächtigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise sind Kioske mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen zulässig.

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

2.1 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen (= maximal zulässige Höhe) darf 124,00 m über NHN nicht überschreiten.  
 Als Oberkante gilt je nach Dachform: die Oberkante der Attika oder die 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 Puttdächern.

2.2 Ausnahmsweise können Überschreitungen bis zu 20 % der festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen (OK) für untergeordnete Gebäudeteile/Nebenanlagen zugelassen werden.

3. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2, 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.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Im GE\* ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in die an das Grundstück angrenzende Fläche für die Abwasserbeseitigung einzuleiten. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5. Hauptversorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
 Beidseits der Ferngasleitung ist ein Schutzstreifen von 4,00 m von jeder Bebauung sowie Baumpflanzung freizuhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Ein 3,00 m breiter an die öffentliche Straßenverkehrsf läche angrenzender Streifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen als Heister (20% der Gehölze) und Sträucher zu bepflanzen (1-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Qualität: 2x verpflanzt o.B., Pflanzgröße 100 - 125 cm). Ausgenommen sind die als Zufahrt genutzten Flächen. Garagen, (überdachte) Stellplätze und Nebenanlagen sind hier unzulässig. Folgend beispielhaft aufgeführte standortgerechte Laubgehölze sind zu verwenden: Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa). Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

6.2 Je 5 Stellplätze ist ein diesen Plätzen räumlich zugeordneter großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) nachfolgend beispielhaft aufgeführter Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior). Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

6.3 Dachbegrünung  
 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 20 Grad Dachneigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Substratschärfe muss mind. 8 cm betragen. Es sind für die Dachbegrünung geeignete Stauden und/oder vorkultivierte Vegetationsmatten für die Dachbegrünung zu verwenden. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und Belichtungsf lächen sowie für nutz- und begehbbare Bereiche zulässig soweit der zu begrünende Dachflächenanteil mindestens 70 % beträgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

7. Photovoltaikpflicht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)  
 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 realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden. Die Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind so auszugestalten, dass sie mit der Dachbegrünung vereinbar sind. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12, 14 BauNVO. Hierfür angebrachte Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie können auf die zu realisierende Dachfläche von 50 % angerechnet werden.

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

8.1 Mindestens alle 15 m sind die Baukörper gestalterisch vertikal zu gliedern (z. B. durch differenzierte Baukörper, gestaltete Fugenelemente, Material- und Farbwahl), außenliegendes Tragwerk, Rankgerüste).

8.2 Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und in einem Abstand bis 3,00 m zu diesen sind nur als Zaun (mind. 75% Öffnung) zulässig.

9. Naturschutzbezogene Festsetzungen (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 32.752 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf wird dem genehmigten und anerkannten Okonto Kennziffer SK 085 - Stadt (Kompensationskataster des Kreises Paderborn, Unterkonto der Stadt Salzkotten) zugeordnet. Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

**C HINWEISE**

**Entdeckung von Bodendenkmälern**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundstücke 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 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-archaologie-bielefeld@wl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsgestätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgestätte vorher freigeibt 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 Bodendenkmälern 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 Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Überflutungsnachweis**  
 Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-10 zu führen. Dieser ist durch die Stadt Salzkotten (in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn) auf Plausibilität zu prüfen und entsprechend zu archivieren. Die aus der Überflutungsprüfung abgeleiteten und notwendigen Maßnahmen, wie Schaffung von Rückhalteräumen, Rückhalteräumen und Entspannungspunkten, sind durch die Stadt Salzkotten zu kontrollieren.

**Hochwassersisiken/Starke Regenereignisse**  
 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: Februar 2022) verwiesen.

**Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke**  
 Gem. § 8 Abs. 1 BauO 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.

**Kampfmittelkunde**  
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau außergewöhnlich verfährt 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.

**Antragsunterlagen**  
 In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Photovoltaikmodule und die Solarwärmekollektoren sowie die Dachbegrünung zeichnerisch und rechnerisch darzulegen. Die Festsetzungen 'Photovoltaikpflicht' und 'Dachbegrünung' sind zu beachten.

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

**RECHTSGRUNDLAGEN** (jeweils in den z. Z. geltenden Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Paderborn, den .....

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 05.05.2023

Der Bürgermeister .....

Im Auftrag (Dipl.-Ing. Kruse)

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 03.11.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2022 öffentlich bekannt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.12.2022 bis 20.01.2023 einschl. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung der Auslegung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschl. öffentlich ausliegen.

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

Salzkotten, den .....

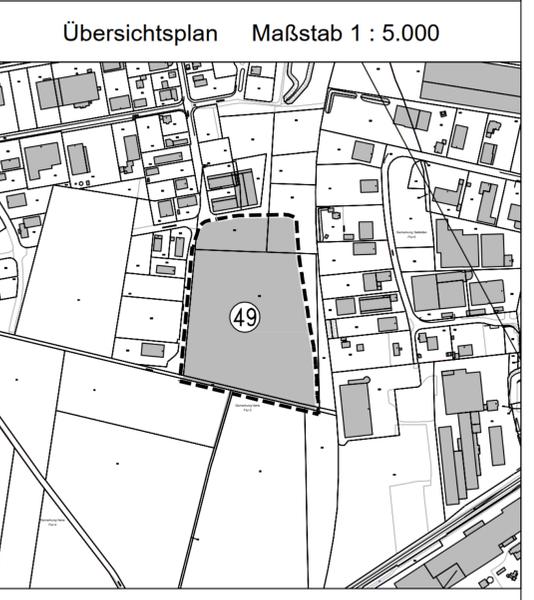
Bürgermeister (Berger) Schriftführer ( )

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. Dieser Bebauungsplan liegt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Salzkotten, FB IV Stadtentwicklung bereit.

Salzkotten, den .....

Der Bürgermeister .....

Bürgermeister (Berger)



**Stadt Salzkotten**

Gemarkung Verne, Flur 5  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Entwurf  
**Bebauungsplan SK 49**  
**'Erweiterung Haltiger Feld Süd I'**