

**Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten  
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
- Inkrafttreten der Gestaltungssatzung**

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 08.05.2025 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen; der Begründung wird zugestimmt.“

Dieses wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.B.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem dieser Bekanntmachung beigelegten Übersichtsplan, der keine Planaussagen enthält, ersichtlich.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann von diesem Tage an im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Salzkotten, Marktstraße 8, 33154 Salzkotten, Zimmer 2.17 während der Dienststunden den Bebauungsplan mit dazugehöriger Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Ergänzend werden diese Unterlagen in das Internet eingestellt auf der Internetseite der Stadt Salzkotten im Bereich 'In Kraft getretene Bauleitpläne' unter (*Unsere Stadt > Bauen + Wohnen > Bauleitplanung*) <https://www.salzkotten.de/de/unsere-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung.php> und über das zentrale Portal des Landes NRW <https://www.bauleitplanung.nrw.de>.

**Hinweise:**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (vgl. § 43 BauGB) im Fall der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile wird hingewiesen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt gem. § 44 Abs. 4 BauGB, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Auf die Vorschrift des § 215 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung von § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Salzkotten geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes kann gem. § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

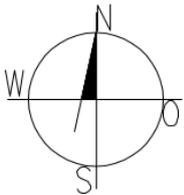
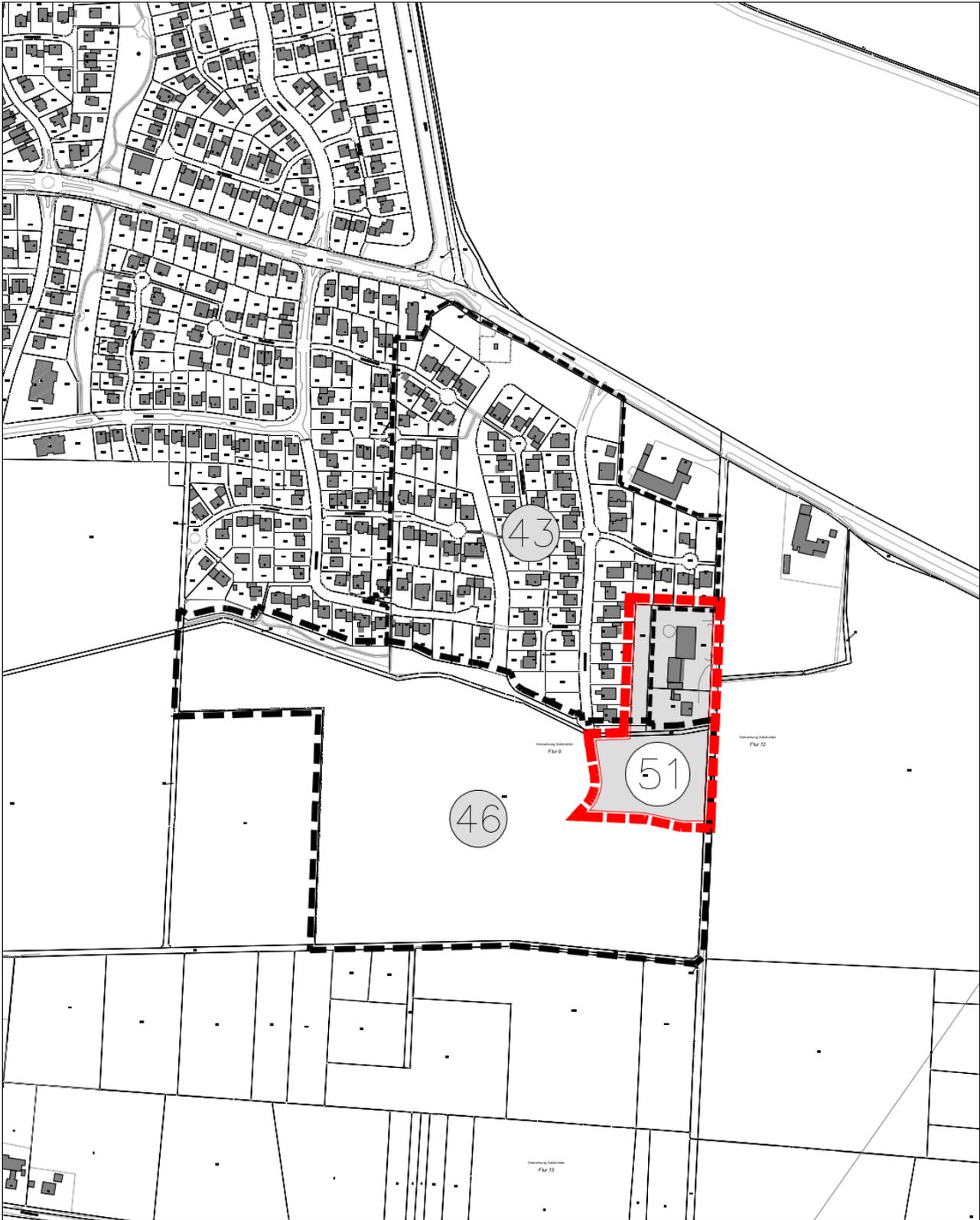
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) dieser Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Salzkotten vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Salzkotten, den 12.05.2025  
Der Bürgermeister

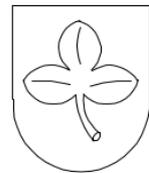
gez.

Ulrich Berger



# Stadt Salzhausen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzhausen  
M. 1 : 5.000



## **Inkrafttreten der Gestaltungssatzung**

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 08.05.2025 folgendes beschlossen:

„Der Rat der Stadt Salzkotten beschließt die in der Verwaltungsvorlage abgedruckten örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten gem. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) als Satzung.“

Die Satzung der Stadt Salzkotten zum Erlass der Gestaltungsfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) gegen diese Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Salzkotten, 12.05.2025  
Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger

**S a t z u n g**  
**über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**  
**SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten**  
**vom 12.05.2025**

Rechtsgrundlagen:

1. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444),
2. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Der Rat der Stadt Salzkotten hat am 08.05.2025 beschlossen, eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten aufzustellen.

**§ 1 - Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Bebauungsplangebiet SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten und ist in der beigefügten Übersichtskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt und festgesetzt.

**§ 2 - Definition**

1. Sockelhöhe  
mind. 15 cm und max. 50 cm (Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke).
2. Dachform  
Als Dachform sind zulässig Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach.  
Beim Satteldach ist auch ein Versatz des Firstes bis zu 1,20 m zulässig.
3. Dachneigung  
bei 1-gesch. Gebäuden: 35° bis 45°  
bei 2-gesch. Gebäuden: 15° bis 25°  
im WA\*: 15° bis 38°
4. Wandhöhe/Firsthöhe  
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer 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 Außenflächen der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').  
bei 1-gesch. Gebäuden: FH max. 9,50 m  
bei 2-gesch. Gebäuden: FH max. 8,50 m
5. Wandhöhe/Firsthöhe im WA\*  
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').  
WH max. 6,70 m

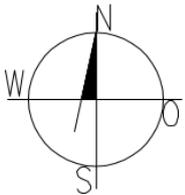
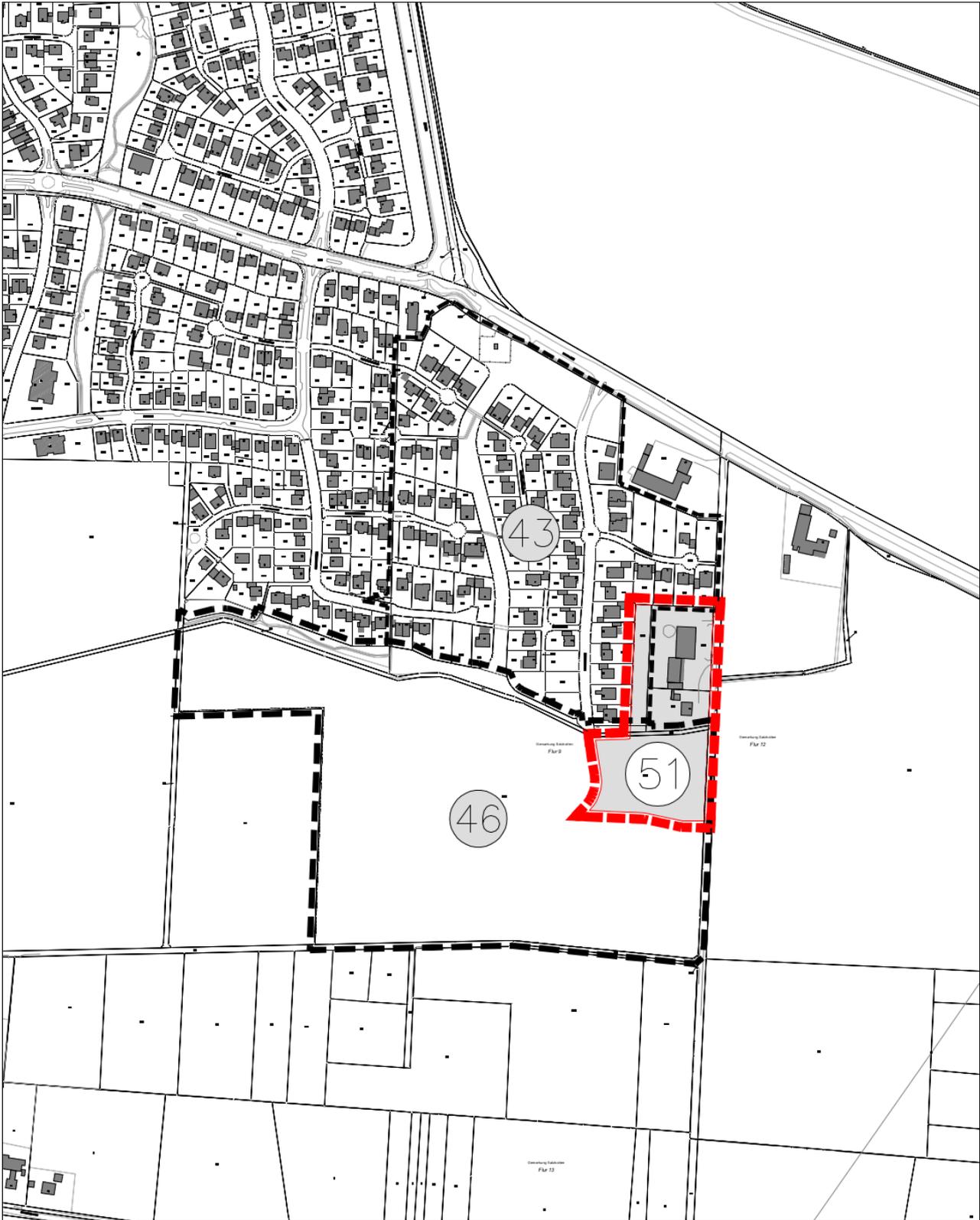
Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').

FH max. 12,00 m

6. **Unterer 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 NHN-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 NHN-Höhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.
7. **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 Trauflänge nicht überschreiten und von den Giebelwänden 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 Spitzboden*].  
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.
8. **Gestaltung von Doppelhäusern**  
Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Dachüberstand, Traufhöhen und Firsthöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen.
9. **Bauliche Einfriedungen**  
Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3 m zu diesen ist bis zu 0,80 m zulässig.  
Ausnahme 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 Grenze des Bebauungsplangebietes sowie zu öffentlichen Grünflächen ist ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis 1,20 m Höhe zulässig.
10. **Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer**  
Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer außerhalb des Gebäudes sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

### **§ 3 - Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**Stadt Salzhausen**  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzhausen  
M. 1 : 5.000

