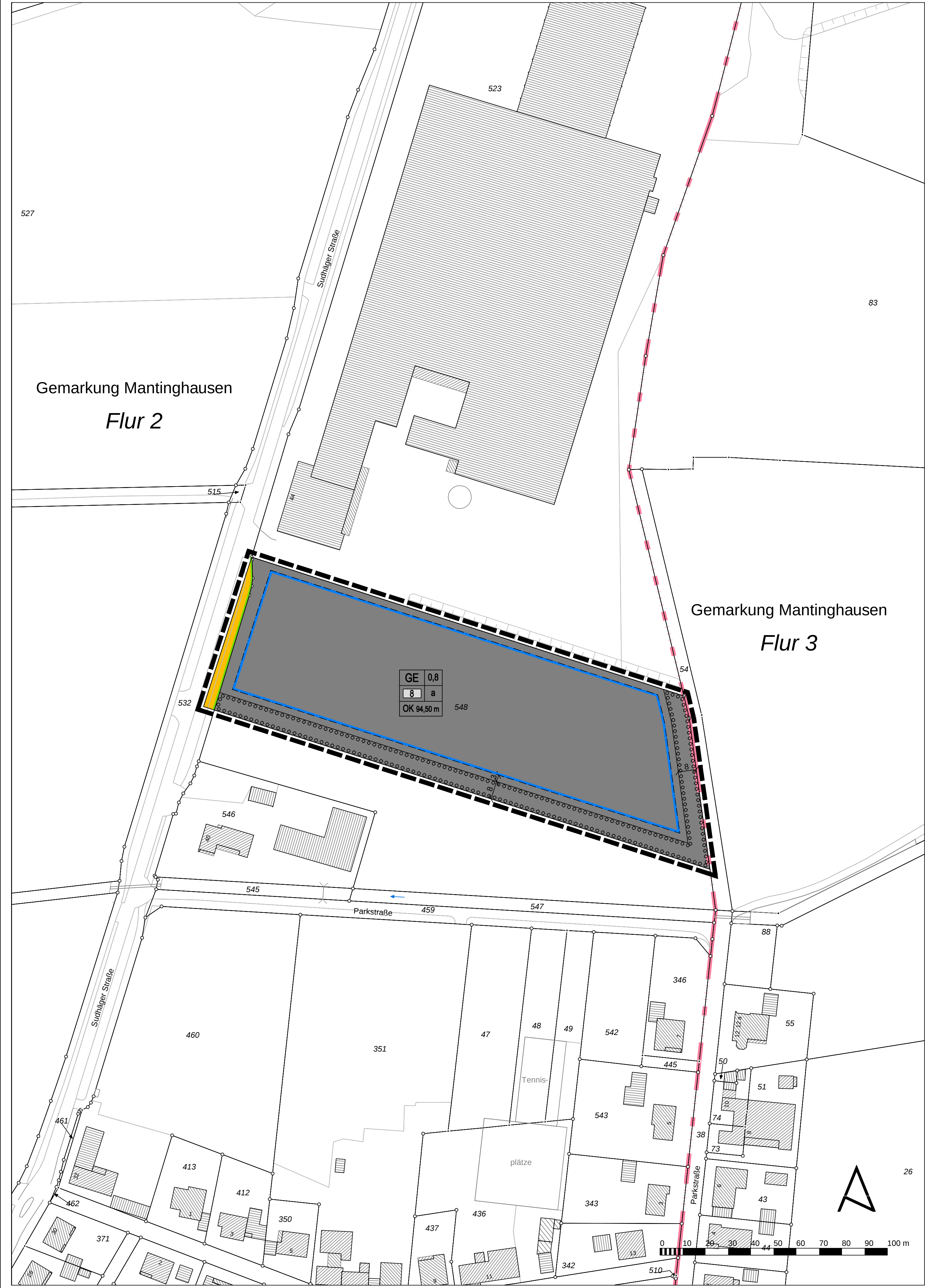




A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1)

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

8

Baummassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

OK 94,50 m
Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen: Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NN), als Höchstmaß
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

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

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.3)

Sonstige Planzeichen

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

Bemaßung in Metern, hier 3,00 Meter

Bestandsangaben

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäude mit Hausnummer

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 Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergrüngungsstätten).

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unter Verwendung der 'Salzkotter Sortimentsliste' 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	Kindenwagen
Pharmazeutika, Reformwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Schreibwaren	Kunstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitschriften / Zeitschriften	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bücher	Sanitätsartikel
Büromaschinen	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -geräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Foto	Sportschuhe
Garten	Telekommunikation und Zubehör
Geschirrkartell	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle	

Ausnahmsweise kann der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierenden Gewerbe (Handwerkprivileg), 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 Großflächenzahl nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

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 94,50 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 oberste Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

2.2 Technische Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile dürfen die maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen (= maximal zulässige Höhe) von 94,50 m über NHN um maximal 2,00 m ausnahmsweise überschreiten.

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

Abweichende Bauweise
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)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Es ist eine Rohr-, Rigolen- oder Muldenversickerung vorzusehen.
(Hinweis: Die Frage nach der Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisanspruchs gem. WHG geklärt.)

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

5.1 Ein 3,00 m breiter an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzender Streifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen als Mischpflanzung aus Heistern (20% der Gehölze) und Sträuchern zu bepflanzen (1-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Qualität: 2-mal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 100 - 125 cm). Ausgenommen sind die als Zufahrt genutzten Flächen, Garagen, (überdachte) Stellplätze und Nebenanlagen sind hier unzulässig. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Folgend aufgeführte Laubgehölze dienen als Orientierung.

Heister
Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

Sträucher
Hartrieel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

5.2 Je 5 Stellplätze ist ein diesen Plätzen räumlich zugeordneter, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen. Beispielhaft werden folgende Arten aufgeführt:
Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica).

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

5.3 Auf den im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Flächen ist ein 8,00 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen als Mischpflanzung aus Heistern (20% der Gehölze) und Sträuchern zu bepflanzen (3-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m, auf Versatz gepflanzt, Qualität: 2-mal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 100 - 125 cm). Zusätzlich sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 19 Bäume in einem Pflanzabstand von 15,00 m zu pflanzen (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm). Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Folgend aufgeführte Laubgehölze dienen als Orientierung.

Heister
Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

Sträucher
Hartrieel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).

Bäume
Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica).

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

5.4 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 20 Grad Dachneigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen; die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Substratstärke 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. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und Belichtungsfächen sowie für nutz- und begehbbare Bereiche zulässig soweit über zu begründende Dachflächenanteil mindestens 70 % beträgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

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

6.1 Mindestens alle 15,00 m sind die Baukörper gestalterisch vertikal zu gliedern (z. B. durch differenzierte Baukörper, gestaltete Fugenelemente, Material- und Farbwahl, außenliegendes Tragwerk, Rankengerüste).

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

6.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

C HINWEISE

Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verbaltungen 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 Denkmalsbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Landesstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 32009 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalsbehörde die Entdeckungstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalsbehörde 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).

Starkregenergieeinspeisung
Starkregenergieeinspeisung und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Starkregenergieeinspeisung 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 Starkregenergieeinspeisung 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 § 9 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.

Solaranlagen-Pflicht gemäß § 42a BauO NRW 2018
Mit § 42a BauO NRW 2018 besteht bei der Errichtung von Gebäuden sowie bei Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes die Verpflichtung über die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) auf dafür geeigneten Dachflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Solaranlagen-Pflicht gemäß § 42a BauO NRW 2018 sowie die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen - SAN-VO NRW) zu beachten sind.

Kampfmittelkunde
Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verläuft 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.

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

Antragsunterlagen
In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die Dachbegrünung zeichnerisch und rechnerisch darzulegen. Die Festsetzung 'Dachbegrünung' ist zu beachten.

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 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)
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 Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 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:) 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. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich IV Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 05.05.2025

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez.
(Dipl.-Ing. Kruse)

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

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 19.05.2025 bis 18.06.2025 einschl. durchgeführt.

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 bis ausgearbeitet, im Internet veröffentlicht und hat zugleich öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

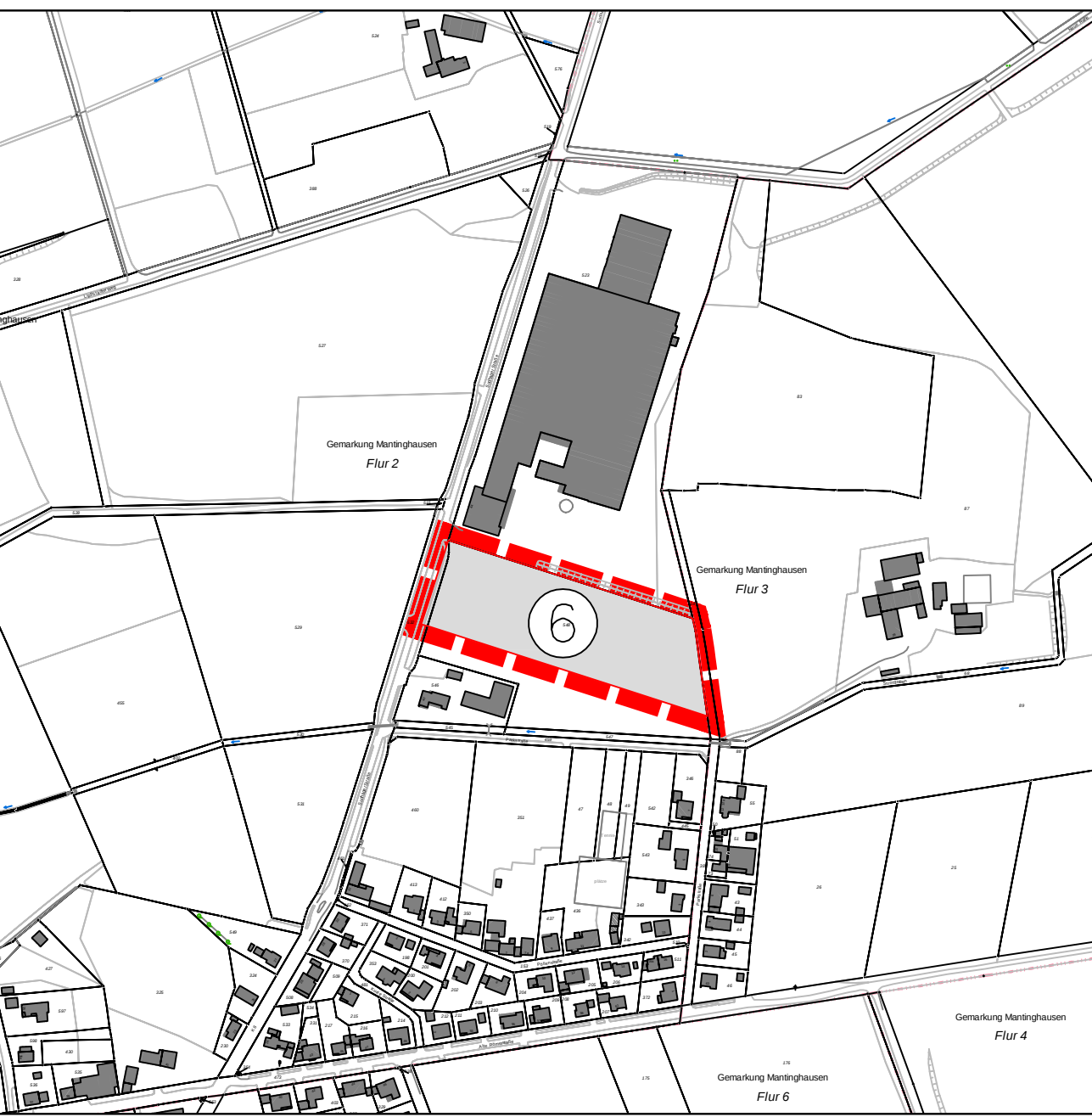
Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den
Bürgermeister (Berger) Schriftführer ()

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

Salzkotten, den
Der Bürgermeister
Bürgermeister (Berger)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Stadt Salzkotten

Gemarkung Mantinghausen, Flur 2

Maßstab 1 : 1.000

Vorentwurf

Bebauungsplan MH 6
'Erweiterung Sudhäger Straße'

