



A PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiete (s. Textliche Festsetzungen Pkt. 1)

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

0,8 Grundflächenzahl
8 Baumassenzahl, als Höchstmaß
OK 200,00m Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen: Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) (s. Textliche Festsetzungen Pkt. 2)

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

a abweichende Bauweise
 Baugrenze
 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen (Private Grünflächen 1 (PG 1), Private Grünflächen 2 (PG 2)) (s. Textliche Festsetzungen Pkt. 5)

Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 5 Bemaßung in Metern, hier 5,00 m
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestand

----- Gemarkungs-, Flurgrenzen
 474 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
 1a Gebäude mit Hausnummer
 +188,118 vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHN 2016)

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiet (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. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (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 Adressaten- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsstätten).
 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unter Verwendung der 'Salzkotterner 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
Drogeriewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel	Hörgeräte
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kinderwagen
Pharmazeutika, Reformwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Schreibwaren	Kunstartikel, Bastzubehör
Zeitung / Zeitschriften	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bis- und Tonträger	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bücher	Sanitätsartikel
Büromaschinen	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektronikgeräte	Sportartikel / -geräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Foto	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	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 (Handwerkerprivileg), 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 Verkaufsfäche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
- Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen (= maximal zulässige Höhe) darf 200,00 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 Pultdächern.
- Ausnahmsweise können Überschreitungen bis zu 20 % der festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen (OK) für untergeordnete Gebäudeteile/Nebenanlagen zugelassen werden.
- 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.
- Bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das Niederschlagswasser ist mittels Rohr-, Rigo- oder Muldenversickerung auf den Baugrundstücken zu versickern. [Hinweis: Die Frage nach der Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens gem. WHG geklärt.]
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den 'Privaten Grünflächen 1' (PG 1) ist eine Strauch- und Heckenpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (2-reihig, Pflanzabstand 1,50 m und Reihenabstand 1,50 m). Die Bepflanzung ist als Mischpflanzung aus Heistern (20% der Gehölze) und Sträuchern (80% der Gehölze) gemäß der nachfolgend beispielhaft aufgeführten Arten vorzusehen (Qualität: 2x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 100 - 125 cm).
Heister
 Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Steieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus).
Sträucher
 Hartfueg (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).
- Auf den 'Privaten Grünflächen 2' (PG 2) ist eine Strauch- und Heckenpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (2-reihig, Pflanzabstand 1,50 m und Reihenabstand 1,50 m). Die Bepflanzung ist als Mischpflanzung aus Heistern (20% der Gehölze) und Sträuchern (80% der Gehölze) gemäß der nachfolgend beispielhaft aufgeführten kleiner wachsender Arten vorzusehen (Qualität: 2x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 100 - 125 cm).
Heister kleiner wachsender Arten:
 Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium).
Sträucher kleiner wachsender Arten:
 Hartfueg (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).
- Zufahrten über die 'Privaten Grünflächen' (PG 1 und PG 2) sind nicht zulässig.
- Je 5 Stellplätze ist ein diesen Plätzen räumlich zugeordneter standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) nachfolgend beispielhaft aufgeführter Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica).
- 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.
- 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 zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden.
 Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie können auf die zu realisierende Dachfläche von 50 % angerechnet werden.
- Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
- Mindestens alle 15,00 m sind die Baukörper gestalterisch vertikal zu gliedern (z. B. durch differenzierte Baukörper, gestaltete Fugenelemente, Material- und Farbwahl, außenliegendes Tragwerk, Rankgerüste).
- Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und in den 'Privaten Grünflächen' sind nur als Zaun (mind. 80 % Öffnung) zulässig.

- Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)
 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung (gem. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 19.056 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf wird durch Umwandlung von Acker in Extensivgrünland auf der ederen Kompensationsfläche Gemarkung Niederntudorf Flur 12 Flurstück 48 (Flächengröße 3.630 m², Biotopverbesserung von 14.520 Wertpunkten) nachgewiesen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 4.536 Wertpunkten wird durch Ersatzgeldzahlung gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG erbracht.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.



Ausgleichsfläche Gemarkung Niederntudorf Flur 12 Flurstück 48 (o. Maßstab)

C HINWEISE

Auflagen der LWL-Archäologie für Westfalen
 In der Umgebung von Oberntudorf sind zahlreiche archäologische Fundstellen vorhanden. Daher ist im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal zu vermuten. Im Bebauungsplangebiet in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, von einer archäologischen Fachfirma Prospektionsschritte durchzuführen.

Kultur- und geschichtliche Bodenfunde (Allgemeiner Hinweis)
 Bei Bodeneingriffen 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 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@wl.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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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 Zone III
 Das Plangebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 29.12.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten, die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Naturschutzbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Artenschutz
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände mit einer Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsstadien sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vogel sind.
 Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Es wird empfohlen die DIN 16920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen -) und die DIN 18300 (Erdarbeiten) zu berücksichtigen.

Hochwasserisrisiken/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 Risikoversorgung werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Stand: Februar 2022) verwiesen.

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

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 wasseranbahnungsfähig 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.

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),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenerordnung 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 NRW) i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.d.B. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

VERFAHRENSVERMERKE
 Die Planunterlagen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 30.04.2021...) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig!

Paderborn, den 30.01.2023

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 27.01.2023

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

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2021 ortsüblich 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 10.06.2021 bis 09.07.2021 einschl. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am 01.02.2023 in der Zeit vom 09.02.2023 bis 10.03.2023 einschl. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 15.05.2023

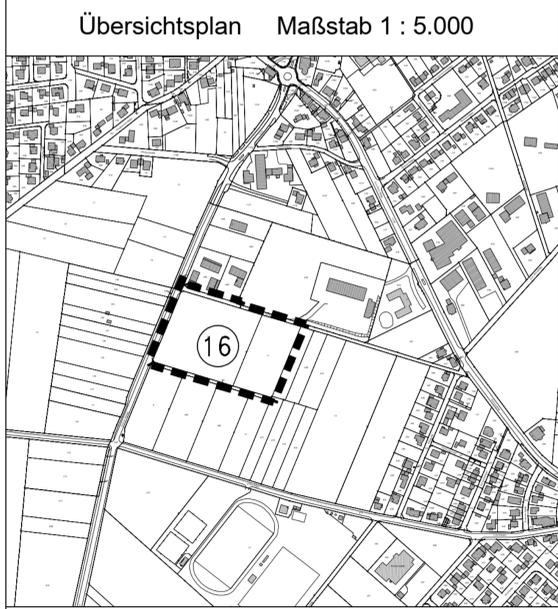
..... gez.
 Bürgermeister (Bergen)

..... gez.
 Schriftführer (Pieper)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.06.2023 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 12.06.2023

Der Bürgermeister
 gez.
 Bürgermeister (Bergen)



Stadt Salzkotten

Gemarkung Niederntudorf, Flur 2
 Maßstab 1 : 1.000
 Entwurf
Bebauungsplan NT 16
'Kleiner Hellweg-An der Trift'