



**A PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Bestand</b></p> <p>474 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer</p> <p>Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>GH 202,40 m Gebäudehöhe in Metern über NHN, als Höchstmaß (s. Textliche Festsetzungen)</p> <p>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>0 Offene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich</p> <p>nicht überbaubare Grundstücksflächen</p>	<p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindertagesstätte</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier private Verkehrsfläche (Ein- und Ausfahrt)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</p> <p>Private Grünflächen</p> <p>Private Grünflächen, hier Private Grünflächen 1 (PG1) (Bepflanzungsvorschriften s. Textliche Festsetzungen)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)</p> <p>Bemaßung in Metern, hier 4,00 m</p> <p>Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016)</p>
--	---	--

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
    - Die zulässige Gebäudehöhe darf maximal 202,40 m über Normalhöhennull betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudehöhe darf ausnahmsweise mit technischen Aufbauten und Photovoltaik-/Solaranlagen überschritten werden, wenn diese eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
  - Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch auf den 'nicht überbaubaren Grundstücksflächen' zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen halten. Nicht überdachte oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch auf den 'nicht überbaubaren Grundstücksflächen' zulässig.
  - Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)
    - Die 'Privaten Grünflächen 1' (PG 1) sind flächig mit standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Pflanzabstand 1,50 m und Reihenabstand 1,00 m). Die Pflanzung ist aus standortgerechten Straucharten (Strauch, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen. Als standortgerechte Straucharten gelten:
 

Hartriegel - Cornus sanguinea,	Haselnuss - Corylus avellana,
Hainbuche - Carpinus betulus,	Zierjohannisbeere - Ribes sanguineum.
    - Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sowie nicht überdachte oberirdische Stellplätze sind innerhalb der 'Privaten Grünflächen 1' (PG 1) unzulässig.
    - Es sind 5 standortgerechte Bäume zu pflanzen, anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Hochstamm 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm Höhe). Die Standorte können innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und im Bereich der 'Privaten Grünflächen 1' (PG1) frei gewählt werden. Als standortgerechte Baumarten gelten:
 

Hainbuche - Carpinus betulus,	Feldahorn - Acer campestre,
Blumenesche - Fraxinus ornus,	Winterlinde - Tilia cordata.
  - Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenbegrenzungslinie' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist mindestens 25 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW (s. Hinweise) ist weiterhin anzuwenden.
- Photovoltaikpflicht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
  - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mindestens 20 % 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.
- 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 4.301 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf wird durch Umwandlung von Acker in extensives Grünland auf der externen Kompensationsfläche Gemarkung Salzkotten Flur 14 Flurstück 12 (Flächengröße 2.888 m², Biotopwertverbesserung von 11.552 Wertpunkten) nachgewiesen. Um den Ausgleich vollständig zu erbringen, werden 4.301 Wertpunkte dem Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes NT 17 zugeordnet. Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.



**C HINWEISE**

**Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde**  
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Landwirtschaftliche Emissionen**  
 Das Bebauungsplangebiet liegt an der Grenze zum noch landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Emissionen als örtlich anzusehen und hinzunehmen.

**Fluglärm**  
 Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugbereiches des Flughafens Paderborn-Lippstadt, jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche gemäß Fluglärmgesetz. Auf bestehende und möglicherweise noch zunehmende Fluglärmbelastungen wird ausdrücklich hingewiesen.

**Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**  
 Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind 'die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig 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.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 'An der Trift', Ortschaft Niederntudorf. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes NT 17 'Kita Im Klegg', Ortschaft Niederntudorf werden die bisherigen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen vollständig außer Kraft gesetzt.

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

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)  
 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 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: 14.10.2021) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig!

Paderborn, den 14.11.2022

Der Landrat  
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung  
 Im Auftrag  
 gez. Guruk  
 (L.S.)  
 (Ltd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.  
 Salzkotten, den 19.09.2022

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

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2022 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 27.04.2022 bis 01.06.2022 einschl. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am 21.09.2022 in der Zeit vom 29.09.2022 bis 28.10.2022 einschl. öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 19.12.2022

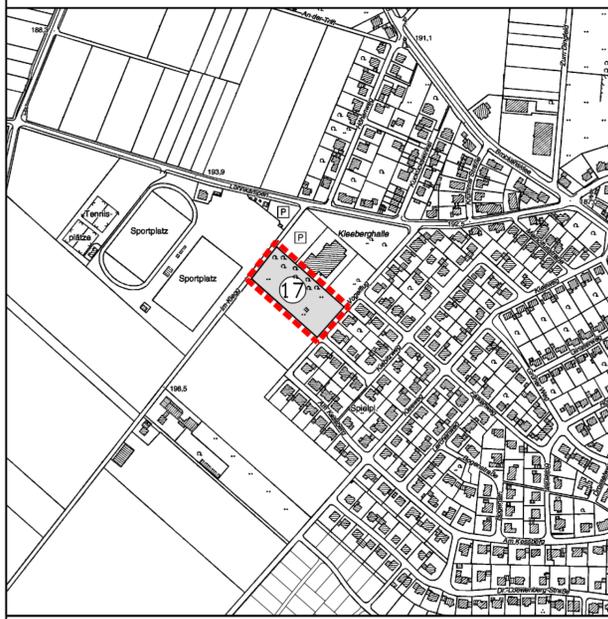
gez. Bürgermeister (Berger)  
 gez. Schriftführer (Pieper)  
 (L.S.)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2022 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 22.12.2022

Der Bürgermeister  
 gez. Bürgermeister (Berger)  
 (L.S.)

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000**



**Stadt Salzkotten**

Gemarkung Niederntudorf, Flur 2

Maßstab 1 : 500

Entwurf

**Bebauungsplan**

**NT 17 'Kita Im Klegg'**