



A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), hier WA1/WA2

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO), hier max. 2 Wohnungen (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4)

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Bau Baugrenze

WA 1 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

St Straßenverkehrsflächen

StG Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

StG Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

StG Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

St Flächen für die Abwasserbeseitigung

St Abwasser, Zweckbestimmung: Versickerungsbecken und Abwasserpumpwerk

St Flächen für die Abwasserbeseitigung

St Abwasser, Zweckbestimmung: Ableitungsgraben

St Flächen für Versorgungsanlagen

St Erneuerbare Energien

St Elektrizität, hier Trafostation

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Gr Private Grünflächen

Gr Öffentliche Grünflächen

Gr Zweckbestimmung: Parkanlage

Gr Spielplatz (Standort unverbindlich)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und Abs. 4 BauGB)

W Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

W Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahnerneuerung (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 6.3)

Sonstige Planzeichen

W Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau') - Lärmpegelbereiche III und IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

W Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

W vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (keine Festsetzung)

W Straßengradienten mit unteren Höhenbezugspunkten in Metern über Normalhöhennull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHN2016)

W Unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHN2016) für die Höhe baulicher Anlagen im WA2

W Bemaßung in Metern, hier 3,00 m

Bestandsangaben

W Flurgrenzen

W Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

W Gebäude mit Hausnummer

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1/WA2) die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21 Abs. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Sockelhöhe
mind. 15 cm und max. 50 cm (Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5 und Nr. 2.6) und der Oberkante Erdschoss/Robbden-Rohbaudecke.).

2.3 Höhe baulicher Anlagen im WA1
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im WA1 definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die je nach Dachform zulässige Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Wandhöhe/Firsthöhe bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5).
bei 1-gesch. Gebäuden: WH max. 4,2 m
bei 2-gesch. Gebäuden: WH max. 6,50 m

Firsthöhe (FH) bei Pultdach
Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem First und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5).
FH max. 7,50 m

Firsthöhe bei Pultdach
Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem First und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5).
FH max. 7,50 m

Firsthöhe bei Flachdach
Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gebäudehöhe (GH) gemessen zwischen der Oberkante Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5).
GH max. 7,00 m

2.4 Höhe baulicher Anlagen im WA2
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im WA2 definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die je nach Dachform zulässige Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Wandhöhe/Firsthöhe bei geneigten Dächern im WA2
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5).
WH max. 9,00 m

Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut (First). Beim Pultdach gilt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem First und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6).
FH max. 11,50 m

Gebäudehöhe bei Flachdach im WA2
Bei Gebäuden mit Flachdach wird die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) gemessen zwischen der Oberkante Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6).
GH max. 9,50 m

2.5 Unterer Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA1
Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen im WA2 ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt:
Als unterer Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten NN-Höhen (OK Straßenverkehrsflächen) der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten NN-Höhen zu ermitteln. Gemessen wird die Höhe mittig an der als Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze. Doppelhäuser sind als eine bauliche Einheit zu betrachten. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.

2.6 Unterer Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA2
Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen im WA2 ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt:
Als unterer Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird entsprechend der heutigen Höhenlage eine NN-Höhe von 109,52 m festgesetzt.
Dieser Höhenbezugspunkt entspricht dem Grunde nach der Höhe der ausgebauten Bahnhofstraße.
Hinweis: Der Höhenbezugspunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches, dieser ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Die Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Baulteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 m² betragen und muss einen Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen halten.

3.2 Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche halten.
Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise entlang ihrer Längs- oder Rückseite bis auf 1,00 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraße des Grundstücks, der Abstand von 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Garage/überdachter Stellplätze ist zu begrünen.

3.3 Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Fuß-/Radwegen sind wie Nachbargrenzen zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018).

4. Höchstsätzliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind in Einzelhäusern (E) und Doppelhäusern (D) maximal 2 Wohnungen zulässig (also je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung). Im WA2 ist die Anzahl der Wohnungen nicht begrenzt. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Es ist eine Rohr-, Rigidolen- oder Muldenversickerung vorzusehen.
Hinweis: Zur Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf das Merkblatt der Stadtwerke Salzkotten verwiesen.

5.2 Ableitungsgraben
Der freie Abflussquerschnitt der Ableitungsgräben ist dauerhaft zu erhalten und darf durch keine Einbauten (z.B. Zäune, Mauern und Befestigungen) und Bepflanzungen beeinträchtigt werden. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellplatz ist unzulässig.

6. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzonen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 5 BauGB)

6.1 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm).
Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotdorn (Crataegus laevigata), Apfelform (Crataegus caryocarpa) und Blumeneiche (Fraxinus ornus) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten, wie Apfel, Birne, Hauptplumme, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

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 Die 'Privaten Grünflächen' sind flächig mit standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Zufahrten und Zugänge sind unzulässig). Die Pflanzung ist aus standortgerechten Straucharten (Qualität: Strauch, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen (Strauchpflanzung mind. 1-reihig, Pflanzabstand 1,50 m); der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen.
Als standortgerechte Straucharten gelten:
Hortensie (Corylus avellana), Weißdorn (Corylus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).

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.

6.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Baumpflanzungen allgemein zulässig (Hinweis: zeichnerisch dargestellt sind nur die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahnerneuerung). Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen zur Fahrbahnerneuerung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenausbauplan ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung in der Planzeichnung vereinbar sind.

6.4 Dachbegrünung
Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° in Hauptgebäuden sind zu mindestens 50% sowie Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind vollständig flächig mindestens extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Substratschicht muss mind. 8 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und Belichtungsfächern sowie für nutz- und begehbbare Bereiche zulässig. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

6.5 Begrünung von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsfächern überbaut sind, sind mit einer Substratschicht und einem entsprechenden Bodenbau (Mächtigkeit mind. 25 cm) zu überdecken, zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Vorgartenzonen
Die Vorgartenzonen - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Hausfläche wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzonen zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversiegelungen durch Follen und Vliese sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterteilung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2016 (s. C. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

6.7 Vorgartenzonen im WA2
Die Vorgartenzonen im WA2 - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist mindestens 30 % wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzonen zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversiegelungen durch Follen und Vliese sind hier unzulässig. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2016 (s. C. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben sich gemäß DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen, diese sind nach den Bestimmungen der DIN 4109 vorzusehen. Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, entsprechende Nachweise sind gemäß den Regelungen der DIN 4109 zu erbringen.

Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden.

Ausnahmen nach § 31 BauGB können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 123,700 Wertpunkten.
Der Kompensationsbedarf wird dem genehmigten und anerkannten Ökotoxik Kennziffer SK 085 - Stadt (Kompensationskatalog des Kreises Paderborn, Unterkonto der Stadt Salzkotten) zugeordnet.
Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

9. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (Naturschutzrechtliche Regelungen gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Um artenschutzrechtliche Konflikte zu verhindern, ist die Baufelderschließung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Arten, d.h. zwischen dem 21. September und 31. März durchzuführen.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):
Als Kompensationsmaßnahme für das Roden und die Abholzung einer Ackerfläche in der Gemarkung Scharmede Flur 4 Flurstück 105 (t.w.) vorgenommen. Die Maßnahme umfasst auf einer Fläche von 1 ha die Anlage eines 15 m breiten Blühstreifens in Kombination mit einer Stoppelbrache auf der verbleibenden Fläche. Die Stoppel müssen dabei eine Mindesthöhe von 20 cm aufweisen und bleiben bis zum 28. Februar des Folgejahres erhalten.

Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) Gemarkung Scharmede Flur 4 Flurstück 105 - Übersichtsplan ohne Maßstab.

C HINWEISE

Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
Bei Bodendenkmälern (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlichen und/oder pflanzlichen Lebens aus vorgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Landesstelle Bielefeld (Am Stadtplatz 24, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.nrw.de) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssstätte vorher freigeht 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 Bodendenkmal 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 Bodendenkmäle zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Geruchsmmissionen (Landwirtschaft)
Die Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Schattenwurf umliegender Windkraftanlagen
Es wird darauf hingewiesen, dass südöstlich des Plangebietes Windkraftanlagen stehen. Diese Anlagen können einen Schattenwurf im Plangebiet verursachen. Dieser Schattenwurf ist zulässig und hinzunehmen.

Naturschutzbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
Der Bodenaushub wird, sofern eine natürliche Bodenschichtung vorhanden ist, sorgfältig in Ober- und Unterboden getrennt, ortsnah separat gelagert und nach Abschluss der Maßnahmen entsprechend des natürlichen Bodenaufbaus wieder eingebaut. Sollte ein Einbau vor Ort nicht weiter möglich sein, wird der überschüssige Boden ordnungsgemäß weiterverwertet.
Störungen des Bodengefüges durch Verdichtung auf lediglich bautechnisch beanspruchten Flächen sind durch bodenschonende Bauweisen und einen möglichst geringen Einsatz von schwerem Gerät vermeidbar; ist dies unvermeidbar, so sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Baggerreifen) vorzusehen. Zudem müssen lediglich bautechnisch beanspruchte, verdichtete Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht wiederhergestellt werden (z. B. durch Bodenlockerung). Der Maschineneinsatz ist soweit wie möglich auf trockene Witterung zu beschränken.
Im Rahmen der baulichen Umsetzung im Plangebiet sind der aktuelle Stand der Technik und die geltenden DIN-Normen zu beachten.

Starkregenereignisse
Starkregenereignisse und daraus resultierende Überflutungen und 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 Risikoprüfung werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutzfibel' - Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen. Weiter wird im Bebauungsplangebiet zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen die Sockelhöhe auf mind. 15 cm festgesetzt (s. Textliche Festsetzung 2.2 'Sockelhöhe').

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Gemäß § 9 Abs. 1 der BauO 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. Schottergärten zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung [...] dar. Stein-, Schotter-, Split-, 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.

Antragsunterlagen
In den Antragsunterlagen zum baurechtlichen Verfahren ist die Gestaltung der Vorgartenzonen mit Angabe der befestigten Flächen (Zufahrten und Zugänge) und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite anzugeben, einschließlich der flächenmäßigen Berechnung. Die Festsetzungen zur Vorgartenzonen, zu den Baupflanzungen und zu den Privaten Grünflächen sind zu beachten.
In den Antragsunterlagen zum baurechtlichen Verfahren ist die Dachbegrünung zeichnerisch und rechnerisch darzulegen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist zu beachten.

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

Ergänzende Regelungen
Es bestehen ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen in den Grundstückskaufverträgen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 89 BauO NRW 2018

1. Dachform
Als Dachform sind zulässig Satteldach, Krüppelwalm- oder Walmdach, Pultdach und Flachdach.
Beim Satteldach ist auch ein Versatz des Firstes bis zu 1,20 m zulässig.
Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließl. 5°.

2. Dachgauben/Zwerchhäuser
Dachgauben sowie Zwerchhäuser (auf der Außenwand) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Zusätzlich sind Dachgauben sowie Zwerchhäuser (auf der Außenwand) im WA2 auch bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen 1/2 der Traufneigung nicht überschreiten und müssen von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten. Sie sind zudem nur im 1. Geschoss mit geeigneten 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.

3. Gestaltung von Doppelhäusern
Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Dachüberstand, Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen.

4. Bauliche Einfriedungen
Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3,00 m zu diesen (Vorgartenzonen) ist bis zu 0,80 m zulässig.
Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken für den rückwärtigen Gartenbereich ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) in 1,20 m Höhe zugelassen werden.
Entlang von öffentlichen Geh- und Radwegen, öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen ist ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

5. Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer auf privaten Grundstücken
Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer außerhalb des Gebäudes sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmarkierungen und Palisaden so anzuzeigen, 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.

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 (BauNVO) (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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 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 Planzeichnungsverordnung 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 15.05.2025

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Dipl.-Ing. Kuse)

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2024 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 30.09.2024 bis 29.10.2024 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 im Internet veröffentlicht und hat zugleich öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet soll eine öffentliche Auslegung werden, die 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 Bebauungsplan 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 Scharmede, Flur 10
Maßstab 1 : 1.000
Entwurf
Bebauungsplan SH 6
'Am Knükel'