



- Wasserflächen**
Zu erhaltender Bachlauf
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Zu erhaltende Bäume
 - Anzupfanzende Bäume (Bepflanzung s. 'Textliche Festsetzungen')
Der Standort kann ausnahmsweise um bis zu 1,5 m verschoben werden.
- Sonstiges**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau'
 - Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger; nur Ausfahrt auf die 'Thüler Straße'
 - Zu erhaltende Stadtmauer-Reste
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen (K 2 'Kernstadt 2')

Im 'Urbanen Gebiet' (MU) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im 'Urbanen Gebiet' (MU) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

Nebenanlagen und Garagenüberdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen halten.

Die Ausfahrt für das MU2 (Thüler Straße 1) ist nur von der Lange Straße - B1 aus zulässig; die Ausfahrt auf die Lange Straße vom MU2 ist nicht zulässig. Die Ausfahrt für das MU2 ist nur auf die Thüler Straße zulässig; eine Zufahrt über die Thüler Straße zum MU2 ist nicht zulässig.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, § 6 BauO NRW 2018 gilt entsprechend.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt für die MU2 und MU3 die Oberkante der bestehenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Straße maßgeblich. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeäußenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut.

Die Vorgartenzone - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche/Rothbach und überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenze) - entlang der Thüler Straße und der Straße 'Am Wallgraben' ist mindestens 50 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (s. Hinweis) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

Je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. bzw. 3. Ordnung anzupflanzen. Anstelle von 2 Bäumen 2. bzw. 3. Ordnung kann auch 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung angepflanzt werden.

Erlangung des Rothbaches sind hochstämmiger standortgerechter Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Boden (Mächtigkeit mind. 50 cm) zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; ausgenommen sind die Tiefgaragenzufahrten.

Gewässerandranglinien

Parallel zum im Nordosten des Plangebietes verlaufenden Rothbaches (Gemarkung Salzkotten Flur 7 Flurstücke 1450 ltv.) wird in Anlehnung an § 97 Abs. 4 LWG ein 3,00 m breiter Gewässerandrangstreifen festgesetzt, in dem alles zu unterlassen ist, was die Sicherheit und den Schutz des Gewässers gefährdet, die Unterhaltung unmöglich oder wesentlich erschweren würde. Der Gewässerandrangstreifen ist von Begabung freizuhalten.

HINWEISE: Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Vliesbahnen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

Aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben sich gemäß DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen, diese sind nach den Bestimmungen der DIN 4109 vorzuziehen. Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren gemäß den Regelungen der DIN 4109.

Bei der Planung und Durchführung von Arbeiten jeglicher Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten, geändert oder beseitigt wird, ist zum Schutz der zu erhaltenden Bäume die DIN 18920: Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Normen können während der Öffnungszeiten im Fachbereich IV - Stadtentwicklung der Stadt Salzkotten eingesehen werden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 5, 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten im Umfeld der Denkmäler Lange Straße 49 und Lange Straße 53 sowie der Stadtmauerreste ist die Sicherung der Denkmäler zu gewährleisten; die Untere Denkmalbehörde der Stadt Salzkotten ist zu beteiligen.

Nachrichtliche Übernahmen (örtliche Bauvorschriften [Ergänzungssatzung] gem. § 99 BauO NRW 2018)

Sockelhöhe: Sockelhöhen sind bis max. 70 cm (O.K. angrenzende Straßenverkehrsfläche bis Erdgeschossfußboden-Rothbaudecke) zulässig.

Dachform: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalm; im MU2 und MU3 sind zur Auflockerung des Baukörpers auch Anbauten mit Flachdach zulässig.

Dachneigung: 35° bis 50°

Drempelhöhe: 2-gesch. max. 0,70 m (O.K. Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis O.K. Fußplatte) 3-gesch. max. 0,36 m (O.K. Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis O.K. Fußplatte)

Dachgauben: Dachgauben, Zwerghäuser und Dachschneitte sind bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad gestattet. Sie sollen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 1,50 m Abstand halten. Gauben und Zwerghäuser sind nur im 1. Geschoss mit geeigneten Dächern zulässig; sie müssen einen Abstand von mind. 2,00 m zum Dachfirst haben.

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen: Zusammenhängende Gebäude sind in Außenwänden und Dacheindeckung in einheitlichem Material und Farbton auszuführen. Neubauten müssen sich dem bestehenden Stadtbild in Form einer vertikalen Fassadengliederung über alle Geschosse, im Fassadenmaterial sowie in der farblichen Gestaltung anpassen.

Gebäudehöhe: Bei Bebauung mit Flachdach im MU2 und MU3 darf die Höhe (Oberkante Dachhaut / Attika oder Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand) max. 7,50 m betragen.

Gliederung der Fassaden: Neubauten im MU2 und MU3 sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäuseite mind. alle 18,00 m durch Vorbauten/Rücksprünge von mind. 1,5 m zu gliedern. Zur Gliederung der Fassade sind im MU2, MU3 und MU4 Abweichungen in Farbton und Fassadenmaterial zulässig; die Farb- und Fassadenmaterialien sind aufeinander abzustimmen.

Bauliche Einfriedungen: Die Höhe von baulichen Einfriedungen ist an öffentlichen Verkehrsflächen/entlang des Rothbaches und in einem Abstand bis 3,00 m zu diesen bis 1,00 m zulässig.

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)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d.B. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (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)
 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen des Änderungsbereiches entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 10.11.2021) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Paderborn, den 10.01.2022

Der Landrat
 Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
 Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung, Salzkotten, 08.11.2021

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 29.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes K 2 - 'Kernstadt 2', Salzkotten beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.2021 ortsüblich bekannt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.09.2021 bis 01.10.2021 einschl. durchgeführt.

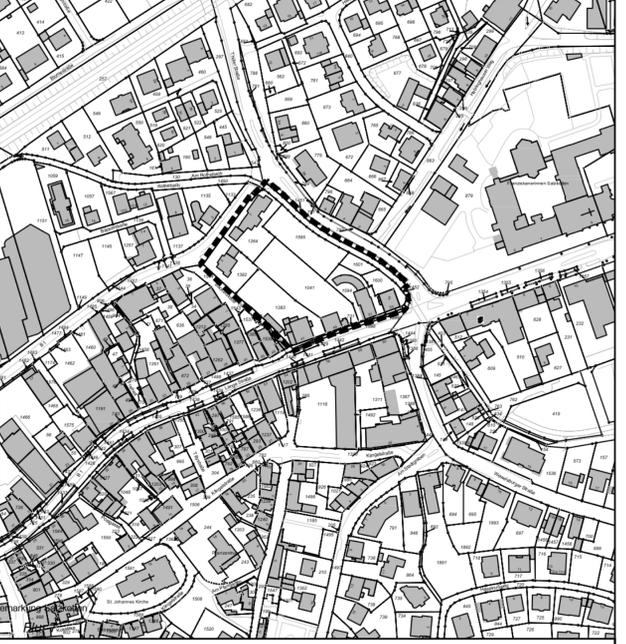
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblich Bekanntmachung der Auslegung am 10.11.2021 in der Zeit vom 18.11.2021 bis 17.12.2021 einschl. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, 18.02.2022

gez. Bürgermeister (Bürger) gez. Schriftführer (Pieper)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

Bestand

- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksnummern
- Gebäude mit Hausnummer
- Nachrichtliche Darstellung: Denkmalgeschützte Gebäude

Art der baulichen Nutzung

MU
Urbanes Gebiet (zulässige Nutzungen s. 'Textliche Festsetzungen')

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:

- II als Höchstmaß
- II-III als Mindest- und Höchstmaß
- II zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- TH/FH max. Höhe baulicher Anlagen in Metern: Traufhöhe / Firsthöhe (Bezugspunkt s. Textliche Festsetzungen)

Bauweise

- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (s. 'Textliche Festsetzungen')
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Stadt Salzkotten

Gemarkung Salzkotten, Flur 7

Maßstab 1 : 500

Entwurf der 1. Änderung

Bebauungsplan K 2 - 'Kernstadt 2'