A PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA* — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. 'Textliche Festsetzungen')
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO), hier max. 2 Wohnungen (s. 'Textliche Festsetzungen')

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (II = 1 oder 2 Vollgeschosse)

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- WA — durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt (s. 'Textliche Festsetzungen')

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)

- Elektrizität, hier Trafostation
- Flächen für Versorgungsanlagen
- KWK — Kraft-Wärme-Kopplung

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

- Private Grünflächen (Bepflanzungsvorschriften s. 'Textliche Festsetzungen')
- Öffentliche Grünflächen
  Zweckbestimmung:
- Parkanlage mit Gewässer
- Spielplatz (Standort unverbindlich)

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer gem. Arbeitsblatt DWA-A 102

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

- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahneinengung (s. 'Textliche Festsetzungen')

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)
- 112,25 — Straßengradiente mit Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)
- ~ 5 ~ — Breite in Metern, hier 5,00 m

Bestandsangaben

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 474 — Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA/WA*) sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

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

2.1 Die Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 m² betragen und muss einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen halten.

2.2 Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen halten.
Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1,0 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraße des Grundstückes, der Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen.

2.3 Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Fußwegen sind wie Nachbargrenzen zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018).

2.4 Rückwärtiger Grundstücksbereich im WA*
Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte oberirdische Stellplätze sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen - Bereich zwischen der straßenabgewandten Gebäudefluchtund der rückwärtigen Grundstücksgrenze unzulässig.

2.5 Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenzone im WA*
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudefluchtt - im WA* unzulässig, davon ausgenommen sind Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Mülloontainern.

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

In Einzelhäusern (E) und Doppelhäusern (D) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (also je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung). Im Bereich WA* sind maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

4. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzone
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

4.1 Je Baugrundstück kleiner 500 m² ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, ab 500 m² Baugrundstück sind mindestens 2 hochstämmige standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotdorn (Crataegus laevigata), Apfeldorn (Crataegus Carrierei) und Blumeneiche (Fraxinus ornus) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten, wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

4.2 Mit Baumpflanzungen sind Grenzabstände von mind. 2,5 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten. Das Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung ist auf den Grundstücken angrenzend an die landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zulässig.

4.3 Die 'Privaten Grünflächen' (PG) sind flächig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten [Zufahrten sind nicht erlaubt; Tore mit max. 1,0 m Breite sind zulässig]. Im Bereich der 3,0 m breiten 'Privaten Grünflächen' ist die Strauchpflanzung mind. 1-reihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m; im Bereich der 5,0 m breiten 'Privaten Grünflächen' ist die Strauchpflanzung mind. 2-reihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m, auf Versatz gepflanzt. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Sträuchern (Strauch, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte Sträucharten gelten:
Hartriegel (Cornus sanguinea), (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).

4.4 Zur Einschließung der 'Flächen für Versorgungsanlagen' ist gem. dem Eintrag in der Planzeichnung ('Einfahrt') die Nutzung der 'Privaten Grünflächen' (PG) zur Anlage einer Zufahrt in einer Gesamtbreite von max. 8,0 m zulässig.

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

4.6 Dachbegrünung
Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung bis 5° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen. Es muss ein Abflussbeiwert C von ≤ 0,4 erreicht werden. Für die Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei sind mindestens 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen.
Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren sind gem. der Festsetzung 'Photovoltaikpflicht' zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

4.7 Vorgartenzone
Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudefluchtt - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushälfte zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudefluchtt an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. 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 BauO NRW 2018 (s. C HINWEISE) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

4.8 Vorgartenzone im WA*
Die Vorgartenzone im WA* - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudefluchtt - ist mindestens 30 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudefluchtt an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. C HINWEISE) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

5. 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.

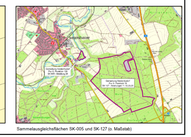
6. Naturschutzbezogene Festsetzungen
(§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

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

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 15.665 Wertpunkten.
Der Ausgleich erfolgt durch folgende Maßnahmen:
- externe Kompensationsfläche Gemarkung Salzkotten Flur 14 Flurstück 12 (Teilfläche), Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (7.251 Wertpunkte),
- Sammelausgleichsfläche SK-005 (Kompensationskataster-ID Kreis Paderborn) Gemarkung Niedemtudorf Flur 6 Flurstück 130 tlw., 'ökologischer Waldumbau' auf städtischen Forstflächen (1.701 m²),
- Sammelausgleichsfläche SK-127 (Kompensationskataster-ID Kreis Paderborn) Gemarkung Niedemtudorf Flur 9 Flurstück 19 tlw., 'ökologischer Waldumbau' auf städtischen Forstflächen (5.310,67 m²), (SK-005 und SK127 insg. 8.414 Wertpunkte).

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

Ausgleichsfläche Gemarkung Salzkotten Flur 14 Flurstück 12 (tlw. Maßnahme)



Sammelausgleichsflächen SK-005 und SK-127 (s. Maßnahme)

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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Landwirtschaftliche Emissionen
Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe zum landwirtschaftlichlich genutzten Außenbereich. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich anzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass in das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Gerüche - u. a. durch landwirtschaftlichlich Betriebe an der Wewelsburger Straße - hineinwirken können.

Wasserschutzgebiet Salzkotten
Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit Verordnung vom 29.12.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten. Baumaßnahmen, Bohrungen, Errichtung von Hausbrunnen, Wärmepumpen, Aussschachtungen usw. mit einer Eingriffstiefe von mehr als 3,0 m unter Urgelände sind nicht zulässig. Das gilt ebenso für Grundwasserabsenkungen und Erdwärmenutzung.
Eingriffe in den Boden sind verboten, wenn dadurch eine hydraulische Verbindung zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter hergestellt wird.
Sofern die gepl. Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers gebaut werden, sollten sie mit einer wasserdichten Wanne gebaut werden. Einer Drainage kann nicht zugestimmt werden.

Hochwasserrisiken/Starkregenereignisse
Hochwasser, Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Starkregenereignisse können durch die öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand: Dezember 2018) verwiesen. Weiter wird im Bebauungsplangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes und dem Schutz vor Starkregenereignissen die Sockelhöhe auf mind. 15 cm festgesetzt (s. *Sockelhöhe unter D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - Gestaltungssatzung*').

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 sind „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig 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. 'Vieslhamen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

Antragsunterlagen
In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die Gestaltung der Vorgartenzone mit Angabe der befestigten Flächen (Zufahrten, Hauseingänge, Stellplätze etc.) und Pflanzflächen in einem Lageplan darzustellen, einschließlich der flächenmäßigen Berechnung. Die Festsetzungen zur Vorgartenzone, zu den Baumpflanzungen und zur Bepflanzung der 'Privaten Grünflächen' sind zu beachten.
In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Photovoltaikmodule und die Solarwärmekollektoren zeichnerisch und rechnerisch darzulegen. Die Festsetzung zur 'Photovoltaikpflicht' ist zu beachten.

Gesetze, Verordnungen sowie sonstige Regelwerke
Gesetze, Verordnungen 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.

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

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

1. Sockelhöhe
mind. 15 cm und max. 50 cm (Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke).

2. Dachform
Satel-, Krüppelwalm- oder Walmdach
Beim Satteldach ist auch ein Versatz des Firstes bis zu 1,20 m zulässig.

3. Dachneigung
bei 1-gesch. Gebäuden: 35° bis 45°
bei 2-gesch. Gebäuden: 15° bis 25°
im WA*: 15° bis 38°

4. Wandhöhe/Firsthöhe
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').
bei 1-gesch. Gebäuden: WH max. 4,50 m
bei 2-gesch. Gebäuden: WH max. 6,60 m

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').
bei 1-gesch. Gebäuden: FH max. 9,50 m
bei 2-gesch. Gebäuden: FH max. 8,50 m

5. Wandhöhe/Firsthöhe im WA*
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').
WH max. 6,70 m

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').
FH max. 12,00 m

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

7. Dachgauben/Zwerchhäuser
Dachgauben sowie Zwerchhäuser [*auf der Außenwand*] sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Zusätzlich sind Dachgauben sowie Zwerchhäuser [*auf der Außenwand*] im WA* auch bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
Sie sollen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten. Sie sind zudem nur im 1. Geschoss mit geneigten 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.

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

9. 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) bis 1,20 m Höhe zugelassen werden.
An öffentlichen Fußwegen, innerhalb der 'Privaten Grünflächen' entlang der Wirtschaftswege an der östlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sowie zu öffentlichen Grünflächen ist ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis 1,20 m Höhe zulässig.

10. Standplätze für Mülltonnen und Mülloontainer
Die Standplätze für Mülltonnen und Mülloontainer außerhalb des Gebäudes sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Die Standplätze für Mülltonnen und Mülloontainer müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.
Die Höhen unter Pkt. 9 (Bauliche Einfriedungen) sind zu beachten.

Der Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten überlagert teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne SK 41 'Erweiterung Papenbrede', Salzkotten und SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld', Salzkotten werden die bisherigen Festsetzungen (hier 'Öffentliche Grünflächen') der Bebauungspläne SK 41 und SK 43 durch die neuen Festsetzungen vollständig außer Kraft gesetzt.

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)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 27.06.2022,...) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der stadtbaulichen Planung ist eindeutig!

Paderborn, den 14.11.2022

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 08.11.2022

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 02.05.2022 bis 01.06.2022 einschl. durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am 16.11.2022 in der Zeit vom 24.11.2022 bis 23.12.2022 einschl. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 16.02.2023

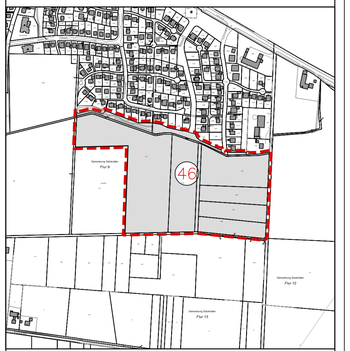
Carsten
Bürgermeister
(Berger)
gez.
Schriftführer
(Pieper)
(L.S.)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2023 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 02.03.2023

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

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Stadt Salzkotten

Gemarkung Salzkotten, Flur 9
Maßstab 1 : 1.000
Entwurf

Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld'