

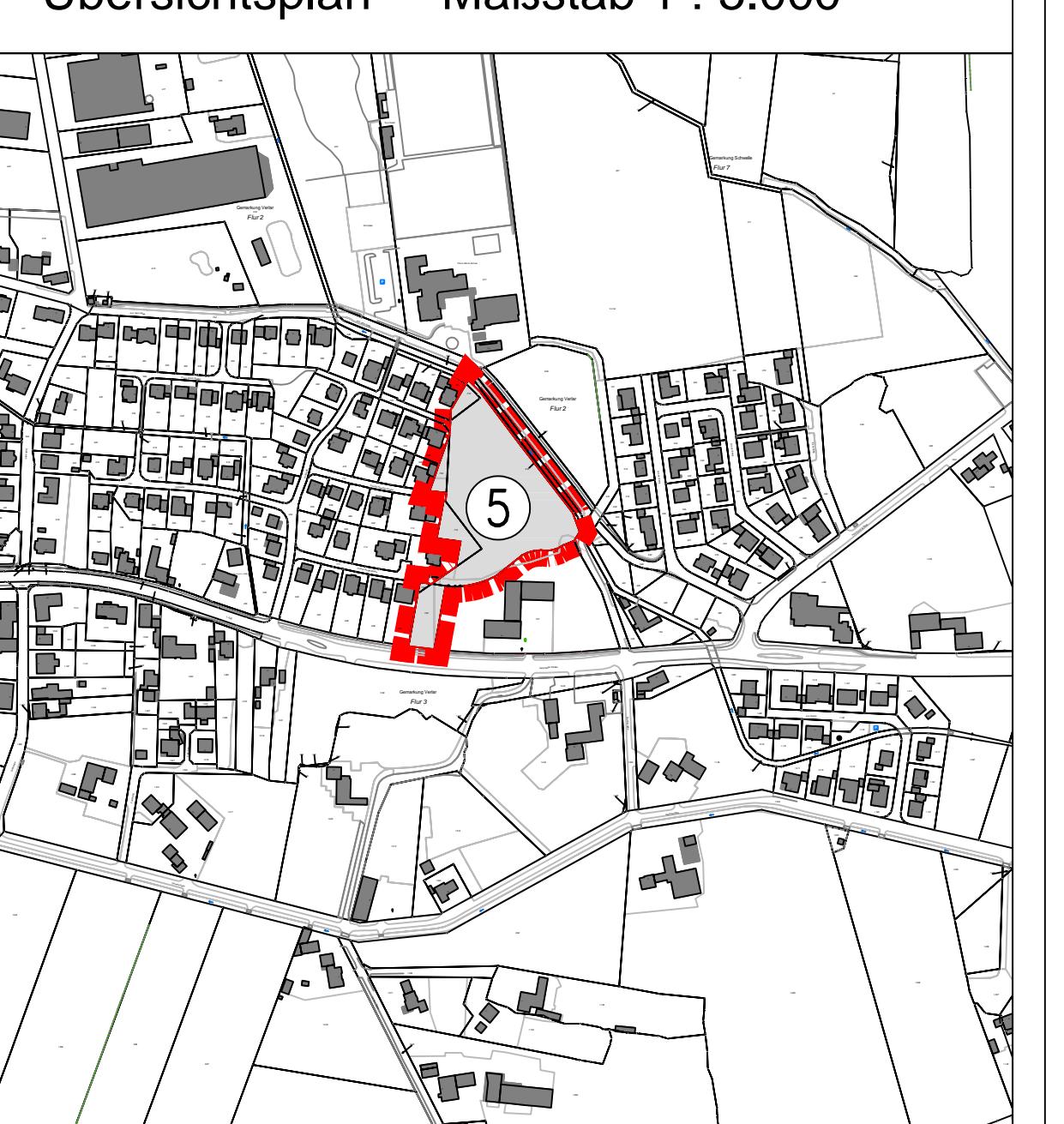
**A PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)  
**WA**  
**2 Wo**  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
0 offene Bauweise  
ED Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
WA durch Baugrenzen festgeleger überbaubarer Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Öffentliche Grünflächen  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5.2)  
Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5.3)  
Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (keine Festsetzung)  
Straßengrade mit unteren Höhenbezugspunkten in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Höhenhennetz 2016 (DHHN2016) (Die Höhenplanung wird derzeit erstellt.)  
x 3 Bemaßung in Metern, hier 3,00 m  
Bestandsangaben  
Flurgrenzen  
Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummer  
Gebäude mit Hausnummer

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB)  
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 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 v.M. §§ 16 und 18 BauNVO)  
2.1 Sockelhöhe mind. 15 cm und max. 50 cm (Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3 und der Oberkante Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke).)  
2.2 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die je nach Dachform zulässige Wand- und Fristhöhe bzw. Gebäudehöhe sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Wandhöhe/Fristhöhe bei Satteldach, 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 (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.3). bei 1-gesch. Gebäuden: WH max. 4,50 m bei 2-gesch. Gebäuden: WH max. 6,50 m  
Die Fristhöhe (FH) wird gemessen zwischen dem höchsten Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.3). bei 1-gesch. Gebäuden: FH max. 10,00 m bei 2-gesch. Gebäuden: FH max. 8,50 m  
Fristhöhe bei Pultdach Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für die maximal zulässige Fristhöhe (FH) der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First). Die Fristhöhe (FH) wird gemessen zwischen dem First und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.3). FH max. 7,50 m  
Gebäudeföhre bei Flachdach Bei Gebäuden mit Flachdächern 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 (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.3). GH max. 7,00 m  
3. Unterer Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt: Der unterste Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergibt sich aus den festgestellten Höhen (OK Straßenverkehrsfläche) der an das Grundstück angrenzenden Straße/Verkehrsfläche. Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch lineare Interpolation aus den beiden beobachteten in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksgrenzen. Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu betrachten. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der mögliche untere Höhenbezugspunkt. (Die Höhenplanung wird derzeit erstellt.)  
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 Bauten, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verplast ist (Wintergarten), um zu 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 m² betragen und muss einen Abstand von mind. 3,00 zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten.  
3.2 Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von min. 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche halten. Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise entlang ihrer Längsseite bis zu 3,00 m vermindert werden - dies gilt nicht entlang des Erschließungsweges des Grundstückes, der Abstand von 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Garage/überdachter Stellplatte ist zu begrenzen.  
3.3 Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Rad-/Gehwegen sind wie Nachbargrenzen zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018).  
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind in Einzelhäusern (E) und Doppelhäusern (D) maximal 2 Wohnungen zulässig (also je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung).  
5. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)  
5.1 Pro angelegtes 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämiger standortgerechter Laubbau 2. Ordnung anzupflanzen (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammmünd. 16-18 cm). Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgend bespielhaft aufgeführte Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Prunus betulus), Rotdorn (Crataegus laevigata), Apfelbaum (Crataegus "Carrierei") und Blümchensteche (Fraxinus ornus) sowie hochstämige Obstbäume traditioneller Sorten, wie Apfel, Birne, Hausspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.  
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.  
5.2 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine flächige Heckenstruktur mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (Zufahrten sind unzulässig; Tore mit max. 1,00 m Breite sind zulässig). Die Pflanzung ist aus standortgerechten Sträuchern (Qualität: Strauch, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen (mind. 3-reihig, Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,00 m, auf Versatz gepflanzt); der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgend bespielhaft aufgeführte Arten: Harttriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Heckenscheife (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare).  
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.  
5.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Baumplantungen allgemein zulässig (Hinweis: zeichnerisch dargestellt sind nur die Baumplantungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahnneinigung). Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumplantungen zur Fahrbauneinigung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßendurchbaus-Pfands ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung in der Planzeichnung vertraglich vereinbart sind.  
5.4 Dachbegrünung Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° von 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 Substratstärke muss 8 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühungs- und Lüftungsaufbauten) und Belichtungsflächen sowie für nutz- und begehbar Bereiche zulässig. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.  
5. Standplätze für Mülltonnen und Mülltonnen auf privaten Grundstücken Die Standplätze für Mülltonnen und Mülltonnen auf überbaulichem Gebäudeflügel sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzuregen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingeschaut werden können. Die Standplätze für Mülltonnen und Mülltonnen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

5.5 Vorgartenzone Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudefläche - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushalte wasseranfahrfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudefläche an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teileisierungen durch Folien und Vliese sind hier unzulässig. Ausnahmeweise ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzanzahl der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. C Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.  
6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG)  
Das auf den Grundstücken anfallende unbefestigte Niederschlagswasser ist über entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Es ist eine Roh-, Riegel- oder Muldenversickerung vorzusehen. Schwach belastetes Niederschlagswasser ist über Sickerpflaster oder Muldenversickerung auf den Grundstücken selbst zu versickern. (Hinweis: Beziiglich der Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf das Merkblatt der Stadtwerke Salzkotten hingewiesen.)

**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 (Bauordnungsverordnung - 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 (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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-NRW, S. 666) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV-NRW, S. 926)  
**VERFAHRENSSVERMERKE**  
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: ..... den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig) Paderborn, den Der Landrat Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Auftrag (Ltd. Kreisvermessungsdirektor) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich IV Stadtentwicklung. Salzkotten, den 19.01.2026 Der Bürgermeister im Auftrag (Dipl.Ing. Krause) Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 15.12.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die fröhliche 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 26.01.2026 bis 25.02.2026 einschließlich durchgeführt. Dieser Bebauungsplan ist im Internet veröffentlicht und ausgewertet. Die Veröffentlichung im Internet soll die öffentliche Auslegung werden am ..... öffentlich bekannt gemacht. 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 Arrangements 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 (Bergen) Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden zu jedem Einsicht bei der Stadt Salzkotten, Fachbereich IV Stadtentwicklung bereit. Salzkotten, den Der Bürgermeister Bürgermeister (Bergen)

## Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



## Stadt Salzkotten

Gemarkung Verlar Flur 2

Maßstab 1 : 1.000

Vorentwurf

## Bebauungsplan VL 5 'Erweiterung Holtkamp'

