



Planzeichenerklärung

Bestand

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer/gepl. Gebäude

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

- offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

Grünflächen
PG - 5 Private Grünflächen – Breite in Metern (Bepflanzungsvorschriften s. 'Textliche Festsetzungen')

Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Teilungsvorschlag (keine Festsetzung)

Textliche Festsetzungen

(NT 11B 'Auf dem Kesberge')

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen halten. Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1 m verringert werden. Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind wie Nachbargrenzen zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 11 BauO NRW).

Die Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 qm betragen und muss einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen halten.

Je Baugrundstück über 500 m² ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hausplumme, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

Die 'Privaten Grünflächen' (PG) sind flächig mit standortgerechten heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist aus standortgerechten heimischen Straucharten (leichter Heister, 1 mal verpflanzt, 60-150 cm) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte heimische Straucharten gelten:

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Hartnagel - Cornus sanguinea, | Weißdorn - Crataegus monogyna, | Haselnuß - Corylus avellana, |
| Holunder - Sambucus nigra, | Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, | Schlehe - Prunus spinosa, |
| Hundsrose - Rosa carina, | Liguster - Ligustrum vulgare, | |

Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Baumpflanzungen allgemein zulässig.

Hinweise: Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugbereiches des Regionalflughafens Paderborn-Lippstadt, jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche gem. Fluglärmschutzgesetz und auch außerhalb der ehemaligen Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans Schutz vor Fluglärm. Auf bestehende und möglicherweise noch zunehmende Fluglärmbelastungen wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem noch von der Landwirtschaft geprägten Dorf in der Nähe zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Emissionen als örtlich anzusehen und hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass in das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Gerüche - u. a. durch die landwirtschaftlichen Betriebe an den Straßen Kleeweg / Im Klegg - hineinwirken können. (gem. Ratsbeschluss vom 19.02.2019 eingefügt)

Nachrichtliche Übernahmen

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 69 BauO NRW 2018

Sockelhöhe Zulässig ist eine Sockelhöhe von max. 70 cm (O. K. fertiger Erschließungsstraße [Baustraße + 10 cm] bis Erdgeschossfußboden-Rohdecke), gemessen in der Mitte des Wohngebäudes rechtwinklig zur Erschließungsstraße.

Wenn das Baugelände von der Erschließungsstraße aus ansteigt, ist alternativ folgende Sockelhöhe zulässig: max. 20 cm (natürliche Geländeoberfläche bis Erdgeschossfußboden-Rohdecke), gemessen am höchsten Punkt des mit dem Wohnhaus überbauten natürlichen Geländes.

Dachform Sattel- oder Krüppelwalmdach

Dachneigung 35° bis 45°

Drempelhöhe max. 0,75 m (traufseitige Höherführungen von O.K. Erdgeschoss-Rohdecke bis O.K. Fußplatte)

Hauptfirstrichtung Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude soll parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen, in speziellen Fällen (z.B. Eckgrundstücke) ist sie sinngemäß der übrigen Bebauung anzupassen.

Dachgauben Dachgauben sollen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten. Gauben sind nur im 1. Geschöß mit geeigneten Dachflächen zulässig.

Bauliche Einfriedungen Die Höhe baulicher Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 3 m zu öffentlichen Straßen soll 0,80 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind bei Eckgrundstücken für den rückwärtigen Gartenbereich sowie entlang der Fußwegen und der Grünflächen offene Einfriedungen (mind. 2/3 Öffnungen) bis zu 1,50 m zulässig; am Entsorgungssammelplatz auch eine geschlossene.

RECHTSGRUNDLAGEN (in den z. Z. geltenden Fassungen)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 04.03.2009 (GV. NRW. S. 266)
- (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, den Anforderungen der PlanzV 90. (Stand 30.11.2018)

Paderborn, den 07.02.2019

Der Landrat
Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung
Im Auftrag

gez. Gurok
(Lid. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Stadtentwicklung.
Salzkotten, 11.12.2018



gez. (Schröder)

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 25.02.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan NT 11B 'Auf dem Kesberge', Ortschaft Niederntudorf wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2018 Ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10.2018 bis zur Offenlage des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Ortsüblichkeit Bekanntmachung der Auslegung am 12.12.2018 in der Zeit vom 20.12.2018 bis 31.01.2019 einschl. öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 25.02.2019

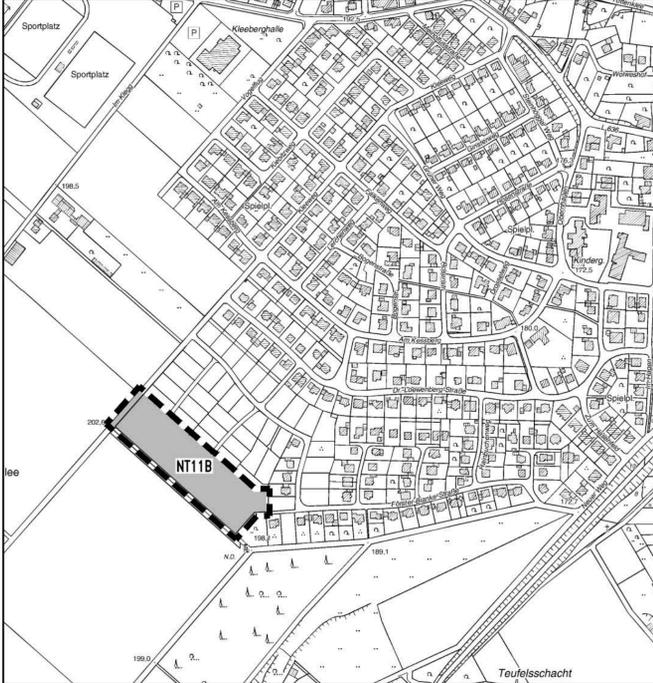
gez. Bürgermeister (Berger) gez. Pieper (Schriftführer) (Werray)

Die Erteilung einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Salzkotten ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2019 Ortsüblich bekannt gemacht worden; die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Salzkotten, den 28.02.2019
Der Bürgermeister

gez. Bürgermeister (Berger)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Salzkotten
Gemarkung Niederntudorf, Flur 2
Maßstab 1 : 1000
Offenlegungsplan – Kopie
Bebauungsplan NT 11B 'Auf dem Kesberge'