



A PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, § 4 BauNVO)</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
<b>WA*</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen)	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
<b>2Wb</b> Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO), hier max. 2 Wohnungen (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 3)	<b>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)</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>04</b> Grundflächenzahl	Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahneinengung (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 4.3)
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</b>	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (keine Festsetzung)
nur Einzelhäuser zulässig	Straßengradienten mit Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)
Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	Breite in Metern, hier 3 Meter
Baugrenze	<b>Bestandsangaben/Planung</b>
durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich	Flurgrenzen
nicht überbaubare Grundstücksflächen	Flurstücksgrenzen
<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>	geplante Flurstücksgrenzen gem. Vermessungsplan Baugebiet 'Osterfeld'
Straßenverkehrsflächen	Flurstücksnummer
Straßenbegrenzungslinie	Gebäude mit Hausnummer
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßengradienten mit Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) entlang der Tomi-Schröder-Straße im Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>	Private Grünflächen (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 4.2)
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:	Private Grünflächen (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 4.2)
Parkanlage mit Gewässer	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:

### B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA/WA\*) sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.
- 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 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insg. max. 10 m<sup>2</sup> betragen und muss einen Abstand von mind. 3,00 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. 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche halten.  
Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise entlang ihrer Längs- und Rückseite bis auf 1,00 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraße des Grundstückes, der Abstand von 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Garage/überdachter Stellplätze ist zu begrünen.  
2.3 Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Fuß-/Radwegen sind wie Nachbargrenzen zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018).
- 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.
- Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Vorgartenzone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)  
4.1 Je Baugrundstück kleiner 500 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubb Baum 2. Ordnung anzupflanzen, ab 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück sind mindestens 2 hochstämmige standortgerechte Laubbäume 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), Rotton (Crataegus laevigata), Apfelfeld (Crataegus caryocarpa) und Blumeneiche (Fraxinus ornus) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten, wie Apfel, Birne, Hauspfaffaume, 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.  
4.2 Die 'Privaten Grünflächen' sind flächig mit standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Zufahrten sind nicht erlaubt; Tore mit max. 1,00 m Breite sind zulässig. Im Bereich der 3,00 m breiten 'Privaten Grünflächen' ist die Strauchpflanzung mind. 1-reihig anzulegen, Pflanzabstand 1,50 m; im Bereich der 5,00 m breiten 'Privaten Grünflächen' ist die Strauchpflanzung mind. 2-reihig anzulegen, Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, auf Versatz gepflanzt. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Straucharten (Qualität: Strauch, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte Straucharten gelten:  
Hainriegele (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus 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.  
4.3 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 vereinbar sind.  
4.4 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 Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Es muss ein Abflussbeweg C von  $\leq 0,4$  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.  
Ausnahmen von der Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen sind bei Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und Belichtungsflächen sowie für nutz- und begehbbare Bereiche zulässig. Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt nicht bei aufgeständerten Photovoltaikmodulen und Solarwärme Kollektoren.
- Vorgartenzone  
Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushälfte wasserundurchlässig 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 Hauseingangseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilverstelegungen durch Folien und Vliese 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.
- Vorgartenzone im WA\* - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist mindestens 30 % wasserundurchlässig 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 Hauseingangseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilverstelegungen durch Folien und Vliese sind hier unzulässig. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. C Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Regelungen § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)  
**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
**M 3 Ökologische Baubegleitung: Maßnahmen vor und während der Gehölzentnahme**  
Eine Gehölzentnahme ist im Zeitraum 01.11. bis 28.2. (außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Fledermäusen) durchzuführen.  
Für den Fall, dass im Bereich der notwendigen Gehölzentnahmen Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, werden durch die Ökologische Baubegleitung die Baumhöhlen unmittelbar vor der Gehölzentnahme mit der Endoskopkamera nochmals inspiziert und ggf. weitere Maßnahmen festgelegt. Sollten sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse in der Baumhöhle aufhalten, wird der Höhlenzugang vorübergehend mit einem Stück Stoff verschlossen, der Baum unter Zuhilfenahme einer Seil- oder Kransicherung langsam bzw. behutsam gefällt, die Krone abgetrennt und der untere Stammschnitt mit der Höhle in einem verbleibenden Gehölzbestand in der Nähe wieder aufgestellt, an einem Baum angebunden und der Höhlenzugang spätestens vor Einbruch der Dämmerung wieder geöffnet.  
Die an den Bäumen und an Gebäuden aufgehängten Nistkästen für Singvögel sind vor der Gehölzrodung und dem Gebäudeabriss abzuhängen und in der Umgebung wieder neu aufzuhängen.

### M 2 Ökologische Baubegleitung: Maßnahmen vor und während des Gebäudeabrisses

Unmittelbar vor dem Beginn des Gebäudeabrisses sind durch Ökologische Baubegleitung alle betroffenen Gebäude intensiv nach Fledermäusen bzw. gebäudebewohnenden anderen besonders und streng geschützten Tierarten (z.B. Vögel) abzusuchen und ggf. weitere Maßnahmen festzulegen. Für den Fall, dass Gebäude zum geplanten Abrisszeitpunkt von Fledermäusen als Quartier oder als Fortpflanzungsstätte (Bruplatz) von Vögeln genutzt werden, ist der Abrisszeitpunkt auf eine Zeit verschieben, in der das Quartier nicht mehr genutzt wird bzw. bis die Brut beendet ist. Handelt es sich lediglich um Tagesquartiere einzelner Fledermaus-Exemplare, können diese gegebenenfalls abgehängt und umgesiedelt werden.

### Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

**M 3 Anpflanzen von Bäumen und Aufhängen von Vogelnisten**  
Als Ersatz für den Verlust potenzieller Bruthöhlen für Vögel in den zu fällenden Bäumen und abzureißenden Gebäuden sind in der öffentlichen Grünfläche 2 Solitäräume (einheimische Laubgehölze oder Obstbäume) zu pflanzen und an den Stützpfählen der Baumpflanzungen 2 Vogelnistkästen für den Feldsperling aufzuhängen.

### C HINWEISE

- Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufahrten aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätigkeit sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätigkeit vorher freigibt 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 Eigenkammer oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Landwirtschaftliche Emissionen**  
Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Emissionen aus örtlich anzusehen und hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass in das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Geräte - u. a. durch landwirtschaftliche Betriebe an der Wewelsburger Straße - hineinwirken können, diese sind als örtlich anzusehen und hinzunehmen.
- 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, Ausschachtungen usw. mit einer Eingriffstiefe von mehr als 3,0 m unter Urdelnde sind nicht zulässig. Dies gilt ebenso für Grundwasserentnahmen und Erdwärmegenutzung. 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, sollte 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 das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge werden empfohlen. Es wird auf die 'Hochwasserschutzleitfaden - Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 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 der Landesbauordnung NRW 2018 sind 'die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] als Grünflächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung [...] dar.' Stein-, Schotter-, Splitt-, 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 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 Begrünung der 'Privaten Grünflächen' sind 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 Öffnungszeiten im Fachbereich IV - Stadtentwicklung der Stadt Salzkotten oder bei den Stadtwerken Salzkotten eingesehen werden.

Es bestehen ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen in den Grundstückskaufverträgen.

### D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 89 BauO NRW 2018**
- 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).
  - Dachform**  
Als Dachform sind zulässig Sattel-, Krüppelwal- oder Walmdach. Beim Satteldach ist auch ein Versatz des Firstes bis zu 1,20 m zulässig.
  - Dachneigung**  
bei 1-gesch. Gebäuden: 35° bis 45°  
bei 2-gesch. Gebäuden: 15° bis 25°  
im WA\*: 15° bis 38°
  - 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 unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').  
bei 1-gesch. Gebäuden: WH max. 4,50 m  
bei 2-gesch. Gebäuden: WH max. 6,50 m  
Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').  
bei 1-gesch. Gebäuden: FH max. 9,50 m  
bei 2-gesch. Gebäuden: FH max. 6,50 m
  - 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 unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').  
WH max. 6,70 m  
Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt (siehe 'Unterer Höhenbezugspunkt').  
FH max. 12,00 m
  - Unterer Höhenbezugspunkt**  
Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt: Der untere Höhenbezugspunkt ist die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten NNH-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 NNH-Höhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.
  - 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 Traufhöhe nicht überschreiten und von den Giebelwänden mind. 2,50 m - bei Doppelhäusern mind. 1,50 m - Abstand halten. Sie sind zudem nur in 1. Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig (nicht im Splitzboden).  
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.
  - Gestaltung von Doppelhäusern**  
Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Dachüberstand, Traufhöhen und Firsthöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen.
  - Bauliche Einfriedungen**  
Die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3 m zu diesen 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 Grenze des Bebauungsplangebietes sowie zu öffentlichen Grünflächen ist ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis 1,20 m Höhe zulässig.
  - Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer**  
Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer 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 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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)  
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: 20.06.2024, ...) den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig!

Paderborn, den 20.02.2025

Der Landrat  
Aem für Geoinformation, Kataster und Vermessung  
Im Auftrag  
.....gez. Jahn.....  
(L. S.)  
(Lfd. Kreisvermessungsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich IV Stadtentwicklung.

Salzkotten, den 13.02.2025  
Der Bürgermeister  
.....gez. ....  
Im Auftrag  
(Dipl.-Ing. Kruse)  
(L. S.)

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 04.07.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2024 örtlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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 09.09.2024 bis 08.10.2024 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 24.02.2025 bis 25.03.2025 einschl. im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden am 19.02.2025 örtlich 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 08.05.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzkotten, den 12.05.2025  
.....gez. ....  
Bürgermeister (Berger)  
.....gez. ....  
Schriftführer (Werny)  
(L. S.)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am 14.05.2025 gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB örtlich 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 15.05.2025  
.....gez. ....  
Bürgermeister (Berger)  
(L. S.)

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



**Stadt Salzkotten**  
Gemarkung Salzkotten, Flur 9  
Maßstab 1 : 1.000  
Entwurf  
**Bebauungsplan SK 51**  
**'Erweiterung Osterfeld'**