

# vorhabenbezogener Bebauungsplan 525 Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch

**Präambel**  
Aufgrund der Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a),

des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 11991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

hat der Rat der Stadt Plattenberg in seiner Sitzung am \_\_\_\_ 2019 den Bebauungsplan Nr. 525 - Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 - Gewerbegebiete

### Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

GE1

Zulässig sind:  
Gebäude zur Be- und Entladung, zur Verpackung und Lagerung der Reinhold Mendritzki Kaltwalzwerk GmbH & Co. KG

Nicht zulässig sind:  
1. sonstige Betriebe oder Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO,  
2. Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

GE2

Zulässig sind:  
Gebäude für Sozial- und Pausenbereiche sowie für Qualitätssicherung und Versand der Reinhold Mendritzki Kaltwalzwerk GmbH & Co. KG

Nicht zulässig sind:  
1. sonstige Betriebe oder Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO,  
2. Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

In entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

GRZ 0,8 - Grundflächenzahl  
z.B. GH<sub>max</sub> 13,00m - maximale Gebäudehöhe  
OKFF 248,00m NN - Oberkante Fertigfußboden über NN

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

3.4 - Baulinie

3.5 - Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

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

6.1 - Straßenverkehrsflächen

6.2 - Straßenbegrenzungslinie

6.3 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M Mischverkehrsfläche

R Radweg

Aufteilung nachrichtlich:

Bankett

Fahrbahn

Grünstreifen

Schrammbord

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7 - Flächen Ver- und Entsorgungsanlagen

Containerplatz

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

9 - Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.1 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

### Maßnahmenbeschreibung:

Die als Flächen für Maßnahmen umgrenzten Bereiche sind entsprechend des Antrags auf Plangenehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (genehmigt am 02.09.2019, als Bestandteil des Umweltberichts Teil der Planunterlagen) umzusetzen.

Es wird eine naturnahe Gestaltung der Gewässer und der Uferbereiche angestrebt, die gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Antrag auf Plangenehmigung umzusetzen sind.

Im Bereich des südlich verlaufenden Radweges sind Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans einzurichten.

## B. sonstige Planzeichen

15.13 - Geltungsbereich

15.14 - Abgrenzung untersch. Nutzungen

## C. nachrichtliche Darstellungen

Abzubrechende Gebäude

bestehende Gebäude

Gewässerplanung

## D. Hinweise

### Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen LVL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 9375-0; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

### Bodenschutz

- Aufgrund der vorgefundenen Auffüllungen sind die Bodenarbeiten von einem anerkannten Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Diese sind in einem Abschlussbericht mit den entsprechenden Nachweisen zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unaufgefordert zuzusenden.
- Bei Auffälligkeiten, die nicht Bestandteil der bisherigen Untersuchungen waren, ist der Bauabschnitt umgehend stillzulegen, das Material vor Verwehung/Auswaschung zu sichern und die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zur Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

### Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

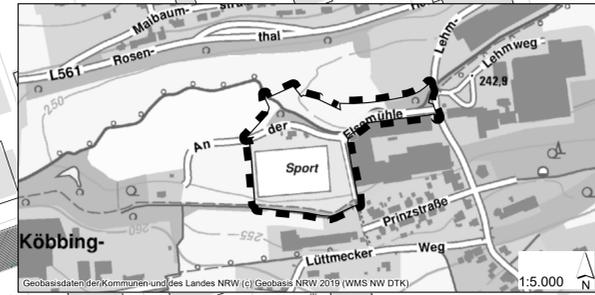
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### Maßnahmen gemäß Artenschutzprüfung Stufe I (UWEDO 2019)

- Um eine Tötung von Fledermäusen am Vereinsheim durch den Gebäudeabriss im Sommer zu vermeiden ist eine händische Demontage der Verkleidungen vorzusehen. Tieren wird damit die Möglichkeit gegeben den Bereich zeitlich vor einem Abriss zu verlassen.
- Alternativ zum Abriss im Sommer, kann auch ein Abriss im Winter ohne vorherige händische Demontage erfolgen, da in diesem Zeitraum nicht mit einer Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse zu rechnen ist.
- Um Tötungen von Fledermäusen zu vermeiden, ist es gängige Praxis zu fallende Bäume, die ein Quartierpotenzial aufweisen, mittels Leitern, Taschenlampen und dem Einsatz eines Endoskops vor der Fällung auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Sofern keine Tiere entdeckt werden, steht einer Fällung aus Artenschutzsicht nichts entgegen. Die Kontrollen haben dabei kurzfristig vor der Fällung zu erfolgen, um ausschließen zu können, dass zwischen der Kontrolle und der Fällung eine Besiedlung durch Fledermäuse möglich ist. Alternativ ist eine frühzeitige Kontrolle mit anschließendem Verschluss der Hohlungen möglich (aber außerhalb der Brutzeit von Vögeln).
- Vorsorgliche Anbringung von vier Starenistkästen an Bäumen im Plangebiet bzw. dessen Umfeld, zum Ausgleich eines potenziellen Brutplatzverlustes.
- Vorhandene Nistkästen sind vor einer Baumfällung an zu erhaltende Bäume im Umfeld umzuhängen.
- Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.

### Vorklebrungen während der Baumaßnahme

- Anfallende überschüssige Bodenmassen und ggf. anfallendes Abbruchmaterial sind, sofern nicht recyclingfähig oder anderweitig in einer zugelassenen Maßnahme ordnungsgemäß verwertbar, einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen und nicht ins Umland zu verbringen.
- Das Ablagern von Baustoffen und / oder Abstellen Baumaschinen in den benachbarten Freiflächen, insbesondere dem direkt westlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop ist zu unterlassen. Zur Zwischenlagerung sind befestigte Bereiche zu nutzen. Das gesetzlich geschützte Biotop ist durch einen ortsfesten Bauzaun zu sichern.



<p><b>Einleitungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 30.04.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 08.05.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Plattenberg, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 16.05.2019 bis zum 12.06.2019 stattgefunden.</p> <p>Plattenberg, den ____ 2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Auslegungsbeschluss</b></p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss als den Rat ersetzendes Gremium der Stadt Plattenberg hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Plattenberg, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung haben nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 16.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 öffentlich ausliegen.</p> <p>Plattenberg, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 525 - Erweiterung Werk 2 Fa. Mendritzki, Katzenbusch - einschließlich seiner Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW am _____ als Satzung beschlossen.</p> <p>Plattenberg, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Schlussbekanntmachung</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss ist am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist am _____ in Kraft getreten.</p> <p>Plattenberg, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Plattenberg, den _____</p> <p>O. b. V. I.</p>
---	--	--	---	---	---	---

 <b>Stadt Plattenberg</b>		<b>vorhabenbezogener Bebauungsplan 525</b> Erweiterung Werk II Fa. Mendritzki, Katzenbusch Planzeichnung	
<b>Bearbeitung: Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung</b>			
Blatt-Nr.:	Maßstab:		1:500
Gemarkung:	Flur:		
	Vermessung	Planentwurf	Datum
bearbeitet:			Plattenberg, den
gezeichnet:			
geändert:			
			Fachgebietsteiler Stadt- und Umweltplanung