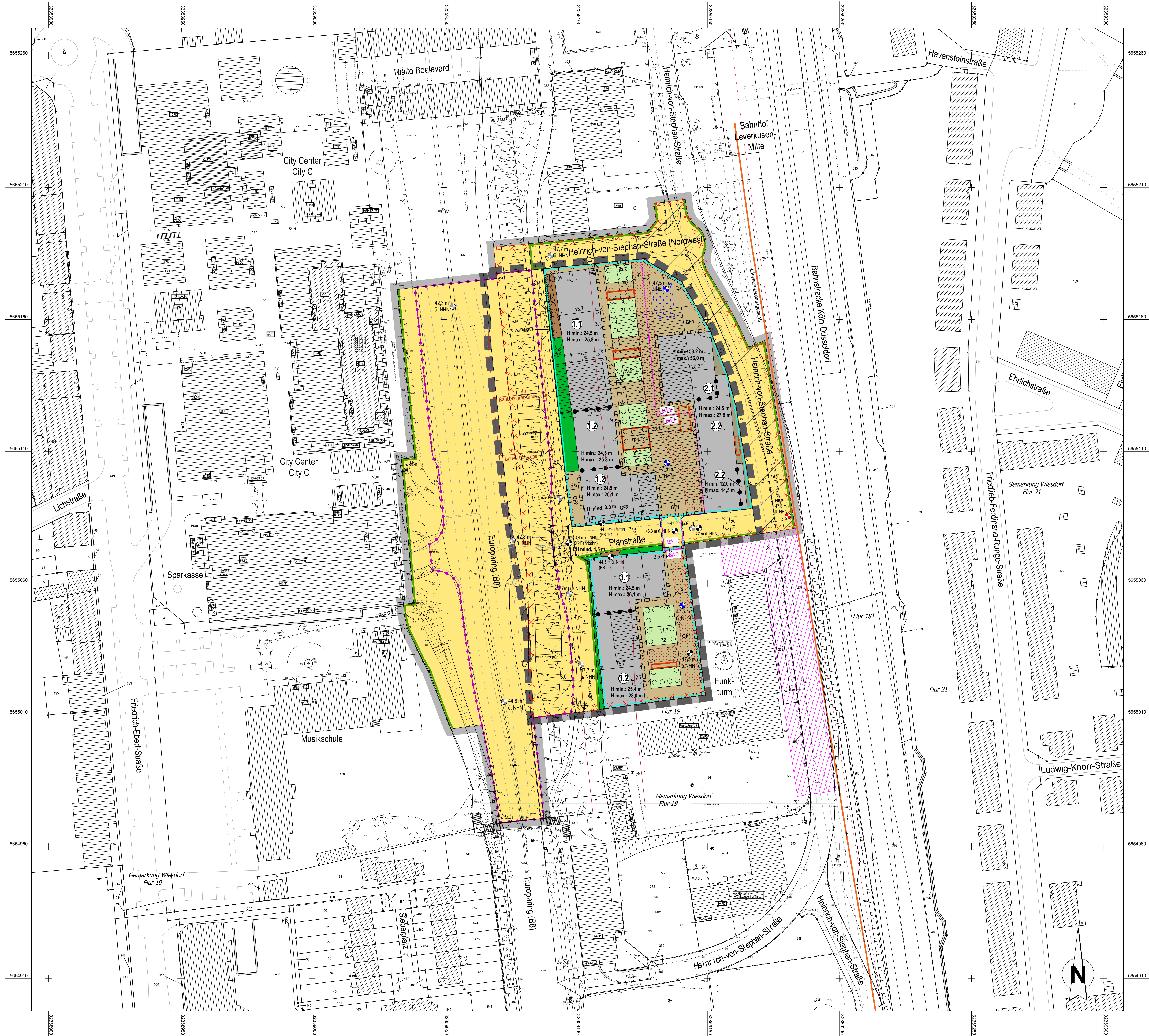


Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

BLATT 1/5
Zu diesem Blatt gehören Blatt 2/5, 3/5, 4/5 und 5/5
(Textliche Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz,
Vorhabenbeschreibung einschließl. Abbildungen
sowie hinweisende Darstellungen)

Anlage 4a zur Vorlage
Nr. 2022/1525



Legende	
Bestand Katastergrundlage	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
HIGH (hohe Gebäude)	
Bordstein	
Hauptabwasserleitung	
Schneidekante	
Vorhandene Grundstücksgrenze	
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurstücksnummer	
Gemarkungsgrenze	
Vorhandener Baum	
Planung	
1. Geplantes Vorhaben: Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier	
Grundfläche der Hochbaueinschreibe	
Private Grundstücksflächen (Baugrund)	
Private Ein- und Ausfahrt	
Begrenzte private Grundstücksflächen	
Sonstige private Grundstücksflächen	
Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche	
Flächen für Feuerwehrzufahrten und -wendepunkte ohne Einbauten, Mindestdurchfahrtsbreite 3,0 m	
Bereich für Flächen für Düsenfeld (Gestaltungsbereich Wasser)	
Rampe	
Begrenzte Rangier, Mindesthöhe 3,0 m	
Angriffsflächen mit Mindestbegrenzung (z.B. P1: P1 = min. 350 qm; P2 = min. 200 qm; d. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für Standard-Fahrradstellplätze inkl. Ladestationen außerhalb der Anfahrflächen P1 und P2	
Mit Geh- und Fahrfunktion zu befestigten Flächen, Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrfunktion zugunsten der Stadt-Leverkusen, der Betriebsdienste, der Vor- und Entsorgungsbetriebe und Fahrdienste (S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
Mit Geh- und Fahrfunktion zu befestigten Flächen, Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrfunktion zugunsten von Fahrdiensten (S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
Baugrenze (S. d. § 23 BauNVO) für Teilanlagen und Kellergeschosse bis zu einer Oberkante von maximal 47,5 m ü. NN (einschließlich Überdeckungsbereich Höhenbegrenzung)	
Abgrenzung der Hochbaueinschreibe, unterschiedlicher Bauweisen und Höhenbaueinschreibe (S. d. § 14 Abs. 4 und § 18 Abs. 5 BauNVO)	
Abgrenzung der Bauabschnitte (BA), z.B. BA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	
Höhenbegrenzung (HBP)	
Festgesetzte Geländeoberfläche (Baugrund)	
Mindesthöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über dem Höhenbezugspunkt (HBP)	
Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über dem Höhenbezugspunkt (HBP)	
Lichte Höhe als Mindestmaß, z.B. 3,0 m	
2. Verkehrsflächen	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie (S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Ein-Ausfahrbereich (für Teilanlagen) (S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
Brückenbauwerk mit lichter Höhe (LH mind. 4,5 m)	
3. Sonstige Planzeichen	
Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (S. d. § 9 Abs. 7 BauGB) (V. d. § 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)	
Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (S. d. § 9 Abs. 7 BauGB) (V. d. § 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)	
Umgebung des planstellenbezogenen Teilbereichs des Bebauungsplans gemäß § 17 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FSG)	
4. Kennzeichnung	
Umgebung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind, hier: Abwasserleitung SW 2111 (S. d. § 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)	
5. Planzeichen ohne Festsetzungsschärfen	
Ordnungswahl im Bereich über Normalhöhen (NN)	
Geplante Geländeoberfläche über Normalhöhen (NN)	
Geplante Oberkante Fertigfußboden Teilanlage	
Flächen für mögliche Standard-Fahrradstellplätze inkl. Ladestationen innerhalb der Anfahrflächen P1 und P2	
Planstellenbegrenzung auf Platzflächen	
Flächenumgrenzung gemäß den textlichen Festsetzungen	
Vermahlung, z.B. 12,0 m	
Aufhebung der Straßenverkehrsfläche (Straßenentwurf)	
6. Hinweise	
Verkehrsmittel	
Safe-T-Fläche der Deutschen Telekom zur temporären Errichtung von Telekommunikationsanlagen-einrichtungen zur Notversorgung	
Verdachtspunkte gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 05.08.2015 (geplante Beseitigung)	
7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
Nachrichtliche Darstellung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Bauwerke- und Baubeschränkungszone auf Grundlage des Fachverfahrens der Ausdehnung in m	
Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße mit Übernahme der Straßenführung gemäß Planstellenbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) vom 08.10.2018	
Deutsche westfälische Glas gemäß Planstellenbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) vom 08.10.2018	
Informative Darstellung eines Teilbereichs der Landschaftswand gemäß Planstellenbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) (Höhe der Landschaftswand (H. 3,0 m, H. 4,0 m)	

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage	
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung • Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2015 BauO NRW 2015), in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung • Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Bauflächenverordnung 1990 - BauFlV) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung • Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung • Bundesfernstraßengesetz (FSG) i. d. F. d. B. vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1909), in der derzeit gültigen Fassung	
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage	
• Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (Zone 32N). Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) von der Übertragung in die Ortskurve mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LEV) = 0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S (Orts) = S (UTM) / 0,99982 (Korrekturen) + 16 mm/100 m	
• Die angegebenen Höhen werden mittels ermittelt und beziehen sich auf den NN "Deutsches Hauptkornnetz" 1992 (DHN92) im Höhenstatus (HST) 100. Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von:	
OVV Fachbereich Kataster und Vermessung	
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.	
Anmerkung: Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.	
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung oder auszugsweise hergeleitete Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.	
Herausgeber: Stadt-Leverkusen Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung	

Verfahrensvermerke (nichtzutreffendes bitte streichen-)	
Aufstellung (§ 2 BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt-Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Erteilung und Aufhebung gefasst. Der Beschluss (2022/1525) zur ... ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden.	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ... bis ... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt-Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt-Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Rat der Stadt-Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gefasst.	
Ausfertigung Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhabenbeschreibung, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und hinweisenden Darstellungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt-Leverkusen vom ... überein. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.	
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der Beschluss des Rates der Stadt-Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.	
Übersichtsplan Maßstab 1:5000	

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	
(Blatt 1 von 5)	
Klarstellung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind ein identisches Planwerk.	
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern: Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 2: Textliche Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz Blatt 3: Vorhabenbeschreibung Blatt 4: Vorhabenbeschreibung - Abbildungen Blatt 5: Hinweisende Darstellungen	
Vorbenachrichtiger: GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, Hansaallee 228 40547 Düsseldorf, vertreten durch den alleinvertragsberechtigten Geschäftsführer Herrn Gerd Esser	
Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 61 - Stadtplanung der Stadt-Leverkusen durch Planungsleiter: FRU Koblenz GmbH - Schötenstraße 5, 50668 Köln	
Fachbereich 61 Gesamt: 613 - Projektierung FRU Koblenz GmbH - FB 61 - 613 Zuletzt gespeichert am: 26.10.2022	
Maßstab 1:500 Stand: 26.10.2022 BLATT 1/5	