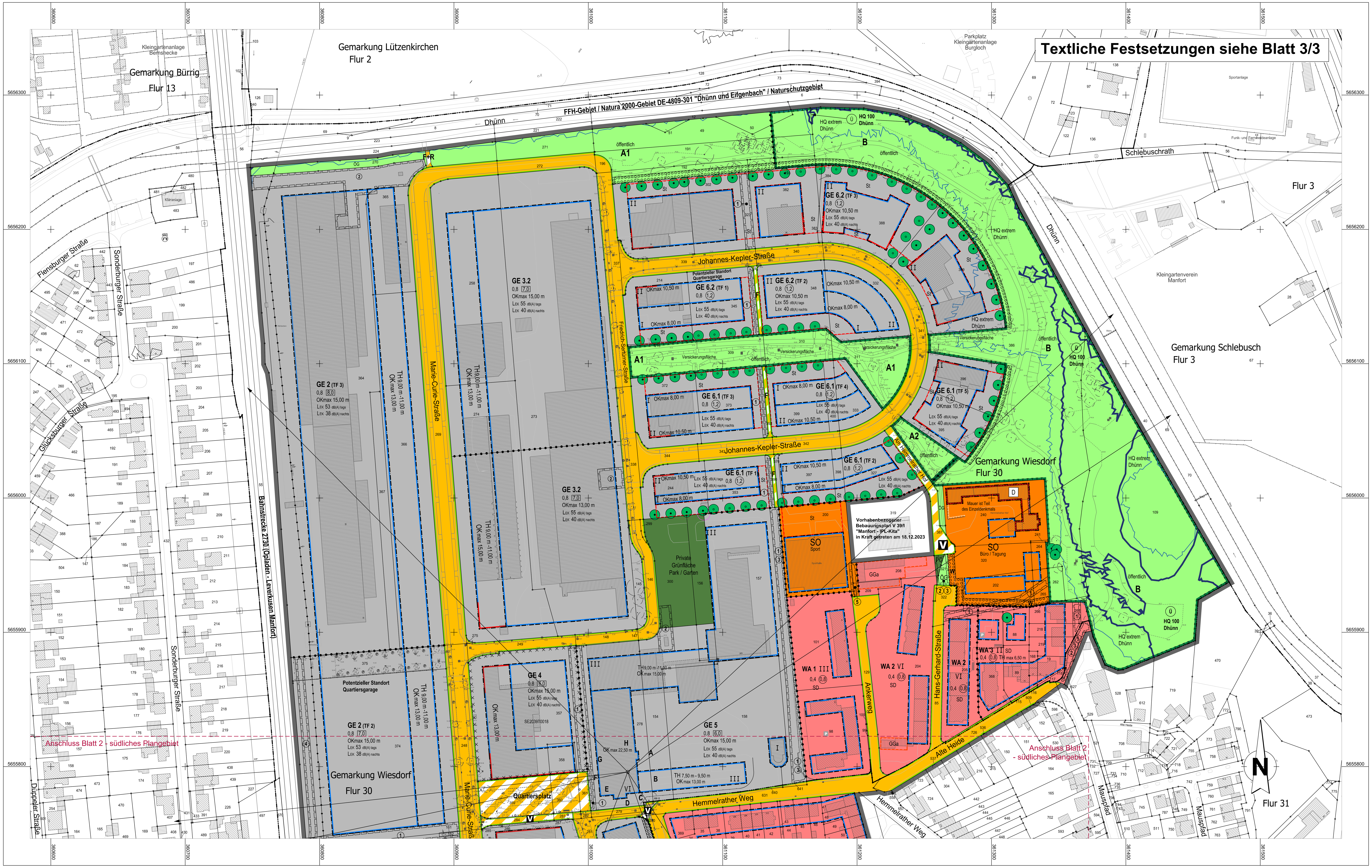
Bebauungsplan Nr. 283/I "Manfort – Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“

Anlage 2.1
zur Vorlage
Nr. 2025/3471



Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen / der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ……………………. den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses / des Rates ist am ……………………. ortsüblich 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.

Veröffentlichung im Internet und zusätzliche 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 Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ……………………. wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ……………………. bis einschließlich ……………………. im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt, gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ……………………. den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung für die Dauer von ……………………. beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ……………………. wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ……………………. bis einschließlich ……………………. erneut im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt, gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ……………………. Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
…………………………………………

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 der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ……………………. Der Oberbürgermeister
…………………………………………

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ……………………. überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

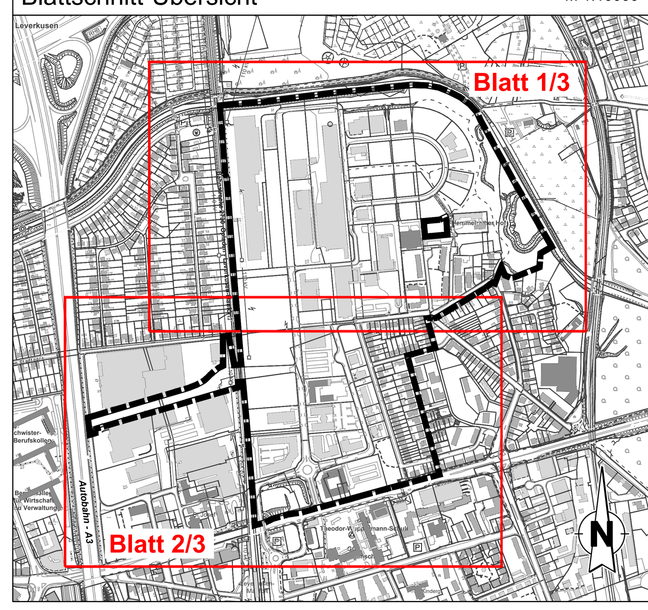
Leverkusen, den ……………………. Der Oberbürgermeister
…………………………………………

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ……………………. wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ……………………. ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ……………………. in Kraft getreten.

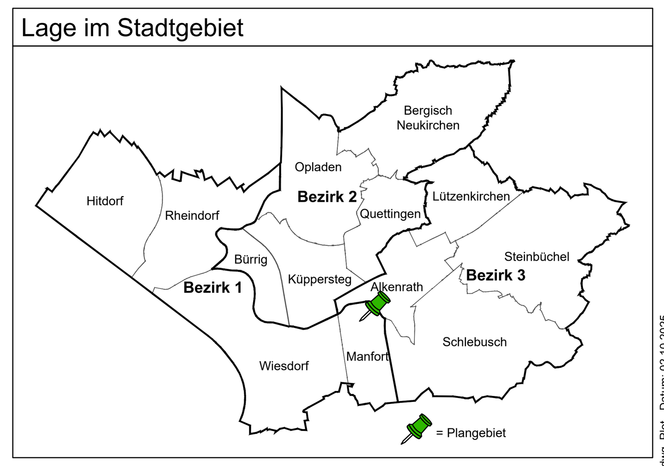
Leverkusen, den ……………………. Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
…………………………………………

Blattschnitt-Übersicht

M 1:10000



Lage im Stadtgebiet



Legende

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		
Höhe über NHN	z. B.	40.32
Neue Höhe über NHN	z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Vorhandene Flurgrenze		
Gemarkungsgrenze		
Vorhandener Baum		

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA
Gewerbegebiete § 8 BauNVO	GE
Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO	SO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Baumassenzahl (BMZ)	z. B.	3,0
Grundflächenzahl (GRZ)	z. B.	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	z. B.	1,2
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z. B.	I I I
First-/ Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z. B.	OKmax 53,5 m

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

Baulinie	
Baugrenze	
Satteldach	SD

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

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	V
Fußweg	F
Fuß- und Radweg	F+R
Quartiersplatz	Quartiersplatz
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Bahnanlagen (Brücke) über Straßenverkehrsfläche, Lichte Höhe (LH)	

Flächen für Versorgungsanlagen; für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität	

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch	
Unterirdisch	

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (ÖG), Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage	
Private Grünfläche (PG)	

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Anpflanzen von Bäumen	
Erhaltung von Bäumen	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	
Stellplätze	St
Garagen	Ga
Tiefgaragen	TGa
Gemeinschaftsgaragen	GGa
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	1
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger	2
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	3
Fahrrecht zugunsten des Schienenverkehrs	4
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (gegenseitig)	5
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
40 m / 100 m Schutzstreifen gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)	

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	D

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB)

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 Dhünn gemäß § 76 Abs. 2 WHG	Ü

Vermerke (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

Risikogebiet ausserhalb von Überschwemmungsgebieten HQ extrem Dhünn gemäß § 78 b Abs. 1 WHG	

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- 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 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : …………………….

…………………………………………

…………………………………………

…………………………………………
Fachbereich Kataster und Vermessung

Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 283/I "Manfort – Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“

Gezeichnet/CAD: 613 - Hg Zuletzt gespeichert am: 02.10.2025	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1: 1000 Stand: 10/2025 BLATT 1/3

G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\283_I_Manfort_IPL\00_Projektverlauf\2025-10-01_283_I_00_ENT.dwg Plot - Datum: 02.10.2025