

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

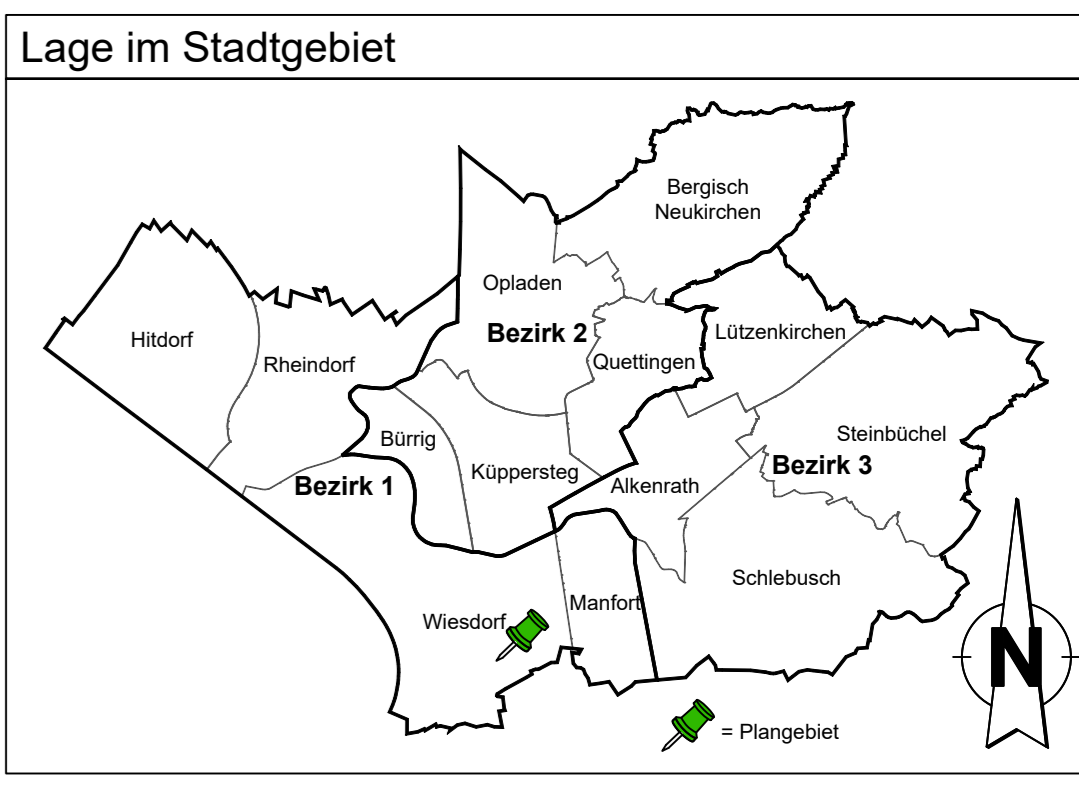
Anlage 27  
Niederschrift  
Rat 07.07.25  
TOP 62.6. S.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1:500



Legende Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
<b>Bestand</b>	Katastergrundlage
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptabwasserleitung	
Schachdeckel	
Höhe in Metern über NNH	z. B. 40.32
Neue Höhe in Metern über NNH	z. B. (41.10)
Vorhandene Grundstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	
Gemarkungsgrenze	
<b>Zulässige bauliche Nutzung</b>	Wohnen
Wohnheim für Jugendberufshilfe gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil eines Bebauungsplans	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Wohnen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauGB	
Grundflächenzahl (GRZ)	z. B. 0,4
Oberhöhe in Metern über NNH	z. B. 06,30 m ü. NNH
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	Wohnen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO	
Baugrenze	
<b>Verkehrsmittel</b>	Wohnen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
Strassenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung: Privatweg	
Strassenbegrenzungslinie	
<b>Grünflächen</b>	Wohnen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung: Parkanlage	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>	Wohnen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
Nummerierung und Bezeichnung von Maßnahmen	z. B. M2 "Gehölzstreifen"
<b>Sonstige Planzeichen</b>	Wohnen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Fahrradstellplätze und Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	
Stellplätze	
Carport	
Fahrradstellplätze	
Standorte für Abfallmüllbehälter	
Fassadenbegrenzung an Gebäudetriften (vgl. textliche Festsetzung 5.2)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Hinweis: Grenze der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Gesetz über die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) (BImSchG) vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
Kennzeichnung Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01) in dB(A) zur Bestimmung von Anhebungen an die Luftschallbelastung von Außenlärm als Maßnahme zum Schutz vor Verkehrslärmemissionen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 9 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens und Erschließungsplans i. S. d. § 9 Abs. 7 BauGB	

Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)	
<b>Aufteilung</b> (§ 2 BauGB)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (der Rat / der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur / Aufteilung / Änderung / Aufhebung / Einleitung) gefasst. Der Beschluss (des Ausschusses) des Rates ... ist ...
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b> (§ 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.
<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 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 gefasst und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach anschließender Bekanntmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b> (§ 4 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 gefasst und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen. Nach anschließender Bekanntmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
<b>Satzungsbeschluss</b> (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschriebenen Satzungsmaßnahmen erlassen. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 70 NRW gefasst und der Satzungsbeschluss gefasst.
<b>Ausfertigung</b>	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.
<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b> (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage	
• Baugesetzbuch (BauGB) i. F. v. 4. B. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.	
• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. F. v. 19.12.1990 (BGBl. I S. 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.	
• Landesbauordnung NRW – BauNVO vom 04.09.2016 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1998), in Kraft getreten am 22.09.2021, Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024.	
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. F. v. 4. B. v. 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.03.2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31.12.2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024.	
• Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1969 - PlanV) vom 18.12.1969 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
• Landesimmissionsschutzgesetz NRW – LImSchG vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 56), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
• Landesimmissionsschutzgesetz NRW – LImSchG vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 56), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
• Luft-Verordnung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. November 2016 (GV. NRW. S. 93), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2018 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 15. Februar 2022 (Nummer 1, 3 Buchstabe a und sowie Nummer 4) und am 19. August 2022 (Nummer 3 Buchstabe d und e, siehe Hinweis).	
• Artikel 2 des Gesetzes vom 8. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024. Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025.	
Hinweis: Die Überleitungsvorschriften der §§ 25 ff. BauNVO sind zu beachten.	
<b>Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage</b>	
- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST499 / UTM-Zone 32N).	
Auf Grund der UTM-Abbildungseigenheiten sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten entnommene Breiten (B) vor der Übertragung in die Ortskurve mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: 50(Orts) = 50(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor = 16 mm / 100m)	
- Die in über NNH angegebenen Höhen beziehen sich auf die Deutsche Hauptkriemhölz 2016 (DHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.	
Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich/Änderungsbereich dem Stand von:	
(ÖVVI) Fachbereich Kataster und Vermessung	
<b>Anmerkung:</b>	
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.	
Danke für die Unterstützung bei der Übertragung in die Ortskurve mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LV)=0,99982 zu korrigieren, sowie Speicherung auf Datenräger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.	
Herausgeber:	
Stadt Leverkusen	
Der Oberbürgermeister	
Fachbereich Stadtplanung	

## Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I  
"Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1 von 3)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:  
Teil 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Teil 2: Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Teil 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:  
Bayer 04 Immobilien GmbH  
vertreten durch die  
Geschäftsführer F. Carré und D. Düden  
Bismarckstr. 122/124  
51373 Leverkusen

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I: Städtebauliches Konzept und Grafiken:  
Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH  
Neumarkt 49  
50667 Köln  
Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH  
50935 Köln

oxen  
architekten

FB Stadtplanung - Fachbereichsplanung

Gezeichnet: 15.11.2025  
Planungsbeginn: 18.01.2025  
15.11. - Abteilungsleitung:  
18.01.2025

Zuletzt gespeichert am: 19.05.2025

Maßstab 1:500 Stand: 12.03.2025