

**Textliche Festsetzungen  
Bebauungsplan 306 „Studentendorf Hürth-Efferen“**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Hochschulgebiet-Studentenwohnheime“ gemäß § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 v.H des Baugrundstücks zulässig ist.

1.3 Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels NHN. (Höhen über Normalhöhennull, DHHN2016).

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich:

- bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- bei geneigten Dächern durch den höchsten Punkt der Dachhaut

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um maximal 1,50 m überschritten werden, sofern die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeseiten einhalten.

**2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'w_{ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w_{ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung  $R'w_{ges} = L_a - K_{Raumart}$ :

$K_{Raumart} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches:
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{ges} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
---------------	--

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'w_{ges} > 50$  dB sind die Anforderungen gemäß der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem (z.B. schallgedämmte Lüftungselemente oder verglaste Vorbauten) auszustatten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer Beurteilungspegel nachgewiesen wird. Die DIN-4109 (2018-01) wird publiziert vom Beuth Verlag Berlin, eine Einsicht ist möglich beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth.

### **3. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Die Abgrenzung der drei gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB im Plan gekennzeichneten Flächen ist nicht genau bekannt. Ablagerungen und Belastungen mit teerstämmigen polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind in der westlichen und nördlichen Fläche festgestellt worden (GFM Umwelttechnik 2010). Zur Eingrenzung der Altablagerung ist vor baulichen Eingriffen in das Gelände eine bodenschutzrechtliche Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Vorgehensweise der Gefährdungsabschätzung ist im Voraus mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Für den Bpl wurde in Abstimmung mit der der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die als Anlage Bestandteil der Bpl-Begründung ist (GFM Umwelttechnik 2019).

### **4. Hinweise:**

#### **4.1 Gründungsmaßnahmen**

Bei der Planung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass je nach Lage Sondergründungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen sind (z. B. Pfahlgründung oder ein Aushub bis in die Kiessande).

#### **4.2 Kampfmittelbeseitigung**

Aufgrund eines konkreten Verdachts auf wird bei baulichen Maßnahmen eine Überprüfung der überbaubaren Flächen auf Kampfmittel (Kampfmitteluntersuchung) empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **4.3 Bodendenkmalschutz**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) - insbesondere die Anzeigepflicht und das Veränderungsgebot gem. §§ 15 und 16 DSchG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Hürth als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### **4.4 Geplante Wasserschutzzone III A**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Hürth-Efferen, für das die Festsetzung einer Wasserschutzzone III A geplant ist. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### **4.5 Artenschutzprüfung (ASP)**

Gemäß Artenschutzprüfung (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der geplanten Umstrukturierung des Plangebiets gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG unter fachkundiger Anleitung eines Biologen folgende Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG zum Schutz von Staren und Zwergfledermäusen vorzusehen:

- Anbringung von 32 Starennistkästen in oder an die neue Bausubstanz bzw. an Gehölze des Plangebiets
- Anbringung von 32 Fledermausspaltenkästen in oder an die neue Bausubstanz bzw. an benachbarten Gebäudebestand

Der zeitliche Ablauf bei der Vornahme dieser Ausgleichsmaßnahmen während der abschnittsweise geplanten Umstrukturierung muss durch einen Biologen festgelegt werden.

Gebäudeabrissarbeiten und Gehölzentnahmen sollen nur im Zeitraum zwischen dem 01.11. und dem 28.02. des Kalenderjahrs erfolgen. Bei Gebäudeabriss und Gehölzentnahmen zwischen dem 01.03 und 31.10 ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Biologen erforderlich.

Die Sicherung der Artenschutzmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag und innerhalb der Baugenehmigungsverfahren.

#### **4.6 Für Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Studierendenwerk Köln abgeschlossen.**