



Bebauungsplan Nr. 306
"Studentendorf Hürth-Effern"

KARTENGRUNDLAGE Flur : 7,8
Höhensystem: DHNN 2016 Gemarkung : Effern

Ausfertigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SO Sonstige Sondergebiete "Hochschulgebiet-Studentenwohnheime"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,25 Grundflächenzahl
1,0 Geschossflächenzahl

OK 72,00 m NHN (DHN 2016)
Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Flächen für Gemeinbedarf

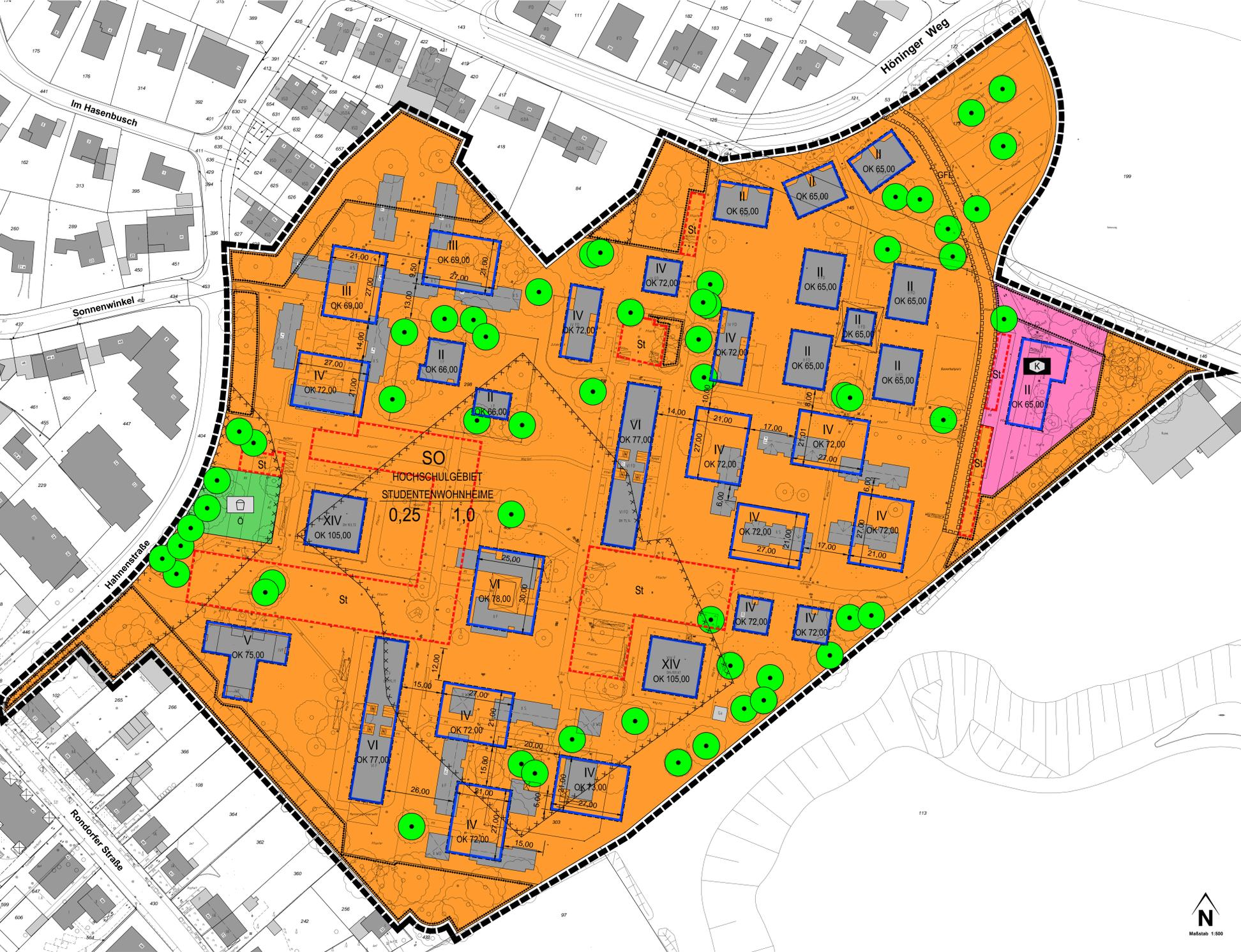
Einrichtungen und Anlagen:
K Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
K Kindertagesstätte

GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN
Grünfläche öffentlich
Zweckbestimmung: Spielplatz
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
St Stellplätze
GFL Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
LPB III Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan 306 „Studentendorf Hürth-Effern“

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)
Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Hochschulgebiet-Studentenwohnheime“ gemäß § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
 - 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.
 - 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 Normalhöhen Null, DHNN2016).
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 Dachhaube
- bei geneigten Dächern durch den höchsten Punkt der Dachhaube
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 Gebäuden einhalten.
- 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_s - K_{raum}:
K_{raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume
K_{raum} = 35 dB für Büroräume
Mindestens einzuhalten sind:
R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume
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 fensterunabhängigen 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.
- 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 feinstämmigen polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind in der westlichen und nördlichen Fläche festgestellt worden (GfM Umwelttechnik 2010). Zur Einengung der Abgabebereiche 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 BfJ wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzend eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die als Anlage Bestandteil der BfJ-Begründung ist (GfM Umwelttechnik 2019).
- Hinweise:**
 - 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).
 - 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 Sicherheitsdetektor empfohlen.
 - Bodendenkmalerschutz**
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 archaische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Hürth als Untere Denkmalbehörde oder dem LVF-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Geplante Wasserschutzzone III A**
Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Hürth-Effern, für das die Festsetzung einer Wasserschutzzone III A geplant ist. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
 - 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 Stammstaketen in oder an die neue Baubsubstanz bzw. an Gehölze des Plangebiets
- Anbringung von 32 Fledermausspaltenkästen in oder an die neue Baubsubstanz bzw. an benachbarten Gebäudebestand
Der zeitliche Ablauf bei der Vornahme dieser Ausgleichsmaßnahmen während der abschnittsweise geplanten Umstrukturierung muss durch einen Biologen festgelegt werden.
Gebäudeabbrissarbeiten und Gehölznahmen sollen nur im Zeitraum zwischen dem 01.11. und dem 28.02. des Kalenderjahres erfolgen. Bei Gebäudeabbriss und Gehölznahmen 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.
- Für Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Studierendenwerk Köln abgeschlossen.

PLANGRUNDLAGE Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Lageplan des Katastralsystems vom Juni 2018. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Erdvermessungen (z. B. Gebäude) und die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister im Auftrage gez. U. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsingenieur	KATASTERNACHWEIS Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister im Auftrage gez. U. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsingenieur	GEOMETRISCHE FESTLEGUNG Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister im Auftrage gez. S.iry Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 3 (1) BauGB (LV in § 13a BauGB) beschlossen. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister gez. Dirk Brauer	BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister gez. Dirk Brauer	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG / BEHÖRDENBETEILIGUNG Der Vorentscheid entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 10.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018 zur öffentlichen Unterrichtung ausgegossen. Die Bürgeranhörung fand am 16.04.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden fand mit Schreiben vom 29.03.2018 statt. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister gez. Dirk Brauer Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	ENTWURFSBEARBEITUNG Der Entwurf vom 08.06.2018 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2, 4, 5, 15, 21, 24, 29 BauGB. Die Begründung des Entwurfs datiert vom 14.06.2018. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister im Auftrage gez. S.iry Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister gez. Dirk Brauer	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf vom 08.06.2018 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 24.10. bis einsch. 26.11.2018 öffentlich ausgelegt. Hürth, 15.07.2020 Der Bürgermeister im Auftrage gez. S.iry Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	ENTWURFSBEARBEITUNG Der Entwurf vom 20.07.2020 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2, 4, 5, 15, 21, 24, 29 BauGB. Die Begründung des Entwurfs datiert vom 20.07.2020. Hürth, 28.07.2020 Der Bürgermeister im Auftrage gez. S.iry Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	BESCHLUSS ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 05.10.2020 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 27.01.2021 Der Bürgermeister im Auftrage gez. S.iry Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf vom 20.07.2020 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 25.11.2020 bis einsch. 03.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Hürth, 27.01.2021 Der Bürgermeister im Auftrage gez. S.iry Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	SATZUNGSBESCHLUSS Der BfJ vom 10.02.2021 ist gemäß § 10 BauGB vom Hauptausschuss der Stadt Hürth am 23.03.2021 wie Satzung beschlossen worden. Hürth, 09.04.2021 Der Bürgermeister gez. Dirk Brauer	BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des BfJ ist am 20.04.2021 erfolgt. Dem Inhalt der Bekanntmachung am 21.04.2021 ist zugestimmt worden. Hürth, 05.05.2021 Der Bürgermeister gez. Dirk Brauer Dipl.-Ing. S.iry Lfd. Stadtbaudirektor	<p>Beauftragter: Hennig / Moll Gezeichnet: Stegemann</p> <p>Bürgerstadt (Beauftragter) vom 29. September 2004 (BfJ 15.2414) in der am 17.11.2015 geltenden Fassung.</p> <p>Der Aufstellung liegen folgende Gesetzestexte zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3034) - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786) - Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) - Landesbauordnung 2018 (LBO NRW 2018) vom 21.07.2018 (BfJ 15.421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193). <p>HINWEISE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	---	--	---	--