Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1 **Sonstiges Sondergebiet -SO-** (§ 11 (2) BauNVO)
Gem. § 11 (2) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinikgebiet" festgesetzt.

1.1.1 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:
- Kliniken für ambulante oder stationäre Behandlungen,
- Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich,
- Einrichtungen für Krankengymnastik,
- Medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen,
- Einrichtungen für Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung,
- Einrichtungen für medizinische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragssäle),
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke,
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie
- Wohngebäude für Personal (Wohnheim für Pflegerinnen und Pfleger) und einzelne Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Klinikpersonal (Ärzte, Pfleger und Schwestern etc.),
- Büros für Klinikverwaltung
- Gastronomische Einrichtungen / Begegnungsstätten im funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen im Sondergebiet.

1.1.2 Zusätzlich innerhalb der besonders gekennzeichneten Fläche SOx
- Wohngebäude für betreutes Wohnen (Alten- und Pflegeheime und einzelne Seniorenwohnungen mit zwingend angeschlossener Betreuungsdienstleistung).

1.2 **Lärmvorbelastetes allgemeines Wohngebiet -WA(b)-** (§ 4 BauNVO)
Aufgrund der von dem Sondergebiet "Klinikgebiet" ausgehenden Immissionen besteht eine Immissionsvorbelastung. Innerhalb der als WA(b) festgesetzen Bereiche sind Lärmimmissionen bis zu den Richtwerten eines Mischgebietes (MI) nach TA Lärm hinzunehmen.

1.3 **Lärmvorbelastetes reines Wohngebiet -WR(b)-** (§ 3 BauNVO)
Aufgrund der von dem Sondergebiet "Klinikgebiet" ausgehenden Immissionen besteht eine Immissionsvorbelastung. Innerhalb des als WR(b) festgesetzen Bereiches sind Lärmimmissionen bis zu den Richtwerten eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach TA Lärm hinzunehmen.

In dem reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Abstandsflächen gem. § 9 (1) Ziffern 1, 2 und 2a BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Innerhalb des gesamten Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl zum Zweck der Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gelten für das Sondergebiet die in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika).
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Gebäudeeinrichtungen um 3,00 m überschritten werden, sofern diese einen Rücksprung von mindestens 3,00 m gegenüber den Außenwänden einhalten.

2.3 Bauweise
Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.
Für die allgemeinen und reinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Abstandflächen
Es gilt die Abstandflächenregelung gem. § 6 BauO NRW. Ausnahmsweise können im Sondergebiet gem. § 9 (1) Ziffer 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen zugelassen werden, wenn die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Brandschutz erfüllt werden.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

3.1 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.

3.2 In den allgemeinen und reinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, sofern nicht mehr als 50 Prozent dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt werden. Ausnahmen können zugelassen werden. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten und reinen Wohngebieten ist pro Grundstück ein Nebengebäude gem. § 65 (1) Ziffer 1 BauO NRW außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
Im reinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stellplätze sowie Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über der Verkehrsfläche unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten öffentlicher Verkehrsträger bzw. einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind für Baumaßnahmen verschiedene Durchführungszeiträume einzuhalten:

Baumaßnahme	Durchführungszeitraum
Abriss des Kindergartens und der Wohnhäuser	01. September bis 31. Oktober
Abriss der Kinderklinik und des Personalwohnheimes	01. September bis 28. Februar
Fällen zu erhaltender Bäume	01. Oktober bis 28. Februar
Fällen zu erhaltender Bäume mit abstehender Rinde als Zwischenquartier	01. November bis 28. Februar
Fällen zu erhaltender Höhlenbäume	01. bis 31. Oktober
Umhängen der Nistkästen	01. November bis 28. Februar

Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Tieren
Bei Abrissarbeiten ist auf brütende Turmfalken und andere Gebäude bewohnende Arten zu achten. Werden brütende Vögel an den Gebäuden festgestellt, müssen die Abrissarbeiten am betroffenen Gebäudeteil eingestellt und außerhalb der Brutzeit der betroffenen Art fortgeführt werden.
Die in der Tabelle genannten Bauzeitenbeschränkungen sind zu beachten. Soll von den dort genannten Zeiträumen abgewichen werden, ist ein Gutachter einzuschalten, der Maßnahmen festlegt, die eine artenschutzrechtlich unbedenkliche Durchführung der Maßnahmen gewährleisten.

Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Als Ersatz für die potenziellen Baumquartiere müssen zwei Ganzjahresquartiere und drei Flachkästen als Sommerquartiere im Plangebiet oder der näheren Umgebung angebracht werden. Um neue potenzielle Gebäudequartiere zu schaffen, müssen drei Ganzjahresquartiere und ein Flachkasten an Gebäuden im Plangebiet angebracht werden.
Für die Sommerquartiere sind „Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH" zu verwenden. Für die Überwinterungsquartiere sind „Schwegler Großraum- und Überwinterungshöhlen 1 FW" oder „Schwegler Fledermaus Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ" zu verwenden. Geeignete Standorte sind Gebäude und Bäume im Plangebiet, das NSG Uhlenbach, die Gehölze am Bach südlich des Plangebiets und der siedlungsnahe Wald südöstlich des Plangebietes. Die Kästen sollen nach Süden orientiert sein, dürfen jedoch nicht schutzlos der Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3,00 und 5,00 m und die Fledermäuse müssen die Kästen frei anfliegen können.

Schaffung von Ersatzbrutstandorten für Turmfalken
Stellt sich während der Baumaßnahmen heraus, dass ein Gebäude von Turmfalken besiedelt wird, ist ein alternativer Brutstandort im Plangebiet zu schaffen.

7.2 Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit von 25.689 Biotoppunkten. Der Ausgleich dieses Kompensationsdefizites ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford abzustimmen.

8. Anpflanzung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

8.1 Auf den Pflanzflächen sind heimische standortgerechte Gehölze (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hartrieget, Haselnuss, Weißdorn oder gewöhnlicher Schneeball) als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB können Ein- und Ausfahrten zum Zweck der Grundstückserschließung in einer Breite von maximal 5,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

8.3 Zur fußläufigen Verbindung der nordöstlichen und südlichen Teilbereiche des Sondergebietes ist eine Brücke über die Flächen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Pflanzstrukturen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB zulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu beachten.

9. Erhalt vorhandener Pflanzstrukturen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

9.1 Die hellgrün festgesetzten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Herford und dürfen nur gem. den dortigen Ausführungen gefällt werden.

9.2 Die als artenschutzrechtlich relevant festgesetzten Bäume weisen Strukturen auf, die potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse darstellen. Sie müssen vor der im Rahmen der Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Herford durchgeführten Fällung gutachterlich auf Besatz durch Vögel oder Fledermäuse geprüft werden. Durch die Fällung entfallende Quartierfunktionen müssen vor der Fällung durch geeignete Maßnahmen, wie die Montage von künstlichen Ersatzquartieren, kompensiert werden.

Hinweis: Eine Bestandsaufnahme vorhandener Bäume im Sondergebiet ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

10. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. 9 (4) BauGB

10.1 Dachform und Dachneigung
Sondergebiet
Zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° sowie Pultdächer.

10.2 Einfriedungen
Sondergebiet
Zur Sicherung der Außenbereiche von klinischen Einrichtungen können zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

10.3 Begrünung
Sondergebiet
Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NRW mit mehr als 8 Stellplätzen sind mit mindestens einen hochstämmigen Laubbaum je 8 Stellplätze anzulegen. Als Pflanzliste ist die jeweils gültige Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zugrunde zu legen.
Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die überbaubaren Flächen sind soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

Hinweise

Bei der Einleitung von Schmutzwasser aus dem Sondergebiet ist das Merkblatt DWA-M 775 der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall" mit dem Titel "Abwasser aus Krankenhäusern und anderen medizinischen Einrichtungen" zu beachten.

Am Klinikum Herford ist ein Not-Hubschrauberlandeplatz genehmigt und vorhanden.

Rechtsgrundlagen

BauGB Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

PlanZV Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

BauO NRW Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 421 Absatz 100 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

LG Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);

BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

DschG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2013 (GV NRW S. 488);

GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208);

Abstandserlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, V 3 - 8804.25.1;

LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133);

BArtSchV Verordnung zum Schutz wild lebender Tier - Pflanzarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);

VS Richtlinie Vogelschutzrichtlinie - Richtlinie des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (79/409/EWG) in der Fassung (Richtlinie 2009/147/EG) vom 30.11.2009;

TA Luft Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes - Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft, in Kraft getreten am 01.10.2002;

LBodSchG Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen - vom 09.05.2000, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 148).

BBodSchV Bundes - Bodenschutz - und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl I S. 1474)

Nutzungsplan

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Klinikgebiet
- SOx — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Klinikgebiet, zusätzlichWohngebäude für betreutes Wohnen
- WR(b) — Reines Wohngebiet (lärmvorbelastet)
- WA(b) — Allgemeines Wohngebiet (lärmvorbelastet)
- 0,6 — Grundflächenzahl (Höchstmaß)
- 123,60 — max.Gebäudehöhe in Metern ü. NHN (Normalhöhenull)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO
- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche / Hof- und Zufahrtsflächen

Hinweis:
Für Baugrenzen und Baulinien ist jeweils die mittig liegende Bestimmungslinie maßgebend.

Nicht überbaubare Flächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Sichtdreieck
- GF — Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten öffentlicher Verkehrsträger (F) bzw. der Öffentlichkeit (G)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Bestandteil des Sondergebiets)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bestandteil des Sondergebiets)
- zu erhaltender Baum (Baumschutzsatzung Stadt Herford)
- artenschutzrechtlich relevanter Baum (vor Baumfällung bzgl. Ersatzquartier zu prüfen)
  (Bestandsaufnahme vorhandener Bäume im Sondergebiet: Umweltbericht, Oktober 2015)
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- St — Fläche für Stellplätze

B. Erläuterungen der Planunterlage

- z.B. 6,0 — Maßzahl (in m)
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Gewässer (Krankenhausbach)
- Flurgrenze
- 26 — Flurstücksnummer
- 125,35 — bestehende Geländehöhe in Metern ü. NHN (10 m Höhenraster, Kreis Herford)
- 103,00 — ca. Höhe umliegende Straße / Gelände in Metern ü. NHN
- ÜG — gesetzliches Überschwemmungsgebiet lt. Verordnung der Bez.-Reg. Detmold vom 07.05.2014
- 200 — Richtfunktrasse DBP 200 m Breite

Norden

Für die Planung:
Herford, den 24.11.2015
LS
gez. Dr. Böhm — Baudezernent
gez. Wöhler — Abt.L -Stadtplanung-

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 17.12.2015
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
i.A.
LS
gez. Lückingsmeier

Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2 (1) BauGB am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Herford, den
Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom bis zum stattgefunden.
Herford, den
Abt.L -Stadtplanung-

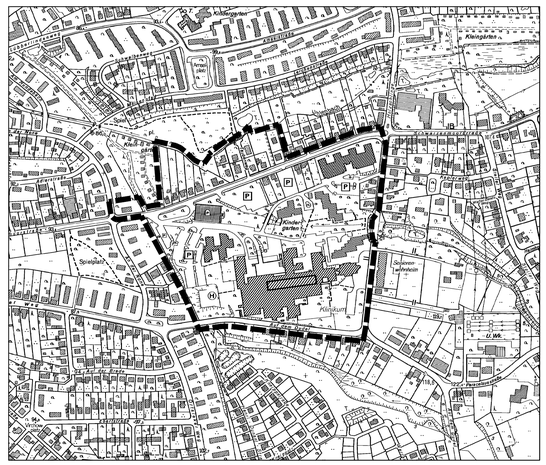
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
Herford, den
Abt.L -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am als Entwurf beschlossen worden.
Herford, den
Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am bekanntgemacht worden.
Herford, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
Abt.L -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am als Satzung beschlossen worden.
Herford, den
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan liegt ab öffentlich aus.
Herford, den
Bürgermeister



Übersichtsplan DGK 1: 5.000

Stadt Herford

B.-Plan Nr. 10.44

"Klinikumsgelände Auf dem Dudel"

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford
Maßstab 1: 1000
Flur: 77, 78

Stand: 26.10.2015 Jü.