

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, Vortragsäle),
- 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) festgesetzten 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) festgesetzten 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 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung 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. Grünfläche (privat) gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- 6.1 Begünstigter der festgesetzten Grünfläche ist das Klinikum Herford AdöR.
Bauliche Anlagen zur Niederschlagsentwässerung sind unterhalb der Geländeoberfläche der Grünfläche zulässig.
Die Unterbauung hat so zu erfolgen, dass die Grünfläche in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird. Die Grünfläche ist mit Bodendeckern und/oder Sträuchern, die die Funktion der Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigen, zu bepflanzen.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

- 7.1 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche (privat) sind Anlagen zur Niederschlagsentwässerung als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

8. 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.

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

9.1 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.

festlegt, die eine artenschutzrechtliche Durchföhrung der MaÖnahmen gewöhrlernen.

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 siedlungsnaher 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 BaumaÖnahmen heraus, dass ein Gebäude von Turmfalken besiedelt wird, ist ein alternativer Brutstandort im Plangebiet zu schaffen.

- 9.2 Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit von 25.689 Biotoppunkten. Die Kompensation erfolgt durch Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland mit Obstbäumen auf einer Städtischen Fläche am Wüstener Weg (Gemarkung Herford, Flur 49, Flurstück 276). Diese Flächen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

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

- 10.1 Auf den Pflanzflächen sind heimische standortgerechte Gehölze (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn oder gewöhnlicher Schneeball) als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, 100 - 150 cm Höhe, 100 - 150 cm Pflanzverband zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ein Rückschnitt (auf den Stock setzen) darf frühestens alle 7 Jahre erfolgen.
- 10.2 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.
- 10.3 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.

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

- 11.1 Die hellgrün festgesetzten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Herford und dürfen nur gem. den dortigen Ausführungen gefällt werden.
- 11.2 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.

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

- 12.1 Dachform und Dachneigung

Sondergebiet

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

- 12.2 Einfriedungen

Sondergebiet

Sondergebiet

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

12.3 Begrünung

Sondergebiet

Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzflächen zu pflanzen. Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Es sind Arten zu verwenden, die hinsichtlich der Verwendbarkeit mit "geeignet" eingestuft werden und eine natürliche Mindestwuchshöhe von mind. 15 m haben. Kleinkronige, kugelförmige, und hängende Sorten sind nicht zugelassen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 /16 cm festgesetzt. Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 6 qm bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss eine durchwurzelbare, gelockerte Tiefe von 1,50 m und ein mindestens 12 cbm aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit ein Pflanzgrubenvolumen, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen, so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche (Stellplatz) zu wählen. Bei einer überbauten Pflanzgrube sind entsprechende Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen und hohlraumreiche, standfeste Pflanzsubstrate zu verwenden. Zudem kann ein erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein. Die vorab beschriebene Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen.

Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und baumartbedingt entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Stadt Herford zu ersetzen.

Im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege (wie z.B. Herstellung des Lichtraumprofils) darf der Leittrieb nicht entfernt/ eingekürzt werden, Form- und Kappungsschnitte sind nicht zulässig. Ein natürliches, arttypisches Erscheinungsbild des Baumes ist zu gewährleisten.

Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen/zu bepflanzen 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.

Der gekennzeichnete Notbrunnen gem. Wassersicherungsgesetz (WasSG) muss jederzeit für die Feuerwehr erreichbar sein. Standortänderungen bedürfen einer Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle Herford sowie dem Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK).

Die innerhalb des Sondergebietes verlaufenden privaten und öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Durchleitungsrechten zugunsten Dritter grundbuchrechtlich gesichert bzw. zu sichern.

Die Wohngebiete nördlich der Schwarzenmoorstraße / westlich des Taubenwegs gelten einschließlich der Schwarzenmoorstraße als bombenbetroffene Zone. Im Rahmen von Bauantragsverfahren und bei Baumaßnahmen ist mit dem Kampfmittelräumdienst der

Bezirksregierung Arnsberg die diesbezügliche Unbedenklichkeit für die beantragten baulichen Maßnahmen zu klären.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 10.44 „Klinikumsgelände Auf dem Dudel“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 10.21, 10.25a und 10.39 in den betroffenen Teilbereichen ersetzt.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt für das Plangebiet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001.