

# 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 Ernährungsratung,
      - 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 Bereitschaftspersonal, Klinikpersonal (Ärzte, Pfleger und Schwestern etc.),
      - Büros für Klinikverwaltung
      - Gastronomische Einrichtungen / Begegnungsräume im funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen im Sondergebiet.
    - 1.1.2 Zusätzlich innerhalb der besonders gekennzeichneten Fläche SOx
      - Wohngebäude für betreutes Wohnen (Alten- und Pflegeheim) und einzelne Seniorenwohnungen mit zwingend angeschlossener Betreuungseinrichtung.
  - 1.2 Lärmvorbelastetes allgemeines Wohngebiet -WA(b)- (§ 4 BauNVO)**  
Aufgrund der von dem Sondergebiet "Klinikgebiet" ausgehenden Immissionen besteht eine Immissionsvorbelastung. Innerhalb 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 als WR(b) festgesetzten Bereiche 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 1 BauGB von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 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 Zugewegungen 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 Wohngebieten 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 zulässig.
  - 6. Grünfläche (privat) gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**
    - 6.1 Begünstigter der festgesetzten Grünfläche ist das Klinikum Herford AdOR.**  
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**  
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 absteher 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 Gebäudebewohnende 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 "Schwiegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH" zu verwenden. Für die Überwinterungsquartiere sind "Schwiegler Großraum- und Überwinterungshöhler 1 FW" oder "Schwiegler Fledermaus Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ" zu verwenden. Geeignete Standorte sind Gebäude und Bäume im Plangebiet, das NSG Uhenbach, die Gehölze am Bach südlich des Plangebietes und der siedlungsnahen Wald südöstlich des Plangebietes. Die Kästen sollen nach Süden orientiert sein, dürfen jedoch nicht schützens 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 Ersatzbruststandorten für Turmfalken  
Stellt sich während der Baumaßnahmen heraus, dass ein Gebäude von Turmfalken besiedelt wird, ist ein alternativer Bruststandort im Plangebiet zu schaffen.
  - 10. Anpflanzung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB**
    - 10.1 Auf den Pflanzflächen sind heimische standortgerechte Gehölze (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hartnagel, Haselnuss, Weißdorn oder gewöhnlicher Schneebalg) sowie verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, 100 - 150 cm Pflanzhöhe 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 flächigen 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 25a 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 Bestimmung 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**  
Zur Sicherung der Außenbereiche von klinischen Einrichtungen können zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

# Nutzungsplan



# Rechtsgrundlagen

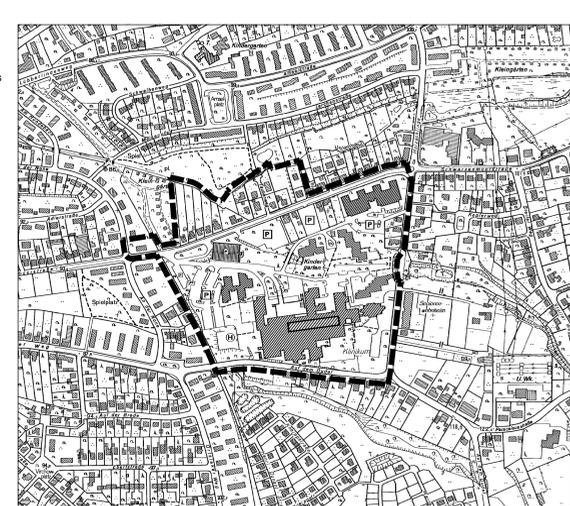
- BauGB** Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung 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 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)
- BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz 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 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- DechG** 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 25.06.2015 (GV NRW S. 496)
- Abstandsfreiab** Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten in 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/EEG) 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)
- WassSIG** Gesetz über die Sicherstellung von Leistungen auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft für Zwecke der Verteidigung (Wassersicherstellungsgesetz) vom 24.08.1985 (BGBl. I S. 1225, 1817) zuletzt geändert durch Artikel 2 (20) des Gesetzes vom 12.08.2005 (BGBl. I S. 2354)
- Baumschutzsatzung** Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford.

# 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. Wasserschutzsatzung (WasSIG) muss jederzeit für die Feuerwehr erreichbar sein. Standortänderungen bedürfen einer Abstimmung mit der Brandschutzleitstelle 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 Bauverfahren 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 „Klinikumgelände 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.

# Zusatzenerklärung

- A. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - SO Sonstiges Sondergebiet
    - SOx Sonstiges Sondergebiet
    - 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- / Zufahrtsflächen
    - Hinweis: Für Baugrenzen und Baulinien ist jeweils die mittig liegende Bestimmungslinie maßgebend.
  - Nicht überbaubare Flächen**
    - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
    - Sichtdreieck
    - 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 Sondergebietes)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bestandteil des Sondergebietes)
    - 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
    - private Grünfläche
    - Anlagen zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagsentwässerung) unterhalb der Geländeoberfläche / Grünfläche
    - SI Fläche für Stellplätze
- B. Erläuterungen der Planunterlage**
  - Maßzahl (in m)
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorhandene Bebauung
  - Gewässer (Krankenhausbach)
  - Flurstück
  - 26 Flurstücksnummer
  - bestehende Geländeoberfläche in Metern ü. NHN (10 m Höhenraster, Kreis Herford)
  - ca. Höhe umliegende Straße / Gelände in Metern ü. NHN
  - gesetzliches Überschwemmungsgebiet II, Verordnung der Bez.-Reg. Detmold vom 07.05.2014
  - Richtfunktrasse
  - DBP 200 m Breite
  - Notbrunnen gem. Wasserschutzsatzung (WasSIG)



# Stadt Herford

**B.-Plan Nr. 10.44**  
"Klinikumgelände Auf dem Dudel"  
Kartengrundlage: Katasterkarte  
Gemarkung: Herford  
Maßstab: 1:1000  
Flur: 77, 78  
Stand: 12.07.2016