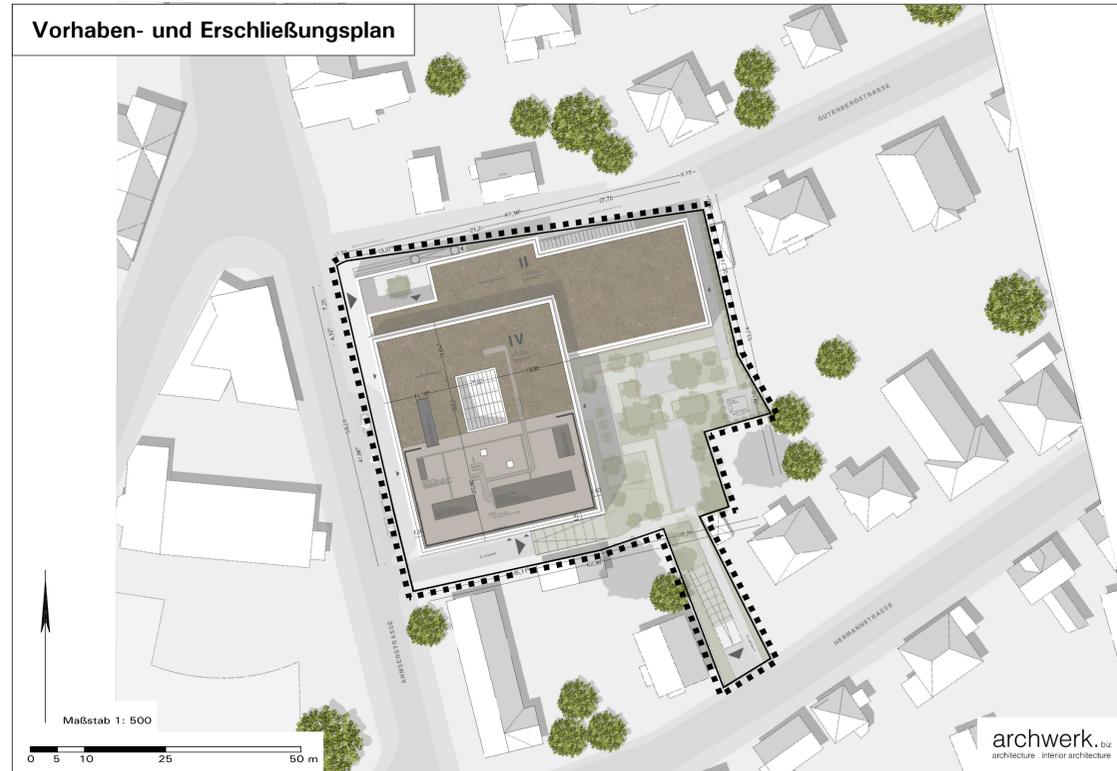
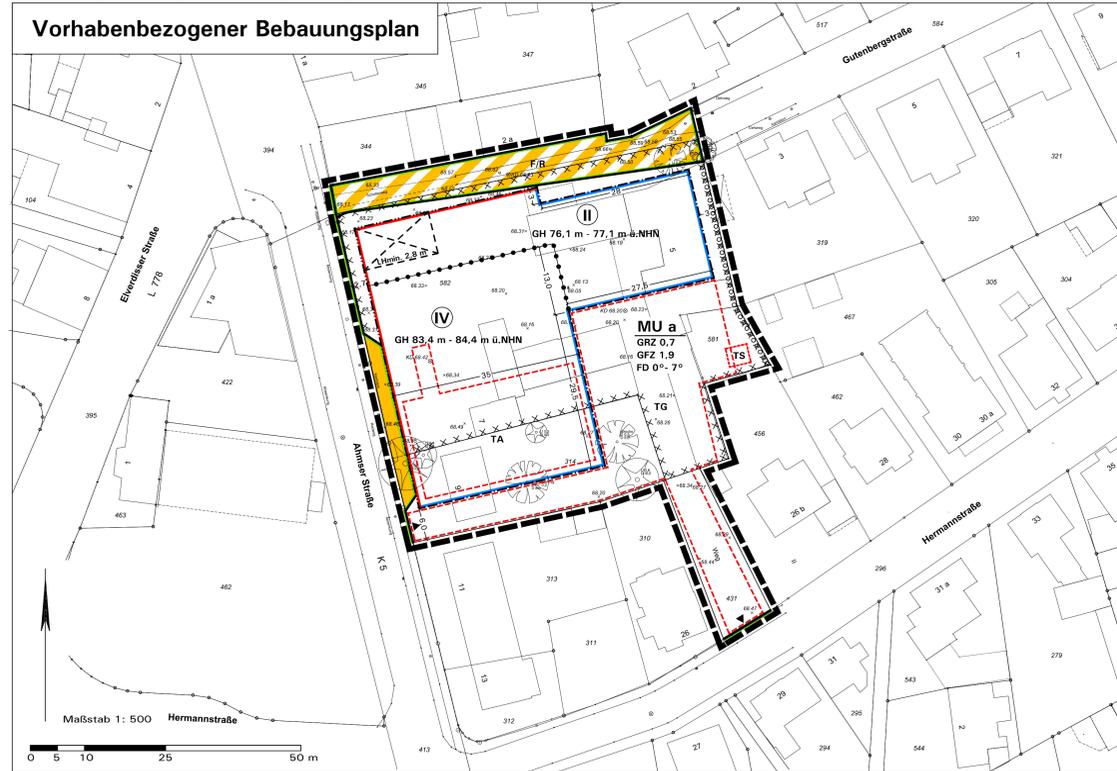


HANSESTADT HERFORD:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5.29

"Ahmser Straße/Ärztehaus"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905);
Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO), siehe textliche Festsetzung D 1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,7
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,9
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
 - hier z. B. 2 Vollgeschosse zwingend
 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D 2.3:
 - Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern als Mindest- und Höchstmaß, in Meter über NNH, hier z.B. min. 76,1 m ü. NNH bis max. 77,1 m ü. NNH
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D 3.1
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Luftgeschosse, siehe textliche Festsetzung D 2.2
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fuß- und Radweg, öffentlich
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**
 Einreihige Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D. 6.3
- Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen D 7**
 Flachdach, mit einer Neigung bis einschließlich 7°
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):
 - Tiefgarage: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut werden darf
 - Technische Anlagen: Umgrenzung von Flächen für technische Anlagen auf dem Hauptgebäude mit einer Anlagenhöhe über 1,50 m, siehe textliche Festsetzungen D 2.3
 - Trafostation: Umgrenzung von Flächen für eine Trafostation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Flurstück 581)
 - Ein- und Ausfahrten
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
 Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Grundstücks- und Wegparzellen mit Flurstücknummern
 Vorhandene Einzelbäume, Einmessung: Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. Elschen, September 2022)
 Vorhandene Geländehöhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. Elschen, September 2022)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 1.1 **Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO**
 Im urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO zulässig:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Im urbanen Gebiet sind die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
 Im urbanen Gebiet gemäß § 1(7) Nr. 1 BauNVO Wohnungen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
 In dem Urbanen Gebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)**
 2.1 **Grundflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 BauNVO**
 Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,7 begrenzt. Tiefgaragen dürfen die Grundflächenzahl überschreiten, wenn sie sich auf die Ein- und Ausfahrt außerhalb der Geländeoberfläche befinden. Die Tiefgarage ist nach Maßgabe der Festsetzung unter D 6.2 zu begründen.
 2.2 **Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO**
 In der als Luftgeschosse gekennzeichneten Fläche, sind das erste und zweite Vollgeschoss als Luftgeschosse auszubilden. Die lichte Raumhöhe des ersten Luftgeschosses beträgt mindestens 2,80 m. Im zweiten Luftgeschoss ist die Errichtung der Außenwand auf der Baulinie zwingend. Die Luftgeschosse werden als Vollgeschosse mitgezählt.
 2.3 **Höhe der baulichen Anlage gemäß §§ 16 und 18 BauNVO**
 Die zulässigen Mindest- und Höchstmaße der Gesamthöhe in Meter über NNH ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:
 - Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dachneigung (Oberkante der Attika). Bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten.
 - Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für die Dachbegrenzung, technische Anlagen und die Aufstellung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 1,50 m ist generell zulässig (zur Anordnung siehe auch textliche Festsetzung D 8.2).
 - Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für technische Anlagen um maximal 3,50 m ist in den hierfür vorgesehenen Fällen zulässig. Es ist zwingend eine bauliche Einfassung der Anlage als Sicht- und Schallschutz entlang der Gebäudeaußenwände im Osten, Süden und Westen mit einer Mindesthöhe von 2,50 m und einer Maximalhöhe von 3,50 m zu errichten (zur Anordnung siehe auch textliche Festsetzung D 8.2).
 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhenpunkte in Meter über NNH eingetragenen Angaben ergibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch die Interpolation zwischen den Höhen am geometrischen Schwerpunkt des geplanten Hauptgebäudes.
 Bei geneigter Fläche in einem Baufenster wird die maßgebliche Geländeoberfläche für ein Gebäude am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bestimmt.
 Für das erste Luftgeschoss ist eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,80 m festgesetzt.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 **Abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO**
 Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise beträgt die Gebäudelänge entlang der Ahmser Straße eine Gebäudelänge von mindestens 55,50 m bis maximal 53,50 m und entlang der Fuß- und Radwegbegrenzung der Gutenbergsstraße eine Gebäudelänge von mindestens 60,60 m bis maximal 62,60 m zulässig.
 4. **Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenergie (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)**
 4.1 **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenergie**
 Auf dem Hauptgebäude ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Fläche von mindestens 400 m² zwingend. Eine größere Fläche für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 5.1 **Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm nach DIN 4109**
 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.
 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa} der Außenbauteile von schutzdürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpiegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle:

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches	für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{wa} in dB	L _a >= 30	L _a >= 35

Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpiegel L_a an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 abzuleiten.
 Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.
 Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{wa} des Außenbauteils nicht verschlechtern.
 Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).
Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5.29 „Ahmser Str. – Ärztehaus“ in Herford, Brillon Bondzio Weiser Ingenieur-gesellschaft für Verkehrsweisen mbH, September 2023.

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**
 6.1 **Errichtung von Dachbegrünungen von Flachdächern der Hauptgebäude**
 Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 7° sind ab einer Größe von 15 m² mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv vollflächig zu begrünen. Die Flachdächer der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 50% der gesamten Dachfläche mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen, für Dächer aus transparentem und für die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen. Die Installation einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entbindet nicht von der festgelegten Dachbegrünung, da diese in Verbindung mit einer Dachbegrünung installiert werden kann.
 6.2 **Begrünung Tiefgarage**
 Die nicht überbauten Flächen oberhalb der Tiefgaragen sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Terrassen, Plätze) benötigt werden, mit Bodensubstrat in mindestens 0,50 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (intensive Dachbegrünung).
 6.3 **Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke**
 Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke mit einer Höhe von mind. 80 cm über Oberkante des Geländes aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je 16 m. Mindestdiffusionskapazität: verplanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

E. Kennzeichnungen und Hinweise zur Beachtung

- Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 12(1a) i. V. m. § 9(2) BauGB)**
 7.1 **Durchführungsvertrag**
 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 314, 431, 581, 582, 584 tlw. der Flur 35, Gemarkung Herford mit insgesamt rd. 4.374 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (vereinbart zwischen der Hansestadt Herford und der MedZentrum Herford GmbH & Co.KG am) verpflichtet.
 8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB)**
 8.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper**
 Die Errichtung des Hauptgebäudes ist nur mit einem Flachdach mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig.
 8.2 **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenergie und technische Anlagen**
 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenergie sowie technische Anlagen inkl. Sichtschutz müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von 1,50 m einhalten.
 8.3 **Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht verdecken oder überschneiden.
 - Werbeanlagen sind in ihren Größenverhältnissen und ihrer Gestaltung den Gebäudeproportionen unterzuordnen.
 - Werbeanlagen sind lesbar als aufgemalte oder plastische Einzelbuchstaben anzuordnen.
 - Werbeanlagen dürfen die Höhe der Traufe bzw. der Oberkante Attika nicht überschreiten. Die Anbringung an untergeordnete Gebäudeteile (Aufzugsaufbau, Steinornate etc.) ist unzulässig.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Blink- oder Wechsellicht oder als Laufschrift betrieben werden sowie solche mit fluoreszierender Oberfläche.

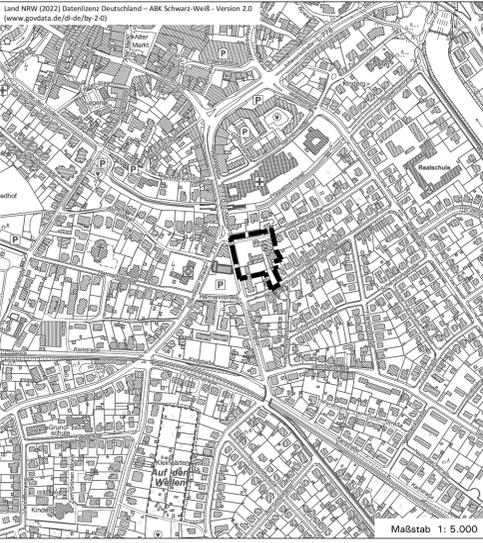
F. Bodendenkmale

- Bodendenkmale**
 Bei Bodenermittlungen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Hansestadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz).
 2. **Denkmalschutz**
 Erlaubnispflicht bei Maßnahmen im Nahbereich bzw. Sichtbereich von Bau- und Bodendenkmälern:
 Der Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz bedarf, wer in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann. Erlaubnisträge sind an die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Herford zu richten.
 Der Erlaubnis gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz bedarf, wer in der engeren Umgebung eines Bodendenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will oder andere Maßnahmen durchführen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Bodendenkmals auswirken kann. Erlaubnisträge sind an die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Herford zu richten.
 3. **Bombenbetroffene Zone**
 Das Plangebiet ist als bombenbetroffene Zone eingestuft.
 4. **Altstandort AS 3818 MM 147 / Metallherzeugung und -bearbeitung**
 Folgender Altstandort im Geltungsbereich ist gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet: AS Metallherzeugung und -bearbeitung 3818 MM 147 auf den Flurstücken 581 und 583 der Flur 35, Gemarkung Herford. Auf Belastungen durch ehemalige Nutzungen wird hingewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden und in gutachterlichen Stellungnahmen dargelegt. Die Stellungnahmen sind den Anlagen der Begründung zu entnehmen.
 Für das Plangebiet sind Gefährdungen für Mensch und Grundwasser durch erhöhte Schadstoffgehalte in den Auffüllungen nicht auszuschließen. Daher müssen diese großflächig ausgekoffert, separat gelagert und ordnungsgemäß verwertet werden. Das Gutachten vom Geobüro Sack vom 12.07.2022 (Bearbeitungs-Nr.: 2022-1825-11) ist bei der Umsetzung anzuwenden. Alle Eingriffe in den Boden sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Diese müssen durch eine gutachterliche Planung und Begleitung mittels Sachverständigen nach § 18 BbodSchG ausgeführt werden.
 Werden bei Erdarbeiten, insbesondere bei Ausschuttungsarbeiten, auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren. Vorhandene Asphaltdecken müssen entfernt und ordnungsgemäß verwertet werden. Für gefährliche Abfälle besteht eine Pflicht zur Getrenntlagerung und Nachweisung. Bei der Auffüllung des Geländes ist sicherzustellen, dass ausschließlich belastungsfreier, gewachsener Boden eingesetzt wird. Bauschutt oder Boden vermischt mit Bauschuttanteilen darf nicht verwendet werden.
 Vor Baubeginn ist analytisch nachzuweisen, dass auf dem Baugrundstück gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Dafür müssen mindestens die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch und die sensibelste Nutzungart "Wohngebiete" eingehalten werden (s. BbodSchV n. F., Anhang 2, Tabelle 4). Nach im Boden vorhandene, ggf. nicht gereinigte Heizöltanks/ Heizöltanks/ Benzolbehälter/ Benzolbehälter inklusive sämtlicher Rohrleitungen sind durch einen Fachbetrieb außer Betrieb zu nehmen.

- Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford**
 Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestands im Gebiet der Hansestadt Herford, die am 30.06.2022 neu Kraft getreten ist. Weiter gilt die DIN 18200 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zu vorhandenen Baumkronen haben bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen wegen des breiten Wurzelballens mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen wie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
 Es besteht die Möglichkeit, dass sich in den Bestandgebäuden oder in dem Gehölzen Lebensstätten von planungsrelevanten Arten befinden. Aus diesem Grund sind Abrissarbeiten und die Beseitigung von Gehölzen unter Begleitung von Biologen/Fachgutachtern, die das Gebäude bzw. die Gehölze vorab auf Fledermäuse o. ä. prüfen, vorzunehmen.
 Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten (insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Gemäß BNatSchG und Landesnaturschutzgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schlagreife Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

- Artenschutz**
 Es besteht die Möglichkeit, dass sich in den Bestandgebäuden oder in dem Gehölzen Lebensstätten von planungsrelevanten Arten befinden. Aus diesem Grund sind Abrissarbeiten und die Beseitigung von Gehölzen unter Begleitung von Biologen/Fachgutachtern, die das Gebäude bzw. die Gehölze vorab auf Fledermäuse o. ä. prüfen, vorzunehmen.
 Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten (insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Gemäß BNatSchG und Landesnaturschutzgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schlagreife Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

- DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendenden Regelwerke**
 DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bis Erlass dieser Festsetzung geltenden Fassung anzuwenden und werden in der Planungsabteilung 2.3, Auf der Freiheit 21, 32052 Herford während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
 8. **Zwischenhandlungen**
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 86(1) BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 63 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 86(3) BauO NRW.



Für die Planung: Herford, den	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den
Beigeordneter Herford, den	Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt
Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am öffentlich bekanntgemacht worden. Herford, den	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom bis zum stattgefunden. Herford, den
Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses Herford, den	ABt.L. -Stadtplanung-
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am als Entwurf beschlossen worden. Herford, den
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom öffentlich ausgestellt. Herford, den	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Hansestadt Herford am als Satzung beschlossen worden. Herford, den
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am bekanntgemacht worden. Herford, den	Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses Herford, den
ABt.L. -Stadtplanung-	Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden. Herford, den	Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Tischmann Loth & Partner Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 3509-0, Fax 05242 3509-29
Bürgermeister	Planungsstand: Entwurf, September 2023

Hansestadt Herford

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5.29 "Ahmser Straße/Ärztehaus"

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford

Maßstab 1: 500
Flur: 35