

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1 Die Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Die Fläche umfasst den gesamten Geltungsbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Einrichtungen des Krankenhauses sowie Folgeeinrichtungen des Krankenhauses zulässig, wie z.B. Arztpraxen und das Caritas-Beratungszentrum.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1.2.1 Für das Krankenhausgebiet werden die Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe der einzelnen Gebäude im Plan verbindlich festgesetzt. In der Berechnung der Grundfläche sind die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten nicht enthalten. Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten ist die festgesetzte Grundfläche um 40 % überschritten werden.
 - 1.2.2 Der Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Erdgeschosshöhe (OKFFB) der vorhandenen Krankenhausgebäude.
 - 1.2.3 Die festgesetzten Traufhöhen dürfen in Einzelfällen für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Treppenhäuser oder Aufzüge überschritten werden.
- 1.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
 - 1.3.1 Die Bauweise in der Gemeinbedarffläche erfolgt nutzungs- und situationsbedingt. Für das Krankenhaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ergibt sich im Einzelnen aus den zugehörigen Lageplänen.
 - 1.3.2 In den Bereichen, wo Gebäude an Nachbargrenzen stoßen, wird eine Baulinie festgesetzt. In den übrigen Bereichen wird eine Baugrenze festgesetzt, die in Teilen geringfügig überschritten werden darf.
 - 1.3.3 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen in Ausnahmen durch untergeordnete Bauteile wie Glasvorbauten, Erker, Podeste, Balkone etc., in einer Breite von 3 m und eine Tiefe von 2,5 m überschritten werden.
- 1.4 **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)
 - 1.4.1 Das gesamte Plangebiet des Krankenhauses wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
- 1.5 **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 1.5.1 Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachzuweisen. Während der Umbauphasen sind zeitlich befristete Ausnahmegestaltungen möglich, bei denen die erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden können.
- 1.6 **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1.6.1 Der Immissionsschutz ist nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erbringen.
- 1.7 **Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.7.1 Der Baumbestand im Geltungsbereich ist, soweit nicht bauliche Anforderungen entgegenstehen, zu erhalten.
 - 1.7.2 Die im Bestandsplan bzw. Ausgleichsplan des landesplanerischen Planungsbereiches dargestellten Platanen sind entsprechend der Lage im Plan fachgerecht zu verpflanzen.
 - 1.7.3 Die im Plan dargestellten neu anzupflanzenden Bäume sind mit Arten der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Die Mindestgröße der Bäume muß 18-20 cm Stammumfang betragen. Der Standort der Bäume kann vom Planeintrag abweichen, wenn gestalterische Anforderungen dies erforderlich machen.
- 1.7.4 **Artenliste für Bäume**

Bäume 1. Ordnung:

 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
 - Ulmus carpifolia - Feld-Ulme

Bäume 2. Ordnung:

 - Acer campestre - Feldahorn
 - Alnus incana - Grau-Erle
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus in Sorten - Zieräpfel
 - Prunus in Sorten - Zierkirschen
 - Salix alba - Silberweide
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Eberesche

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 **Bebauung der Grundstücke** (§ 4 HBC)
 - 2.1.1 Eine Störung des Grundwassers ist durch die geplante Baumaßnahme auszuschließen.
 - 2.1.2 Für die Auffüllung des Innenhofes und anderer Vegetationsflächen ist anfallender unbelasteter Bodenaushub zu verwenden.
 - 2.1.3 Der Baumbestand ist während der Bauphasen im gesamten Traufbereich zu schützen. Erforderliche Baumverpfanzungen dürfen nur im Herbst vorgenommen werden.
- 2.2 **Abstandsflächen und Abstände** (§ 6 HBC)
 - 2.2.1 Gemäß § 6 Abs. 1 ist keine Abstandsfläche vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen ansetzt, werden erforderlich, wenn eine Baulinie festgesetzt ist.
 - 2.2.2 In diesen Bereichen der Außenwänden sind keine Fensteröffnungen zulässig, die Wände sind als Brandwände auszubilden.
- 2.3 **Grundstücksfreiflächen** (§ 9 HBC)
 - 2.3.1 Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Art und Weise der Begrünung haben sich dabei vor allem nach den Nutzungsanforderungen des Krankenhausbetriebes und den Bedürfnissen der Patienten zu richten.

- 2.4 **Einfriedung der Grundstücke** (§ 10 HBC)
 - 2.4.1 Entlang der Flurstücksgrenzen zu den Nachbarflurstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhe ist dabei die jeweilige Geländehöhe innerhalb des Geltungsbereiches.
 - 2.4.2 Als Einfriedungen sind zulässig transparente Metallzäune, Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung sowie geschlossene und freiwachsende Hecken. Mauern sind als Einfriedung nur soweit zulässig, wie sie zur Geländeabstützung dienen. Dabei darf die Geländehöhe um bis zu 30 cm überschritten werden. Zäune dürfen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
 - 2.4.3 **Ausgenommen von den Festsetzungen unter 2.4.1 und 2.4.2 ist der in der Planzeichnung mit 'Grenznauer' bezeichnete Mauerabschnitt. Bei diesem ist eine Höhe bis zu 2,50 m über Gelände zulässig.**
 - 2.5 **Dachgestaltung** (§ 12 HBC)
 - 2.5.1 Für die Gebäude sind Sattel-, Waln- und Flachdächer zulässig.
 - 2.5.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindesthöhe der Vegetationsschicht muß 8 cm betragen. Für die Begrünung der Flachdächer sind Arten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Allium flavum „Narum“ Bromus erectus Carex humilis Echium vulgare Festuca glauca „Silbersee“ Hieracium pilosella Medicago lupulina Medicago sativa Prunella grandiflora Thymus serpyllium Salvia pratensis Sedum album Sedum reflexum Sedum saxifragale Sedum spurium Verbascum | <ul style="list-style-type: none"> - Lauch - Trespe - Erdsegge - Natterkopf - Blauschwengel - Habichtskraut - Hopfenklee - Pergara - Braunelle - Thymian - Sattel / Mauerpfeffer und Fetthenne in Arten - Königskerze |
|--|--|

 Die Flächen sind mindestens einmal jährlich von aufgegangenen Gehölzsamlingen zu befreien.
 - 2.6 **Fassadengestaltung** (§ 12 HBC)
 - 2.6.1 Die Außenwände der einzelnen Krankenhausgebäude sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. In die Gestaltung sind auch die Fenster einsch. Fensterstellung sowie ggf. nachträglich anzubringende Erker einzubeziehen.
 - 2.6.2 Fassaden mit mehr als 8 lfm. fensterloser Fläche sind zu begrünen, soweit nicht Gründe der Gesundheit für Sorge von Patienten dem entgegen stehen. Für eine Fassadenbegrünung sind folgende Arten vorzuziehen:

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Aristolochia macrophylla Clematis montana Clematis viticella Clematis tangutica Lonicera spec. Parthenocissus tricuspidata Parthenocissus quinquefolia Wisteria forsythiana Wisteria sinensis | <ul style="list-style-type: none"> - Pflefenwinde - Waldrebe - Waldrebe - Gelblinde I.A. - wilder Wein - wilder Wein - Blauregen |
|---|---|

 Für nicht selbstkletternde Arten sind Rankhilfen von Holz- und Metallgittern bzw. Metalldrähten anzubringen.
 - 2.7 **Gründordnerische Festsetzungen** (§ 9 HBC)
 - 2.7.1 **Stellplätze, befestigte Flächen**
 - 2.7.1.1 Die Stellplätze für die Gemeinbedarfflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen (Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster u. a.) auszubilden.
 - 2.7.1.2 Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Artenliste unter 7.4.3 zu pflanzen. Die Bäume sind in eine Baumscheibe von mind. 3 m² Größe zu setzen. Die Baumscheibe darf im Einzelfall als befristete Baumscheibe ausgebildet werden, wenn dies durch Anforderungen der Erschließung oder des Stellplatznachweises unumgänglich ist. In diesem Fall ist der Baum ausreichend durch Schutzbogen o.ä. zu sichern.
 - 2.7.1.3 Die Spazierwege im großen Innenhof und sonstige nicht der Erschließung dienenden Fußwege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Rampen und Wegeschüsse an Gebäude mit einem Gebäudebestand von 10,0 m.
 - 2.7.2 **Festsetzungen zur Begrünung**
 - 2.7.2.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen. Für den Standort von Wertstoffcontainern gilt o. a. Forderung gleichfalls. Zur Eingrünung sind Pflanzen aus den Artenlisten unter 6.2 oder 7.4.3 zu verwenden.
 - 2.7.2.2 Die nicht überbauten oder zur Erschließung oder für Stellplätze dienenden Flächen sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf ausreichend großen Flächen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Zum Nachweis der Gestaltung ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.
 - 2.7.2.3 Baum- und Strauchbestand sind, soweit möglich, zu erhalten und während der Bautätigkeit ausreichend zu schützen. Die zu verpfanzenden Platanen sind fachgerecht zu entnehmen, zwischen zu lagern und neu zu pflanzen.
 - 2.7.2.4 Bei der Auswahl der Gehölze und krautigen Pflanzen ist auf die Nutzung Krankenhaus zu achten, d. h. es dürfen keine allergieerzeugenden Pflanzen verwendet werden. Bei der Pflanzung von Sträuchern sind z.B. Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Sträucher Amelanchier lamarkii Buddleia in Sorten Caryopteris x clandonensis Corylus avellana Cornus mas Deutzia in Sorten Hibiscus in Sorten Hydrangea in Sorten Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Ribes alpinum „Schmidt“ Sambucus nigra Spiraea in Sorten Rosa spec. Syringa in Sorten Viburnum lantana Viburnum opulus | <ul style="list-style-type: none"> - Felsenbirne - Sommerflieder - Bartblume - Hasel - Kornelkirsche - Deutzie - Hibiscus - Hortensie - Gelblinde - Liguster - Alpenhammelsbeere - schwarzer Holunder - Spierstrauch - Rosen in Sorten - Flieder - wolliger Schneeball - Wasser - Schneeball |
|--|---|
 - 2.7.3 **Bodendecker**
 - Alchemilla mollis - Frauenmantel
 - Geranum spic. - Storchschnabel in Arten und Sorten
 - Hedera helix - Efeu
 - Potentilla in Sorten - Fingerstrauch
 - Vinca minor - Immergrün
 - 2.7.5 Die zu den Fenstern des Küchenbereiches im Untergeschoß aus Gründen der Belichtung erforderliche Abbochung ist ausreichend zu sichern und dauerhaft zu begrünen. Das Böschungsverhältnis darf 1:3 oder facher sein.
- 2.8 **Festsetzungen zum Umweltschutz**
 - 2.8.1 Die Reinhaltung des Abwassers aus dem Küchen- und Kantinenbereich ist durch Einbau von Fettscheidern zu gewährleisten.
 - 2.8.2 Die Ableitung der Küchenabfälle hat nach den üblichen DIN-Vorschriften zu erfolgen.

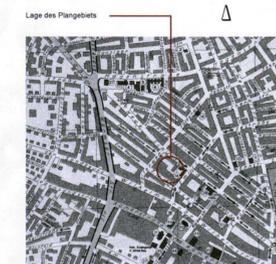
**Vorhaben- und Erschließungsplan
St. Marienkrankenhaus, Lampertheim**



Legende (Planzeichen nach PlanV 90 und ergänzt)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung Krankenhaus (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) als Höchstmaß (Beispiel)
 - 15,60 m Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) als Höchstmaß (Beispiel)
- GR** Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze, mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume anzupflanzen
 - Bäume zu erhalten
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB) mit besonderer Zweckbestimmung.
 - Stellplätze
 - Müllstandort
 - Erschließungsfläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grundstücknummer
 - Grundstücksgrenze
 - Autofug sonstige Eintragung, z.B. Aufzug
 - Grenznauer zu Haus 1, Neugasse 27

Übersichtsplan M 1:10.000



3. Hinweise

- 3.1 Für die Grundstücksfreiflächen ist zu prüfen, in wie weit über die Anlage von Retentionsmulden Regenwasser der Parkplatz- und Erschließungsflächen dort zur Versickerung gebracht werden kann.
- 3.2 Für das bei Niederschlägen anfallende Dachwasser ist zu prüfen, in wie weit es durch Sickerzisternen dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann.
- 3.3 Die Anlage einer Regenwasserzisterne für die Bewässerung der Vegetationsflächen wird empfohlen.
- 3.4 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdünnung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindliche Oberboden ist nach den Vorgaben der DIN 19815 zu sichern und bis zu seiner endgültigen Verwendung fachgerecht in geordneten Mieten zu lagern.
- 3.5 Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 DchPIG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.
- 3.6 Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
- 3.7 Die Stellplätze sind nach den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim anzulegen.
- 3.8 **Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Vor jeder einzelnen Baumaßnahme soll eine Grundwasseruntersuchung und eine spezielle Gründungsberatung durchgeführt werden.**
- 3.9 Der zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörende Durchführungsprotokoll enthält weiterein Gültigkeit.

Sonstige Festsetzungen

- 1.0 Die Objektpläne V-01 bis V-09 in Anlage 6 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil der Satzung.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am gemäß §(21) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am Der Magistrat der Stadt Lampertheim

| | | |
|--|--------|--------------|
| | Siegel | Unterschrift |
|--|--------|--------------|
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §(1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis durchgeführt. Der Magistrat der Stadt Lampertheim

| | | |
|--|--------|--------------|
| | Siegel | Unterschrift |
|--|--------|--------------|
- 3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §(4) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis Der Magistrat der Stadt Lampertheim

| | | |
|--|--------|--------------|
| | Siegel | Unterschrift |
|--|--------|--------------|
- 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt (§(2) BauGB). Der Magistrat der Stadt Lampertheim

| | | |
|--|--------|--------------|
| | Siegel | Unterschrift |
|--|--------|--------------|
- 5. Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß §(10) BauGB beschlossen.
- 6. Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom sowie die Begründung in der Fassung vom werden hiermit aufgefertigt. Der Magistrat der Stadt Lampertheim

| | | |
|--|--------|--------------|
| | Siegel | Unterschrift |
|--|--------|--------------|
- 7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten. Der Magistrat der Stadt Lampertheim

| | | |
|--|--------|--------------|
| | Siegel | Unterschrift |
|--|--------|--------------|

Dieser Plan war Gegenstand des Satzungsbeschlusses am 26. April 200

Stadt Lampertheim
Römerstraße 102, 68623 Lampertheim

Caritas- Werk St. Martin
Seminarstraße 4a, 55127 Mainz Freigabe:

Planinhalt:
St. Marienkrankenhaus Lampertheim, Vorhaben- und Erschließungsplan Datum:
Vorhaben- und Erschließungsplan 2. Änderung mit Änderung des Geltungsbereiches 10.01.2002

Maßstab: 1:500 Plan-Nr.: F- 803-A-2-004

FAUSTCONSULT
Faust Consult GmbH Architekten + Ingenieure
Biebricher Allee 36, 65187 Wiesbaden,
Tel.: 0611 / 8904 - 10; Fax: 0611 / 8904 - 1 99;

In Zusammenarbeit mit
MICHAEL LENNARTZ
Freier Landschaftsarchitekt
Wormser Straße 31
55294 Bodenheim
Tel.: 06135 - 950490
Fax: 06135 - 950491

