

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 darf die festgesetzte Grundfläche um 40 % überschritten werden.
- 1.2.2 Der Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Erdgeschosshöhe (OKFBF) der vorhandenen Krankenhausbauwerke.
- 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 Gemeinbedarfslfläche 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 Ausnahmegelungen 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 landespflegerischen Planungsbeitrages 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 plantanoides - Spitz-Ahorn
  - Quercus robur - Stiel-Eiche
  - Quercus petraea - Trauben-Eiche
  - Tilia cordata - Winter-Linde
  - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
  - Ulmus carpinifolia - Feld-Ulme
- Bäume 2. Ordnung:
- Acer campestre - Feldahorn
  - Alnus incana - Grau-Erle
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Malus in Sorten - Zierapfel
  - Prunus in Sorten - Zierkirschen
  - Salix alba - Silberweide
  - Sorbus aria - Mehlebeere
  - Sorbus aucuparia - Eberesche

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 **Bebauung der Grundstücke**  
(§ 4 HBO)
- 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 Baumverpflanzungen dürfen nur im Herbst vorgenommen werden.
- 2.2 **Abstandsflächen und Abstände**  
(§ 6 HBO)
- 2.2.1 Gemäß § 6 Abs. 1 ist keine Abstandsfläche vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen anstehen, errichtet 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 **Grundstücksreiffflächen**  
(§ 9 HBO)
- 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 HBO)
- 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 Metallzune, Holzlatenzune 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 'Grenzmauer' bezeichnete Mauerabschnitt. Bei diesem ist eine Höhe bis zu 2,50 m über Gelände zulässig.**
- 2.5 **Dachgestaltung**  
(§ 12 HBO)
- 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:
- Alium flavum „Nanum“ - Lauch  
Bromus erectus - Trospe  
Carex humilis - Erdsegge  
Echium vulgare - Natterkopf  
Festuca glauca „Silbersee“ - Blauschwingel  
Hiracum pilosella - Habichtskraut  
Medicago lupulina - Hopfenleie  
Medica ciliata - Pergrass  
Prunella grandiflora - Braunelle  
Thymus serpylliflorum - Thymian  
Salvia pratensis - Salbei  
Sedum album / Mauerpfeffer und  
Sedum reflexum / Fetthesse in Arten  
Sedum saxifragula  
Sedum spurium  
Verbascum - Königskerze
- Die Flächen sind mindestens einmal jährlich von aufgewachsenen Gehölzsamlingen zu befreien.
- 2.6 **Fassadengestaltung**  
(§ 12 HBO)
- 2.6.1 Die Außenwände der einzelnen Krankenhausbauwerke sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. In die Gestaltung sind auch die Fenster einschli. 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 Gesundheitstür Sorge von Patienten dem entgegen stehen. Für eine Fassadenbegrünung sind folgende Arten vorzuziehen:
- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis montana - Waldrebe  
Clematis viticella - Waldrebe  
Clematis tangutica - Waldrebe  
Lonicera spec. - Gelblblatt L.A.  
Parthenocissus tricuspidata - wilder Wein  
Parthenocissus quinquefolia - wilder Wein  
Wisteria floribunda - Blauregen  
Wisteria sinensis - Blauregen
- Für nicht selbstkletternde Arten sind Rankhilfen von Holz- und Metallgittern bzw. Metalldrähten anzubringen.
- 2.7 **Gründordenische Festsetzungen**  
(§ 9 HBO)
- 2.7.1 **Stellplätze, befestigte Flächen**
- 2.7.1.1 Die Stellplätze für die Gemeinbedarfsflächen 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 Stellplatzschutzes unumgänglich ist. In diesem Fall ist der Baum ausreichend durch Schutzgölz 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 Wegenschüsse an Gebäuden mit einem Gebäudeabstand 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 Bäume- und Strauchbestand sind, soweit möglich, zu erhalten und während der Baufälligkeit ausreichend zu schützen. Die zu verpflanzenden 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 Krankenhauses 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:
- Sträucher
- Amelanchier lamarkii - Felsenbirne  
Buddleia in Sorten - Sommerflieder  
Caryopteris x clandonensis - Bartblume  
Corylus avellana - Hasel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Deutzia in Sorten - Deutzie  
Hibiscus in Sorten - Hibiscus  
Hydrangea in Sorten - Hortensie  
Lonicera xylosteum - Gelblblatt  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Ribes alpinum „Schmidt“ - Alpenhammbeere  
Sambucus nigra - schwarzer Holunder  
Spiraea in Sorten - Spierstrauch  
Rosa spec. - Rosen in Sorten  
Syringa in Sorten - Flieder  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasser - Schneeball
- Bodenbedcker
- Alchemilla mollis - Frauenmantel  
Geranium spec. - Storchschnabel in Arten und Sorten  
Hedera helix - Efeu  
Potentilla in Sorten - Fingerstrauch  
Vinca minor - Immergrün
- 2.7.2.5 Die zu den Fenstern des Küchenbereiches im Untergeschoß aus Gründen der Belichtung erforderliche Abboschung ist ausreichend zu sichern und dauerhaft zu begrünen. Das Böschungsverhältnis darf 1:3 oder flacher 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 Küchenabluft hat nach den üblichen DIN-Vorschriften zu erfolgen.

Vorhaben- und Erschließungsplan  
St. Marienkrankenhaus, Lampertheim



3. Hinweise

- 3.1 Für die Grundstücksreiffflächen 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 Verunreinigung und Verdichtung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindliche Oberboden ist nach den Vorgaben der DIN 18915 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 Durchführungsvertrag enthält weiterein Gültigkeit.

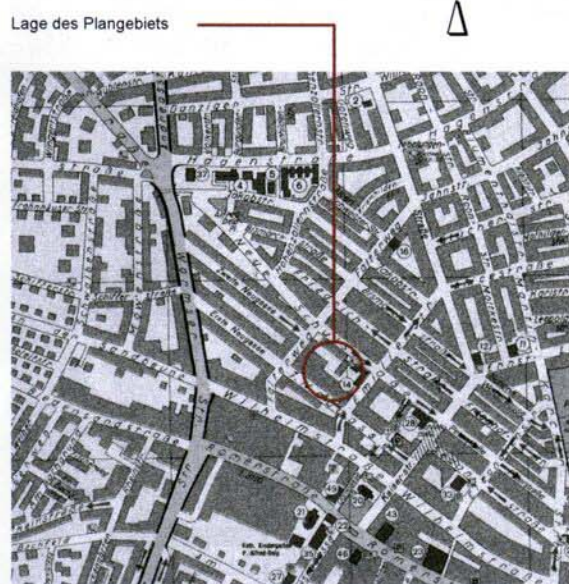
Sonstige Festsetzungen

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

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)
- 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)
- Grundstücksnummer
- Grundstücksgrenze
- Aufzug
- sonstige Eintragung, z.B. Aufzug
- Grenzmauer zu Haus 1, Neugasse 27

Übersichtsplan M 1:10.000



Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am ..... gemäß §2(1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .....
- Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Siegel Unterschrift
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3(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(1) 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 (§3(2) BauGB).
- Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Siegel Unterschrift
5. Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplanes am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß §10(1) 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 ausgefertigt.
- Der Magistrat der Stadt Lampertheim
- Siegel Unterschrift
- Lampertheim, den .....
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 der  
Satzungsbeschlusses am 26. April 200

Stadt Lampertheim  
Römerstraße 102, 68623 Lampertheim

Caritas- Werk St. Martin  
Seminarsstraße 4a, 55127 Mainz

Planinhalt:	
St. Marienkrankenhaus Lampertheim, Vorhaben- und Erschließungsplan	Datum:
Vorhaben- und Erschließungsplan 2. Änderung mit Änderung des Geltungsbereiches	10.01.2002
Massstab:	Plan- Nr.:
1: 500	F- 8.03 - A - 2 - 004

FAUST CONSULT

Faust Consult GmbH Architekten + Ingenieure  
Biebricher Allee 36, 65187 Wiesbaden,  
Tel.: 0611 / 8904 - 10; Fax: 0 611 / 8904 - 1 99;

In Zusammenarbeit mit

MICHAEL LENNARTZ

Freier Landschaftsarchitekt  
Wormer Straße 31  
55294 Bodenheim  
Tel.: 06135 - 950490  
Fax: 06135 - 950491

