

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 (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 Gemeinbedarfsfläche 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 Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachzuweisen. Während der Umbauphasen sind zeitlich befristete Ausnahmeregelungen 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 carpiniifolia	- 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 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 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 Grundstücksfreiflächen (§ 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 Geltungsbereichs.

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 '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-, Walm- 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:

Allium flavum „Nanum“	- Lauch
Bromus erectus	- Trespe
Carex humilis	- Erdsegge
Echium vulgare	- Natterkopf
Festuca glauca „Silbersee“	- Blauschwengel
Hiracium pilosella	- Habichtskraut
Medicago lupulina	- Hopfenklee
Medica ciliata	- Pergas
Prunella grandiflora	- Braunelle
Thymus serpyllum	- Thymian
Salvia pratensis	- Salbei
Sedum album	/
Sedum reflexum	/ Mauerpfeffer und
Sedum sexangulare	/ Fetthenne in Arten
Sedum spurium	/
Verbascum	- Königskerze

Die Flächen sind mindestens einmal jährlich von aufgegangenen Gehölzsämlingen zu befreien.

2.6 Fassadengestaltung (§ 12 HBO)

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 einschl. Fensterteilung sowie ggf. nachträglich anzubringende Erker einzubeziehen.

2.6.2 Fassaden mit mehr als 8 lfm. fensterloser Fläche sind zu begrünen, soweit nicht Gründe der Gesundheitsfürsorge von Patienten dem entgegen stehen. Für eine Fassadenbegrünung sind folgende Arten vorzusehen:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Clematis montana	- Waldrebe
Clematis viticella	- Waldrebe
Clematis tangutica	- Waldrebe
Lonicera spec.	- Geißblatt i. 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 Grünordnerische 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. ä.) 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 befahrbare Baumscheibe ausgebildet werden, wenn dies durch Anforderungen der Erschließung oder des Stellplatznachweises unumgänglich ist. In diesem Fall ist der Baum ausreichend durch Schutzbügel 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 Wegeanschlüsse an Gebäude 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 Baum- und Strauchbestand sind, soweit möglich, zu erhalten und während der Bautätigkeit 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 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.

Sträucher

Amelanchier lamarckii	- 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	- Geißblatt
Ligustrum vulgare	- Liguster
Ribes alpinum „Schmidt“	- Alpenjohannisbeere
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

Bodendecker

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 Abböschung 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.

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 Vernichtung und Vergeudung 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 DschPflG 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 behält weiterhin 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 PlanzV 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 Geltungs-
bereiches (§ 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:

St Stellplätze

M 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

Lage des Plangebiets



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 Stadtverordneten-
versammlung 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

Lampertheim, den

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 2002*

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 Geltungsbereichs**

10.01.2002

Maßstab:

1 : 500

Plan- Nr.:

F - 8.03 - A - 2 - 004

FAUSTCONSULT

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
Wormser Straße 31
55294 Bodenheim

Tel.: 06135 - 950490
Fax.: 06135 - 950491

