

Textliche Festsetzungen

Stand 04.02.99

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Vorhabenplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich, sofern nicht in der Festsetzung ausdrücklich anderes formuliert ist. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Das Vorhaben betrifft folgende Nutzung: „Erweiterung und Umbau des Krankenhauses Lorsch“.

Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude ist gemäß der in der Nutzungsschablone festgesetzten GR nachzuweisen.

Die überbaubaren Flächen („Baufenster“) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, wie z. B. Erker, Balkone und Wintergärten sind bis 1,50 m zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind. Rampen, Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur auf den im Vorhabenplan ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Die Freihaltung von Flächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in erforderlichem Umfang ist zu gewährleisten. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des Krankenhausgrundstückes sind 10 Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan eingetragenen Standorte sind nur Vorschlag. Von Ihnen kann abgewichen werden.

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume

- 1 Tilia cordata (Winter-Linde), H, 3xv, 18-20
- 2 Acer campestre (Feldahorn), H, 2xv, 16-18
- 3 Sorbus aria (Mehlbeere), H, 2xv, 16-18
- 4 Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche), Heister, 3xv, 250-300
- 5 Pinus silvestris (Waldkiefer)

Die Pflanzabstände zur Nachbargrenze gem. Hess. Nachbarrecht (mind. 1,50 m) sind einzuhalten.

geschnittene Hecken

- 1 Carpinus betulus (Hainbuche)
- 2 Ligustrum vulgare (Liguster)
- 3 Acer campestre (Feldahorn)

Empfehlungen für Gartenflächen

Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden im übrigen folgende Arten empfohlen:

Sträucher

60-150 cm

Buxbaum, Bartblume, Scheinquitte, Hortensien, Liguster 'Lodense', Heckenkirsche (Sorten), Philadelphus, Potentilla, Bibernelle, Apfelrose, Rosen, Gelbe Stein-Weide, Kugel-Weide, Rosmarin-Weide, Weigela, Eiben, Beeren-Sträucher

150-250 cm

Hartriegel, Hibiscus, Kolkwitzia, Liguster (Sorten), Heckenkirsche (Sorten), Magnolien, Zierapfel, Alpen-Johannisbeere, Hundsrose, blaue Hecht-Rose, Zaun-Rose, Strauchrosen (Sorten), Ohrchen-Weide, Sommerflieder, Holunder, Flieder, Schneeball, Eiben

Laubbäume

kleine

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide
Zierkirschen	Magnolien
Zieräpfel	Maulbeerbaum
Felsenbirne	Rot-Dorn
Flieder	

mittelgroße

Feldahorn	(Acer campestre)	Vogelbeere	(Sorbus aria)
Mehlbeere	(Sorbus aria)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Speierling	(Sorbus domestica)	Walnuß	(Juglans regia)

große

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Birke	(Betula pendula)	Eiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus silvatica)	Linde	(Tilia platyphyllos)

Sonstiges

Ein Anteil der Dachfläche des Neubaus von mindestens 355 m² ist fachgerecht extensiv zu begrünen. Hierbei sind soweit technisch möglich, Pflanzen der lokalen Sandvegetation zu verwenden.

Die Fassaden von bestehenden oder neuen Gebäuden mit nur untergeordneten Fenster- und Türöffnungen sowie geschlossene Fassaden sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.

Pflanzungen außerhalb der festgesetzten Standorte sind auch mit standortfremden Ziergehölzen zulässig.

Die als „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind, mit Ausnahme von Spazierwegen und Feuerwehrflächen, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Nach Planfestsetzungen herzustellender zusätzlicher Bewuchs sowie die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen des Grundstückes sind unzulässig.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Im Zuge der Krankenhauserweiterung zusätzlich herzustellende Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine, Breulfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), wird für die Gartenbewässerung eine Niederschlagswassernutzung empfohlen.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen des Neubaus oder aus dem Überlauf der Zisternen ist zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.

Für die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Niederschlagswasserversickerung oder Niederschlagswassernutzung empfohlen.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

3. Grundwasserschutz (HWG)

Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

4. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.