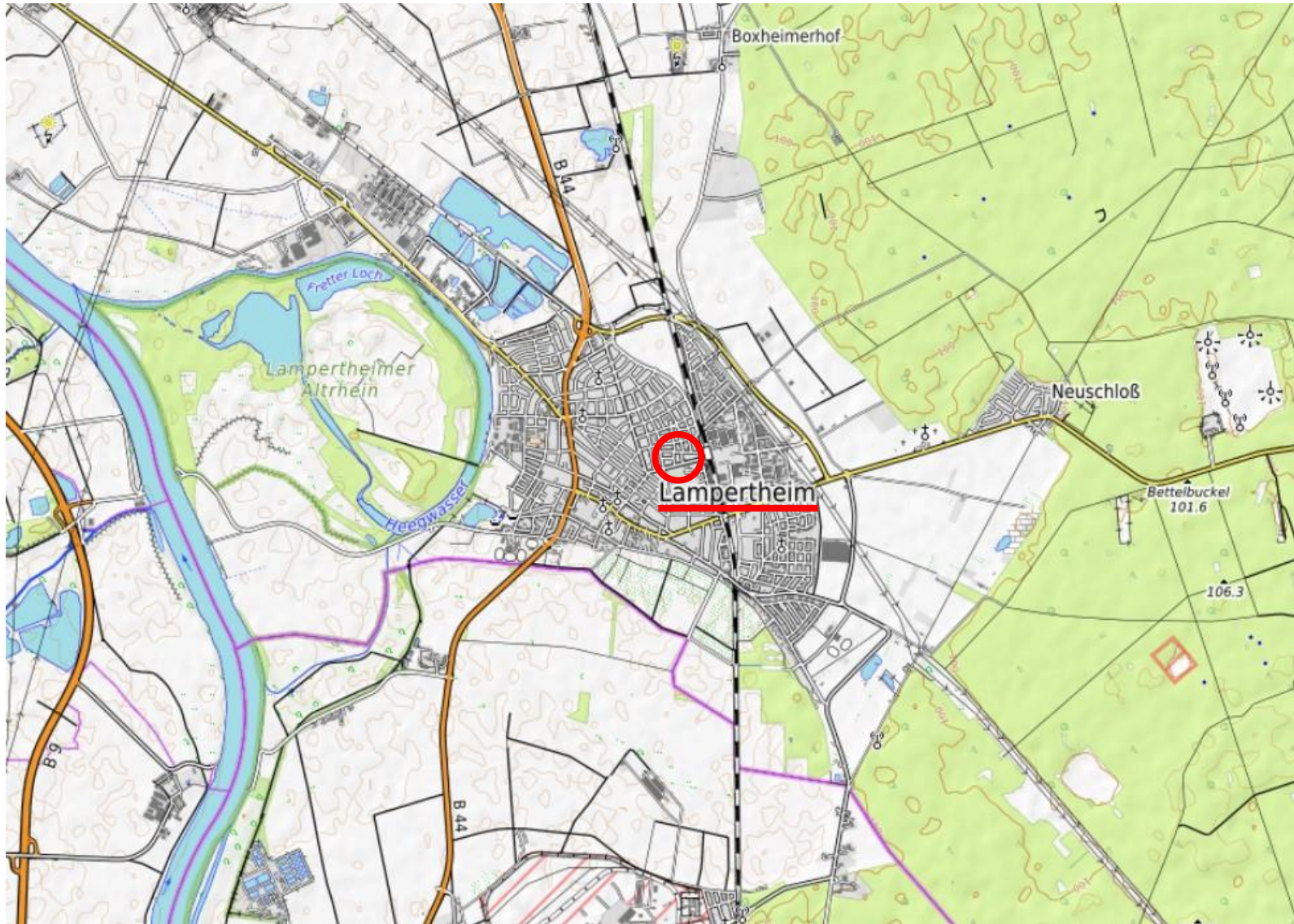




# Bauleitplanung der Stadt Lampertheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Poststraße“ in Lampertheim



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB  
Goethestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 email: info@s2ip.de  
64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2ip.de

Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung  
(Bildaufnahme vom 28.06.2019)



Ausschnitt aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 112  
„Ernst-Ludwig-Straße“ (in Kraft getreten am 01.10.2016)

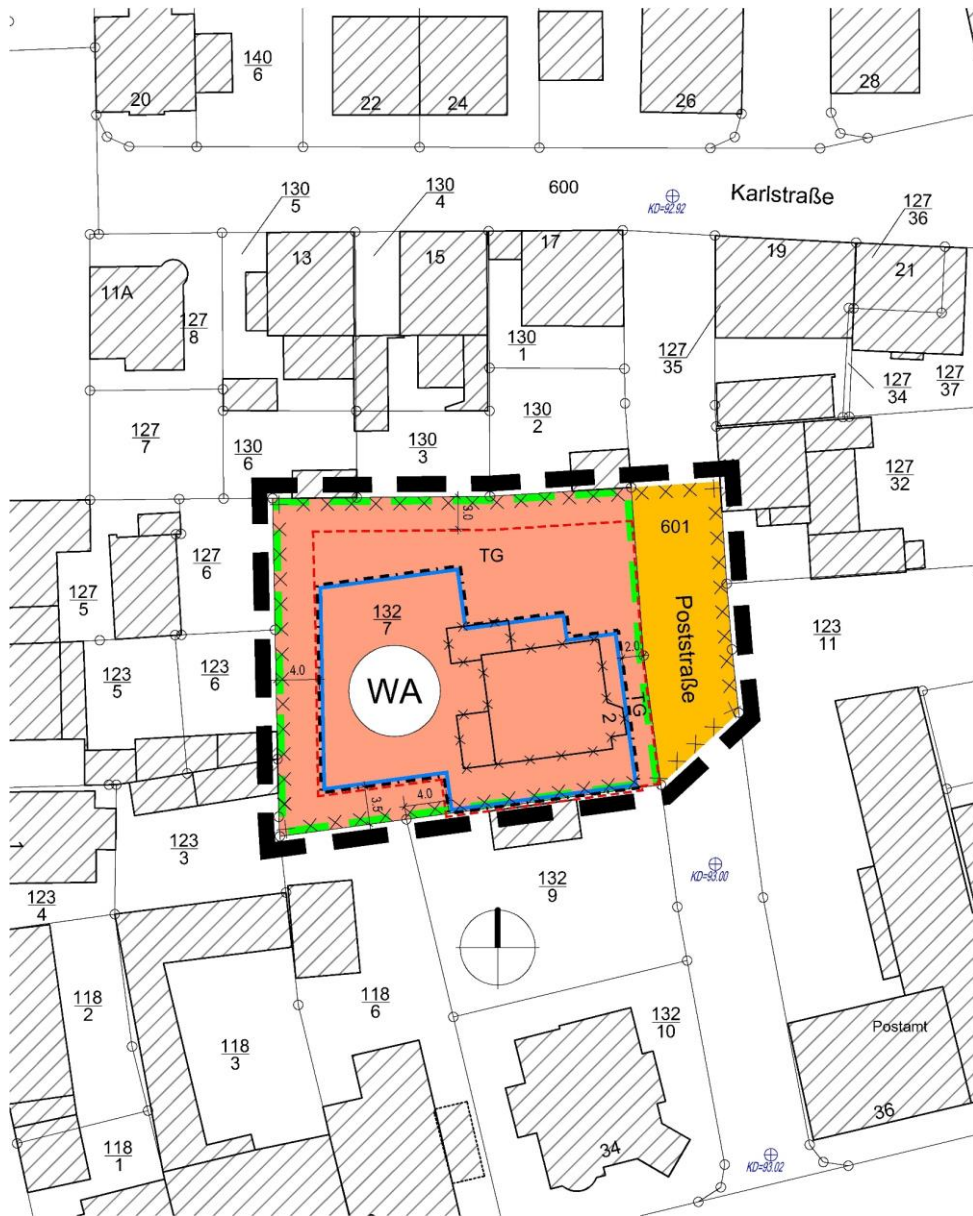
SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Poststraße“ in Lampertheim



## Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,5	1,4	III	12,50

<sup>1)</sup> Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes).

## LEGENDE

### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete § 12 BauGB

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 12 BauGB

#### VERKEHRSLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen § 12 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

#### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Niederzulegendes Gebäude

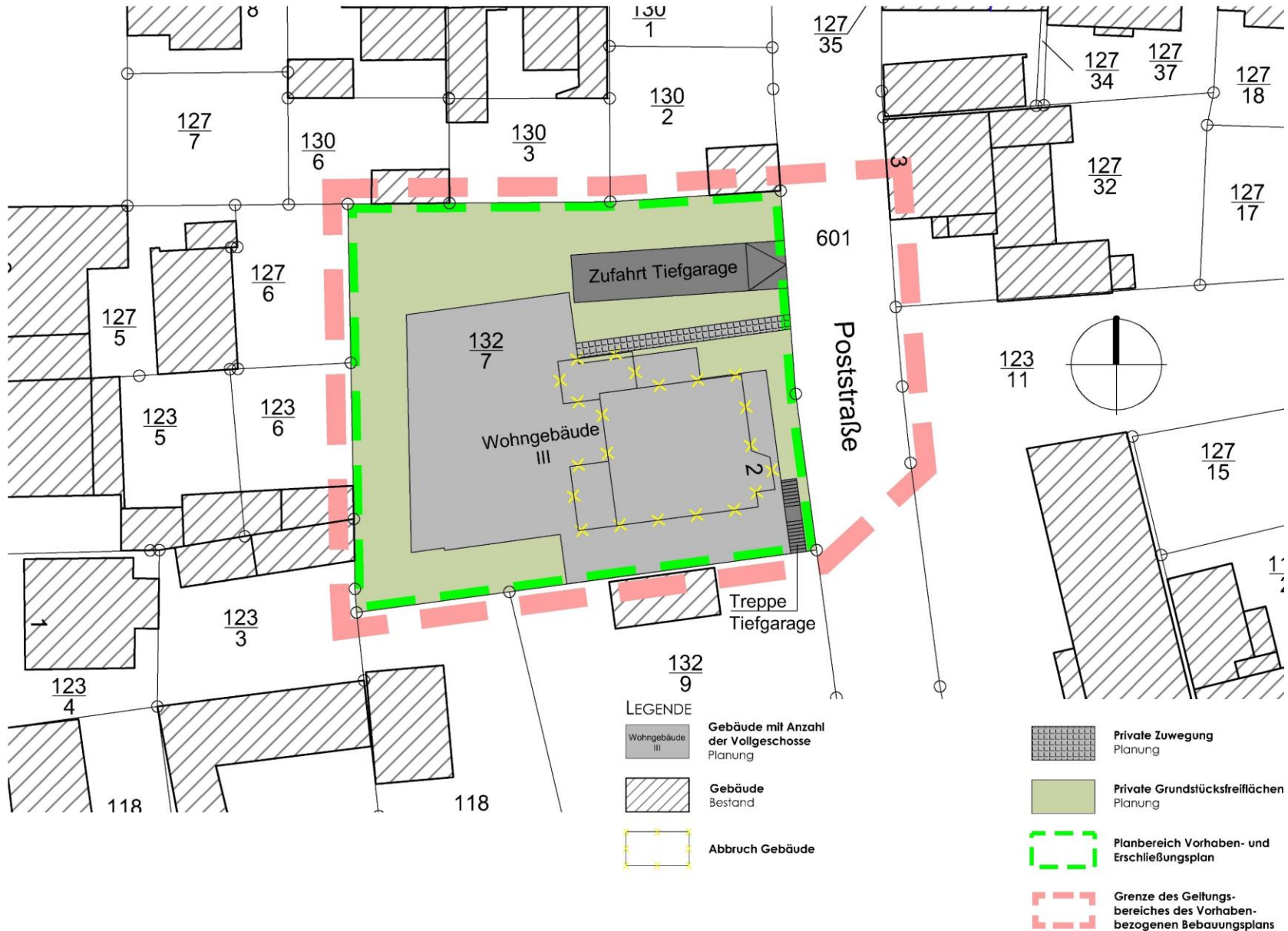
Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmunggefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Planbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

# Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Poststraße“ in Lampertheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Straßenabwicklung KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim



KÖNGETER | architektur design grafik Maßstab : 1:250  
 Peter KÖNGETER Michael Köngeler Format : A2  
 halberstrasse 25-27, 68159 mannheim Datum : 14.2.20  
 BV MFH Lampertheim  
 Id. 6\_250\_A2\_801  
 Straßenabwicklung

# Vorhabenplanung – Ansicht Nord

## KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 „POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Ansicht Ost

## KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM



# Vorhabenplanung – Ansicht Süd

## KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

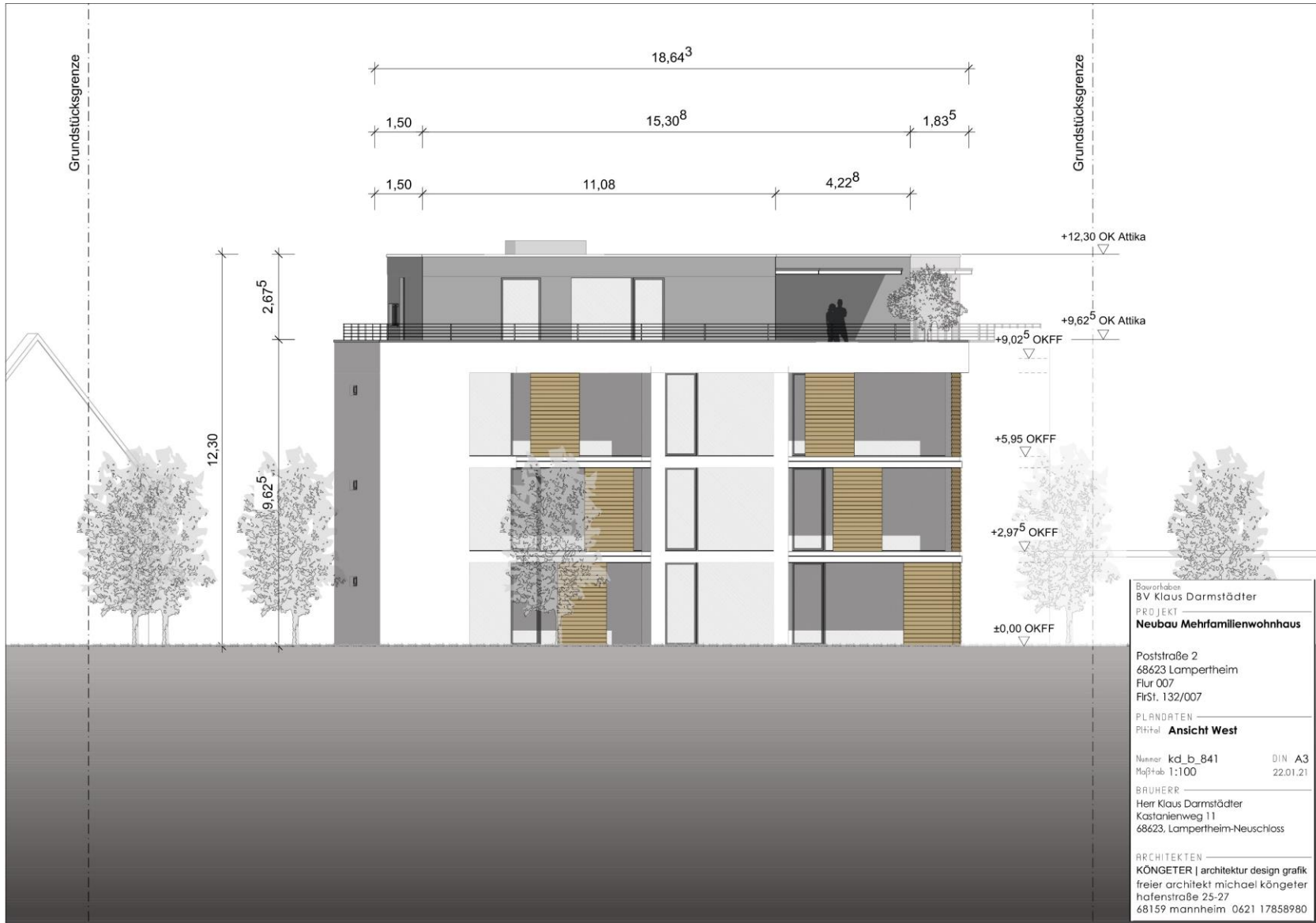


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Ansicht West

## KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

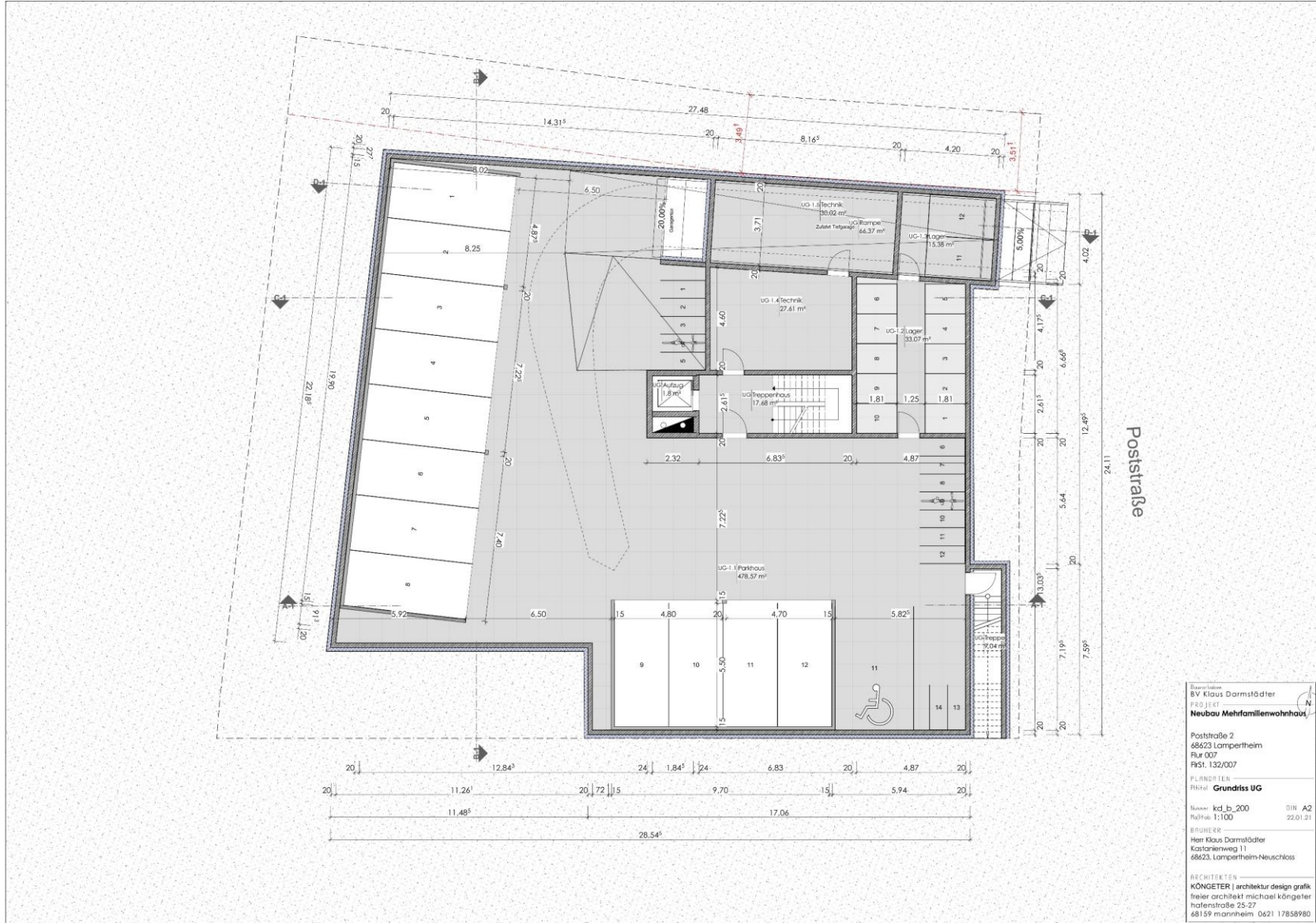
SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Grundriss Untergeschoss KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Grundriss Erdgeschoss KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 „POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Grundriss 1. und 2. Obergeschoss KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

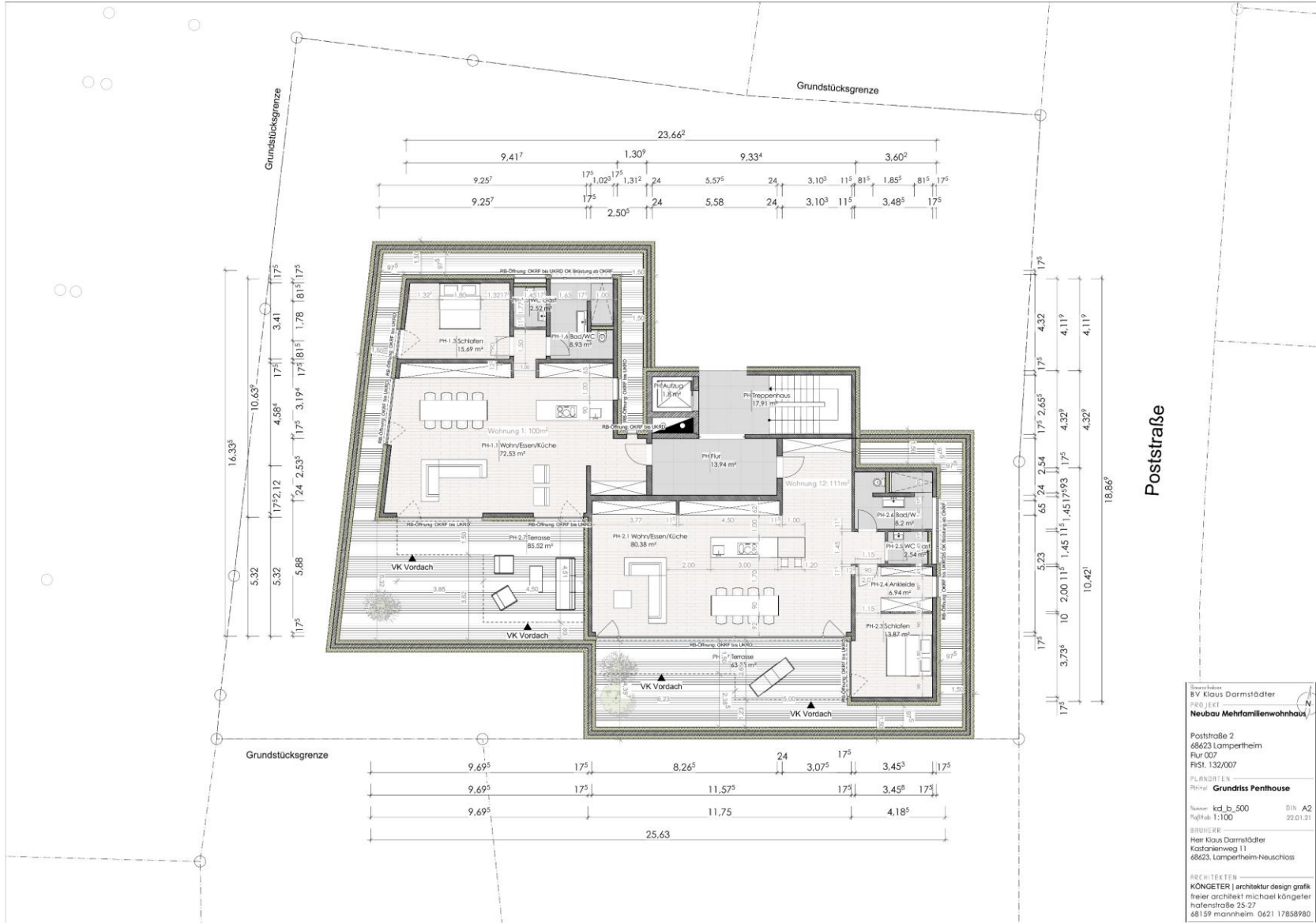


Bearbeiter:  
 BV Klaus Darmstädter  
 PFS, JET  
**Neubau Mehrfamilienwohnhäuser**  
 Poststraße 2  
 68623 Lampertheim  
 Flur 007  
 FRS1\_132/007  
 PLANSTADT  
 PRHA Grundriss 1.OG&2.OG  
 Maaßstab: kd 1:400 DIN A2  
 Maßstab: 1:100 22.01.21  
 PRJLEITER  
 Herr Klaus Darmstädter  
 Kastanienweg 11  
 68623 Lampertheim-Neuschloss  
 ARCHITECTEN  
 KÖNGETER | architektur design grafik  
 freier architekt michael köngeter  
 hafenerstraße 25-27  
 68159 mannheim 0621 17858980

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Grundriss Penthouse KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

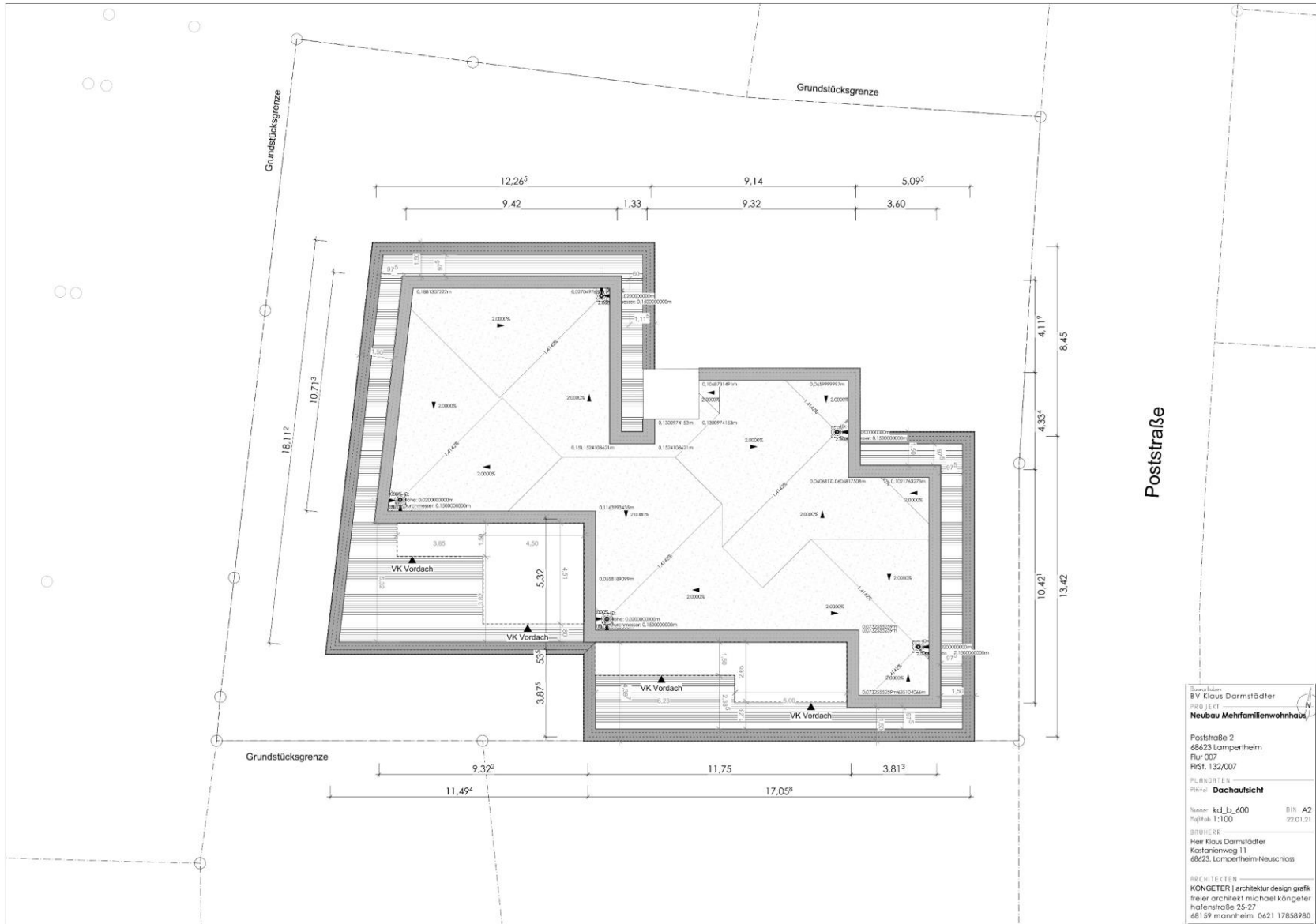


Standort:  
 BV Klaus Darmstädter  
 Poststr. 2  
 68623 Lampertheim  
 Flur 007  
 Flst. 132/007  
 Flst. Nr. 132/007  
 Flst. Nr. 132/007  
 Flst. Nr. 132/007  
**Grundriss Penthouse**  
 Name: kd\_b\_500 Div: A2  
 Maßstab: 1:100 Datum: 22.01.21  
 Auftraggeber:  
 Herr Klaus Darmstädter  
 Kastanienweg 11  
 68623 Lampertheim-Neustadt  
 ARCHITECTEN:  
 KÖNGETER | architektur design grafik  
 freier architekt michael köngeter  
 hafenstraße 25-27  
 68159 mannheim 0621 17858980

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Dachaufsicht KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

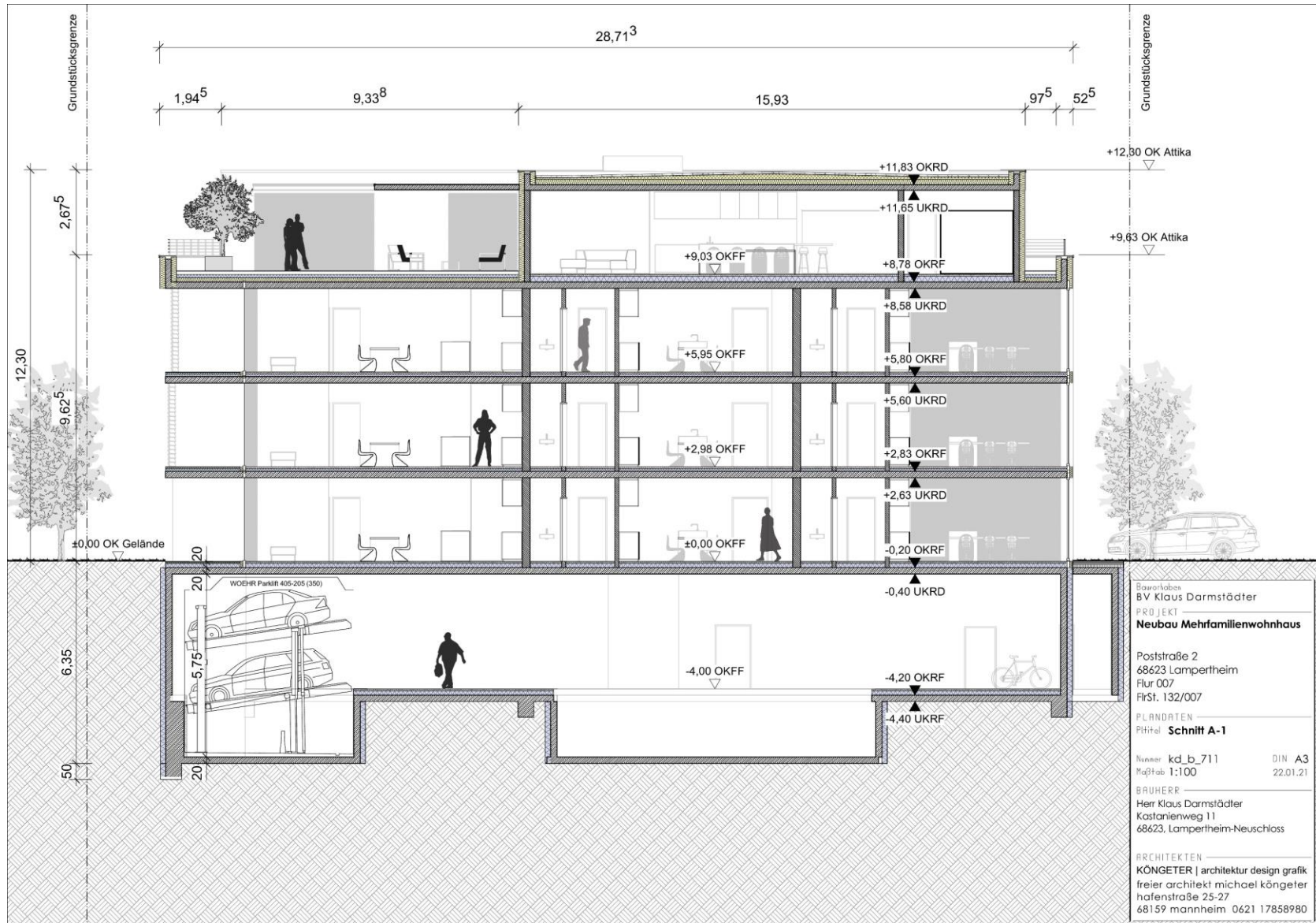


Sonderlöse	
BV Klaus Darmstädter	
PROJEKT	
Neubau Mehrfamilienwohnhau	
Poststraße 2	
68623 Lampertheim	
Flur 007	
Flst. 132/007	
PLANNUMMER	
Blatt Dachaufsicht	
Maßstab	kd_b_600
Blattgröße	1:100
Datum	22.01.21
PROJEKTLEITER	
Heer Klaus Darmstädter	
Kastanienweg 11	
68623 Lampertheim-Neustadt	
ARCHITECTEN	
KÖNGETER   architektur design grafik	
freier architekt michael köngeter	
Hafenstraße 25-27	
68159 mannheim 0421 17858980	

Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vorhabenplanung – Schnitt A-1 KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



# Vorhabenplanung – Visualisierung 1

## KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

Vorhabenplanung – Visualisierung 2  
KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORABZUG

KÖNGETER | architektur design grafik  
freier architekt michael köngeter  
hafenstrasse 25-27, 68159 mannheim

Maßstab : 000  
Format : A3  
Datum : 23.4.20

kd\_ep\_A3\_803  
Visualisierung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

Vorhabenplanung – Visualisierung 3  
KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM


# Vorhabenplanung – Visualisierung 4 KÖNGETER | architektur design grafik, Mannheim

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit... Fragen?



**Stadt Lampertheim**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Poststraße"

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Lampertheim, Flur 7, Flurstücke Nr. 132/7 und Nr. 601 (teilweise)

**Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)**  
(Auf die ergänzenden seitlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen		Maß der baulichen Nutzung			
Art der baulichen Nutzung		GRZ	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bestm.
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)	0,5	1,4	III	12,50

<sup>1)</sup> Angabe in Meter über Ebene der anbauartigen Verkehrsfläche in Fluchtvertrauf, gemessen senkrecht vor Gebäudetrans (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes).

**LEGENDE**

**FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Algemeine Wohngebiete § 12 BauGB

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**

- Baugrenze § 12 BauGB

**VERKEHRSLÄCHEN**


- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen § 12 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

- Gebäude Bestand
- Niederliegendes Gebäude
- Bestehende Kanaldachhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei anderen besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vandalen- und Überschwemmungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Portbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan



**PLANVERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am .....

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwürfeplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am .....

**Öffentliche Auslegung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplansentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung als auch die ausliegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom .....

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom .....

Nach der Prüfung der festgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am .....

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekräftigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim  
Lampertheim, den .....  
Unterschrift  
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Magistrat der Stadt Lampertheim  
Lampertheim, den .....  
Unterschrift  
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABGNatSchG)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kennadressen: © OpenStreetMap-Mitwirkende, BRTM  
Kartenanfertiger: © OpenTopoMap, CC-BY-SA

Ordnungsnummer: 006-31-13-3019-004-126-00

**Stadt Lampertheim**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Poststraße"

Entwurf

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr.: 090.368  
Datum: Januar 2021 Plan-Nr.: e\_500  
bearbeitet: JG/MK/SF geo.:

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Gießhwalderstraße 11  
64626 Bensheim  
Tel.: 06251 8 55 12 - 0 Fax: 06251 8 55 12 - 12 e-mail: info@scj.de  
http://www.scj.de

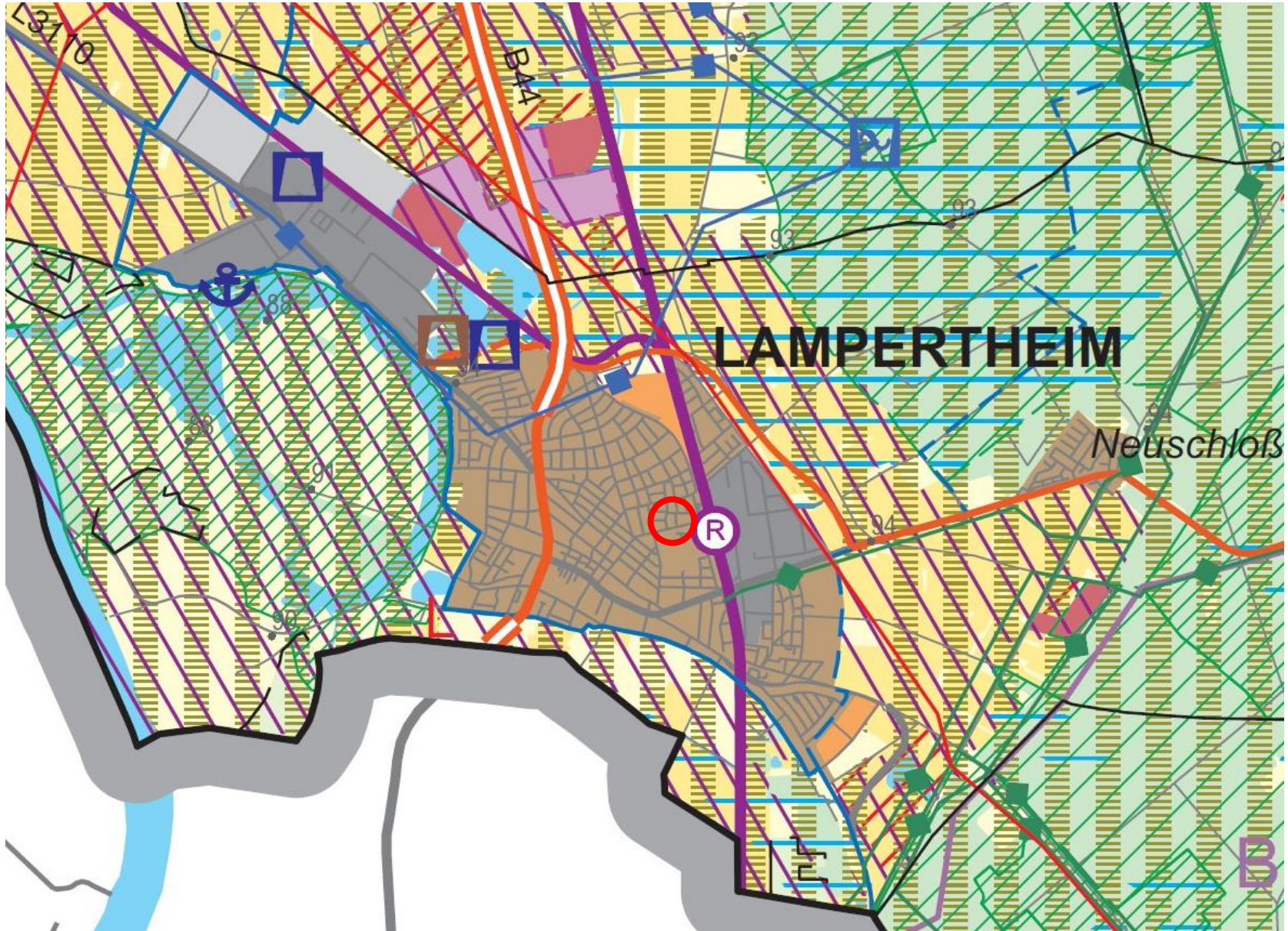
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "POSTSTRASSE" IN LAMPERTHEIM

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB





# Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010



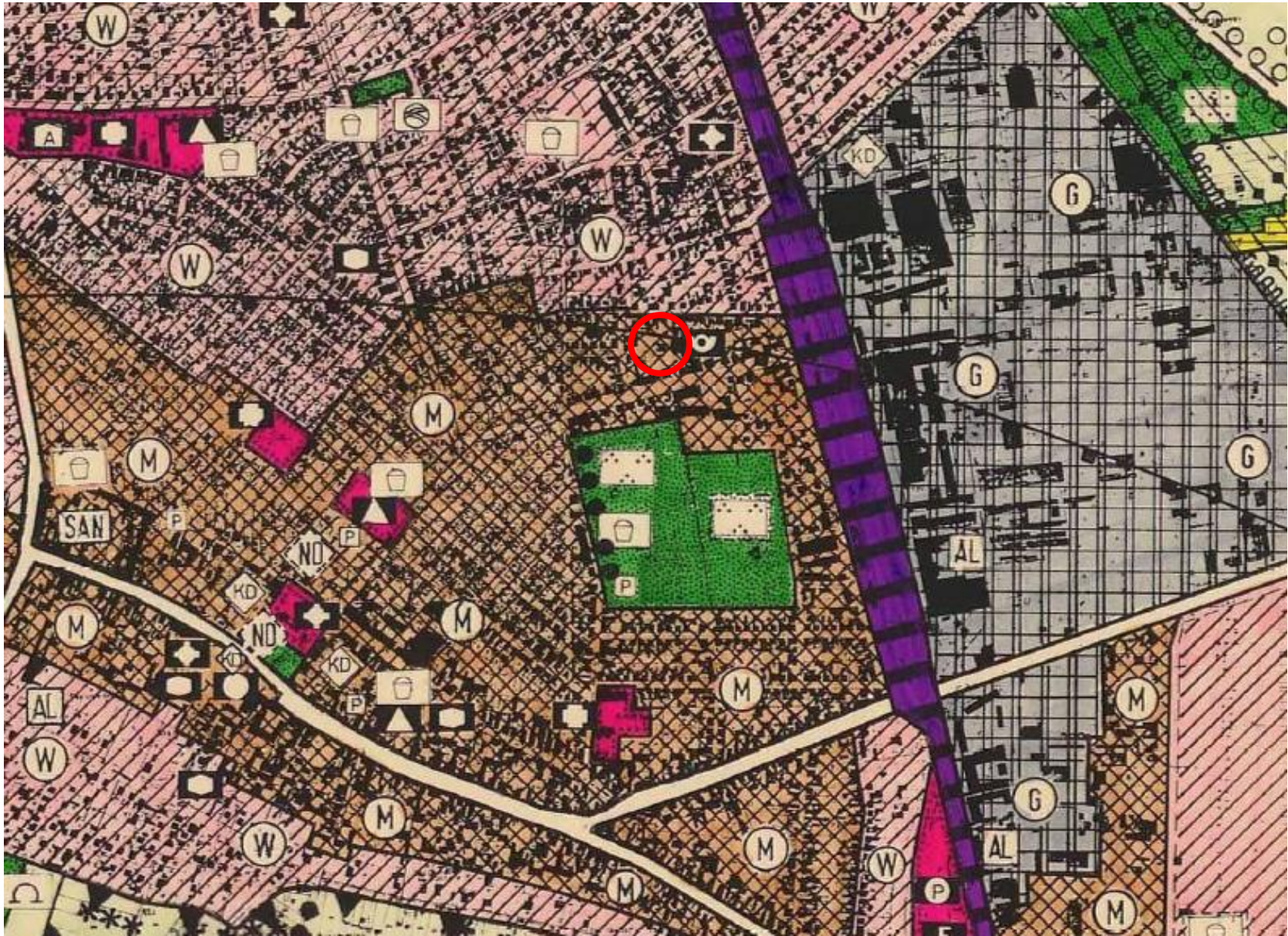
SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

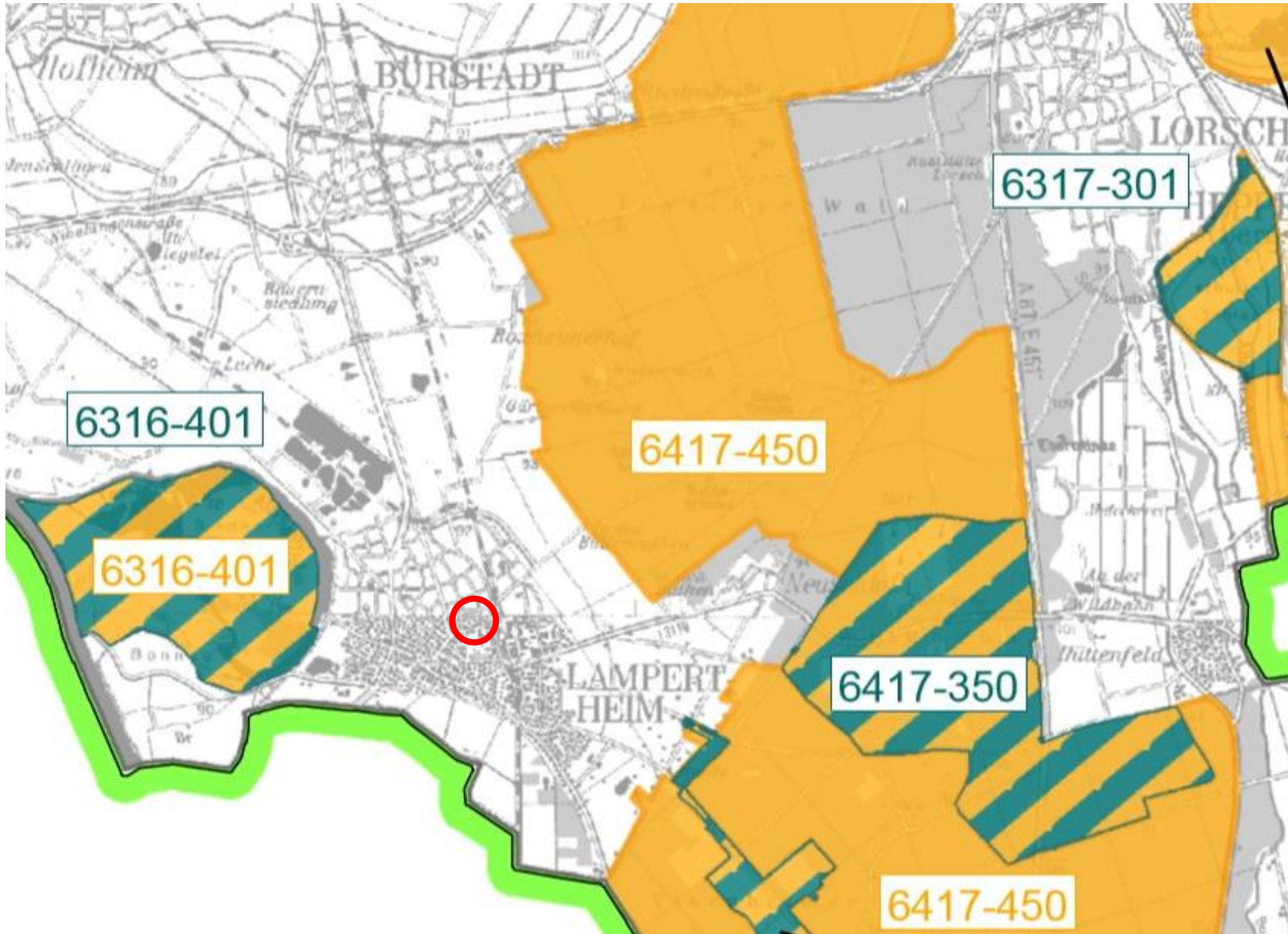
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM



Ausschnitt aus dem seit 05.03.1994 wirksamen  
Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim



Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016



SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

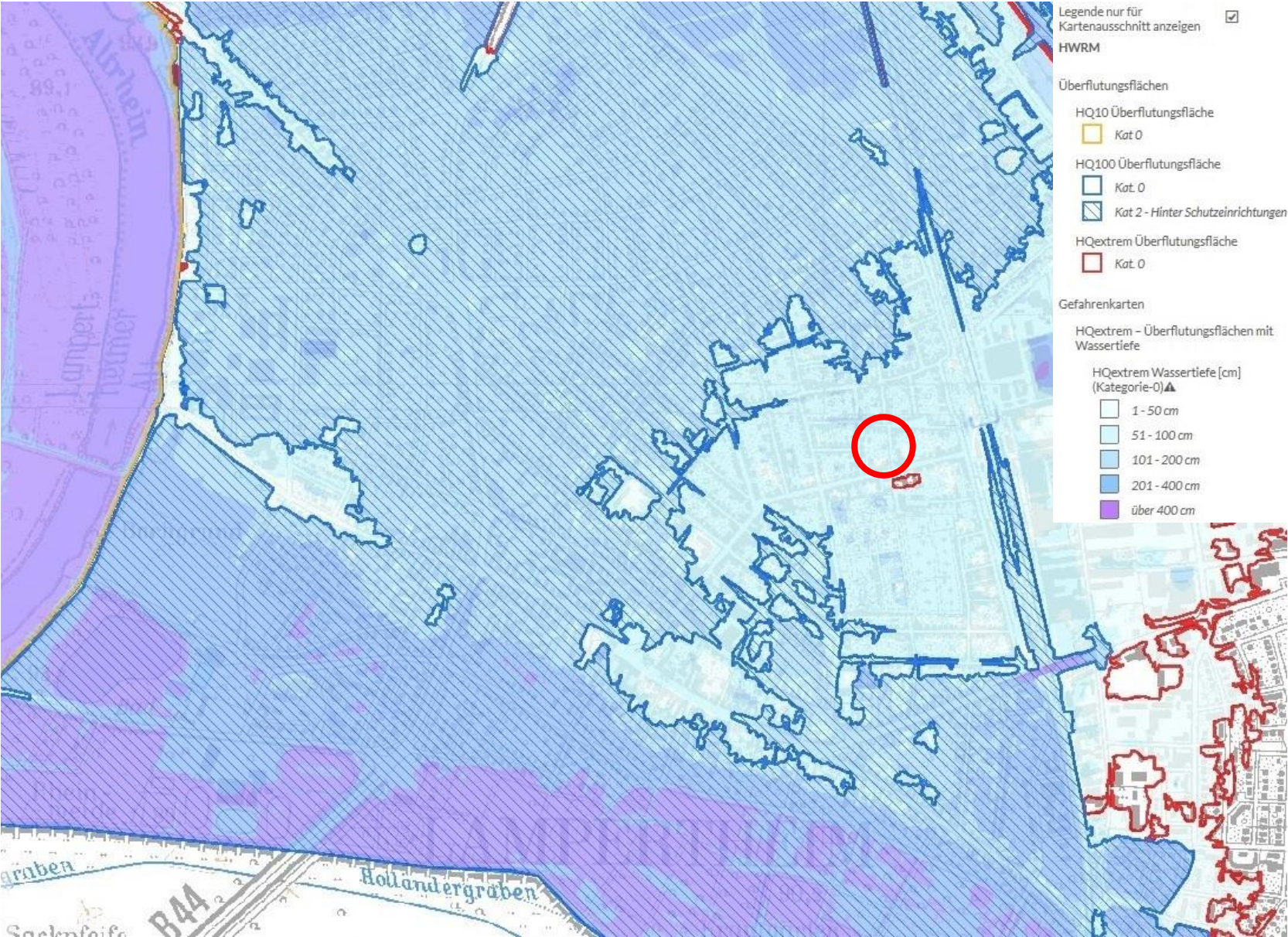
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten



# Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten

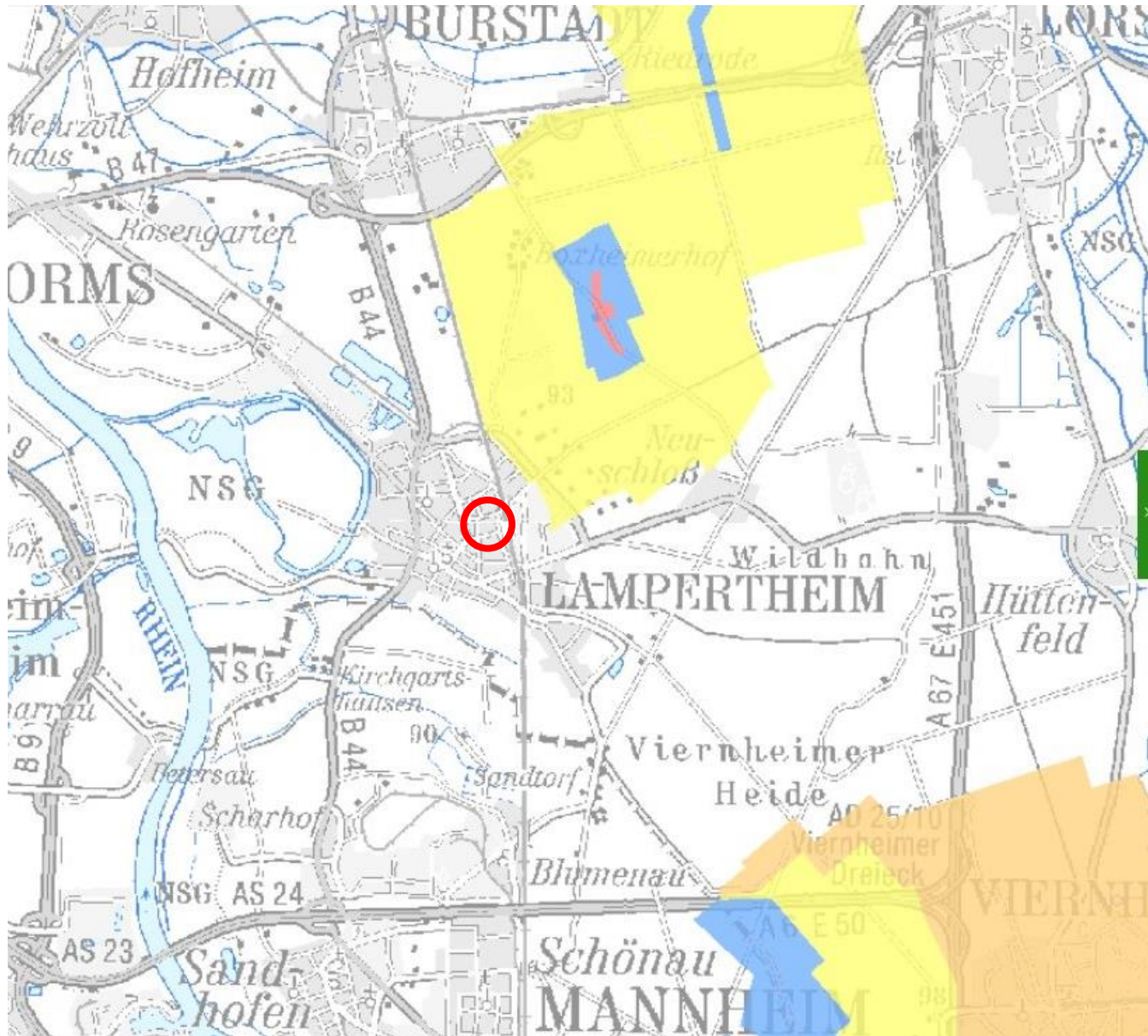
SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB



Sitzung des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses (SEBA) am 09.02.2021 in der Hans-Pfeiffer-Halle

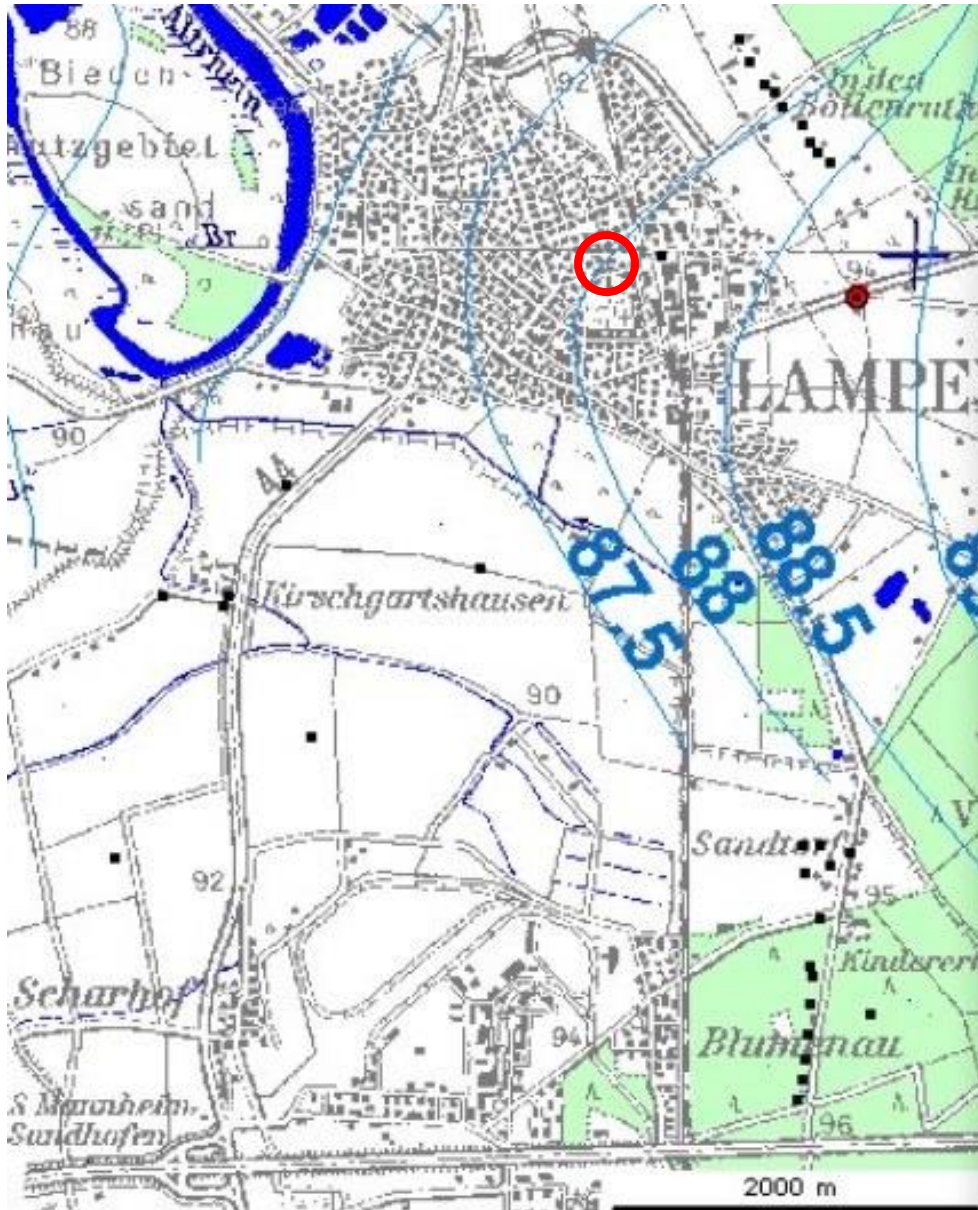
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„POSTSTRASSE“ IN LAMPERTHEIM

# Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten



- Wasserschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete (TWS)
- TWS\_TOPO
- Trinkwasserschutzgebiete
- Zone I
  - Zone II
  - Zone III bzw. IIIA
  - Zone IIIB

Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Grundwasser-Online“  
zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“



Grenze des Projektraumes



Referenzmessstellen des GWBWP



Hintergrund

Brunnen



Grundwassergleichen n. GWBWP



# Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“

