

**Gemeinde Erzhausen**  
**Eingegangen**

22. Juli 2019

84  
64390 Erzhausen, Rodenseestraße 3

Ilhan Temür  
Südliche Ringstraße 10  
64390 Erzhausen

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Erzhausen  
Rodenseestraße 3  
64390 Erzhausen

18.07.2019

**Antrag auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB für den Bereich „Bahnstraße 85A“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das im folgenden aufgeführte Vorhaben mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

**1. Vorhaben**

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau eines unterkellerten Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der hinteren Reihe der Bahnstraße 85 in Erzhausen.

Geplant ist ein massiv errichtetes Wohnhaus der Gebäudeklasse 3 mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Das Erd- und 1. Obergeschoss werden mit je zwei Wohneinheiten ausgestattet. Im Staffelgeschoss ist eine Wohneinheit geplant.

Das geplante Gebäude misst ca. 12,85 m x 25 m. Die Breite des Gebäudes von 12,85m ergibt sich durch die Breite des Grundstücks, wenn man die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhält. Die Gebäudelänge von 25m ist hierbei variabel, wurde jedoch angenommen, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen. Das Baugrundstück hat eine Größe von 809m<sup>2</sup> (s. Eigentümernachweis). Laut BauNVO ist eine Grundflächenzahl (überbaubare Fläche) von 0,4 in Wohngebieten zulässig. Mit dem geplanten Bauvorhaben ergibt sich somit eine GRZ von 0,4.

Die Trauf- und Firsthöhe, sowie die Geschossigkeit orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Das Gelände ist eben und weist kaum Versätze in der Geländeoberfläche auf. Das Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss),

einem Staffelgeschoss und einem Kellergeschoss geplant. Zentral im Eingangsbereich, wird ein Treppenhaus angeordnet, worin sich ein Aufzug befindet, der einen barrierefreien Zugang in alle Bereiche sichert.

Das Kellergeschoss beinhaltet z.T. die Tiefgarage mit allen erforderlichen Stellplätzen (8 Stellplätze insgesamt), den Hausanschlussraum und Abstellräume für jede Wohneinheit, sowie einen Fahrradabstellraum.

Das Dach ist als begrüntes Flachdach geplant. Die Außenwände im Keller sind in WU-Stahlbeton angedacht. Die Wände der oberirdischen Geschosse sind mit Wärmedämmsteinen geplant. Die Gründung (Bodenplatte und Fundamente) und die Geschossdecken sind mit massivem Stahlbeton geplant.

Das anfallende Regenwasser wird in eine Zisterne abgeführt und soll weiterverwendet werden, z.B. zur Gartenbewässerung, WC-Spülung oder zur Nutzung der Waschmaschinen. Eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Abwasserverband hat stattgefunden und ein Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal ist für die Anzahl der Wohneinheiten unproblematisch.

Die Tiefgarageneinfahrt soll über das vordere Grundstück, Bahnstraße 85 (Flur 2, Flurstück 57/1) erfolgen. Die Eigentumsverhältnisse beider Grundstücke erlauben hier eine Grunddienstbarkeit, wie die des Wegerechts herzustellen. Eine vorhandene Garage auf dem vorderen Grundstück (Flur 2, Flurstück 57/1) soll hierfür abgebrochen werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze werden hierdurch nicht verändert. Sie sind auf dem eigenen Grundstück gesichert.

Eine Zuwegung für Fußgänger und Fahrräder erfolgt (zusätzlich) über die Annastraße. Hierfür existiert bereits ein Wegerecht auf dem Nachbargrundstück (Flur 2, Flurstück 58).

### **Eigentumsverhältnisse**

Grundstückseigentümer sind zu einem ½ Anteil Herr Ilhan Temür und zu einem ½ Anteil Herr Jürgen Günter Pöthig.

### **2. Geltungsbereich**

Gemarkung Erzhausen, Flur 2, Flurstück 57/2.

### **3. Antragsgründe**

Für das geplante Vorhaben wurde mit Schreiben vom 18.03.2019 eine Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg gestellt.

Diese wurde mit Schreiben vom 01.04.2019 mit folgender Begründung abgewiesen:

*„Die Überprüfung Ihrer Unterlagen ergab, dass zur gestellten Bauvoranfrage ein Ablehnungsbescheid erteilt werden müsste, weil folgende öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, dem Vorhaben entgegenstehen:*

*Das-o.a. Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB -Baugesetzbuch- zu beurteilen. Nach Abs.1 dieser Vorschrift ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn-, und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Die geplante bauliche Anlage ist unzulässig, weil sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierbei kommt es insbesondere an auf Art und Maß der*

*baulichen Nutzung, Bauweise und zu überbauende Grundstücksflächen in Abwägung zu den Eigenarten der umliegenden Bebauung.*

*Die Verletzung dieses Einfügungsgebotes ergibt sich aus folgenden Umständen:*

*Geplant ist ein Wohngebäude in 2. Reihe mit einer Fläche von ca. 320m<sup>2</sup>. Die nähere Umgebung weist erst in einem erheblichen Abstand (ca. 60 m) eine Bebauung mit Wohngebäuden bis zu ca. 230m<sup>2</sup> auf. Das Einfügen der Außenwand- und Gebäudehöhen in 2. Reihe wurde im Antrag nicht nachgewiesen.*

*Das geplante Wohngebäude fügt sich nicht ein, weil eine Bebauung in 2. Reihe in diesem Bereich nicht vorhanden ist. Bis zur nächsten Bebauung in 2. Reihe ist eine große zusammenhängende Gartenfläche vorhanden. Vgl, hierzu auch Urteil von 2010 Verwaltungsgericht Darmstadt AZ 9K 1052/08.DA (3).*

(...)"

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde dem Bauherrn durch die Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg empfohlen einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB durch die Gemeinde Erzhausen aufstellen zu lassen.

#### **4. Verpflichtungen des Antragstellers:**

Der Antragsteller ist bereit:

- über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den durch die Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen,
- erforderliche Gutachten auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und diese der Stadt kostenlos zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.
- sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen.

Dem Antragsteller ist bekannt,

- dass die Gemeindevertretung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind. Schadensansprüche gegen die Gemeinde Erzhausen können in diesem Fall nicht geltend gemacht werden.
- dass die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB das Recht hat, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird.

Die Kosten des Aufhebungsverfahrens (Personal- und Sachkosten) trägt in diesem Fall der Vorhabenträger. Aus der Aufhebung können Ansprüche gegen die Gemeinde Erzhausen nicht geltend gemacht werden.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Dem Antragsteller ist weiterhin bekannt, dass

- ein Wechsel des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf und
- die Zustimmung nur verweigert werden darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

*Erzhansee 18.07.2019*



Vorhabenträger: Ilhan Temür

**Anlagen:**

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Liegenschaftsplan), Vorabzug Stand 18.07.2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan), Vorabzug Stand 18.07.2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Schnitt A-A), Vorabzug Stand 18.07.2019
- Eigentümerverzeichnis



**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Antrag: 200392837-1

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Hessen mit Bodenschätzung

Erstellt am 10.07.2019

### Flurstück 57/2, Flur 2, Gemarkung Erzhausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Erzhausen  
Kreis Darmstadt-Dieburg  
Regierungsbezirk Darmstadt

Lage: Bahnstraße 85

Fläche: 809 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 809 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Aufgeteiltes Grundstück WEG

Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Darmstadt  
Grundbuchbezirk Erzhausen  
Grundbuchblatt 5369  
Laufende Nummer 1

350/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 laut Aufteilungsplan

Eigentümer:

1.1	Temür, İlhan * 20.01.1973 Südliche Ringstr. 10 64390 Erzhausen 1/2 Anteil
1.2	Pöthig, Jürgen Günter * 19.06.1964 Bahnstr. 1 A 64390 Erzhausen 1/2 Anteil



## Flurstück 57/1, Flur 2, Gemarkung Erzhausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Erzhausen  
Kreis Darmstadt-Dieburg  
Regierungsbezirk Darmstadt

Lage: Bahnstraße 85

Fläche: 502 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 502 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Aufgeteiltes Grundstück WEG

Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Darmstadt  
Grundbuchbezirk Erzhausen  
Grundbuchblatt 5369  
Laufende Nummer 1

350/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 laut Aufteilungsplan

Eigentümer:

1.1	Temür, İlhan * 20.01.1973 Südliche Ringstr. 10 64390 Erzhausen 1/2 Anteil
1.2	Pöthig, Jürgen Günter * 19.06.1964 Bahnstr. 1 A 64390 Erzhausen 1/2 Anteil

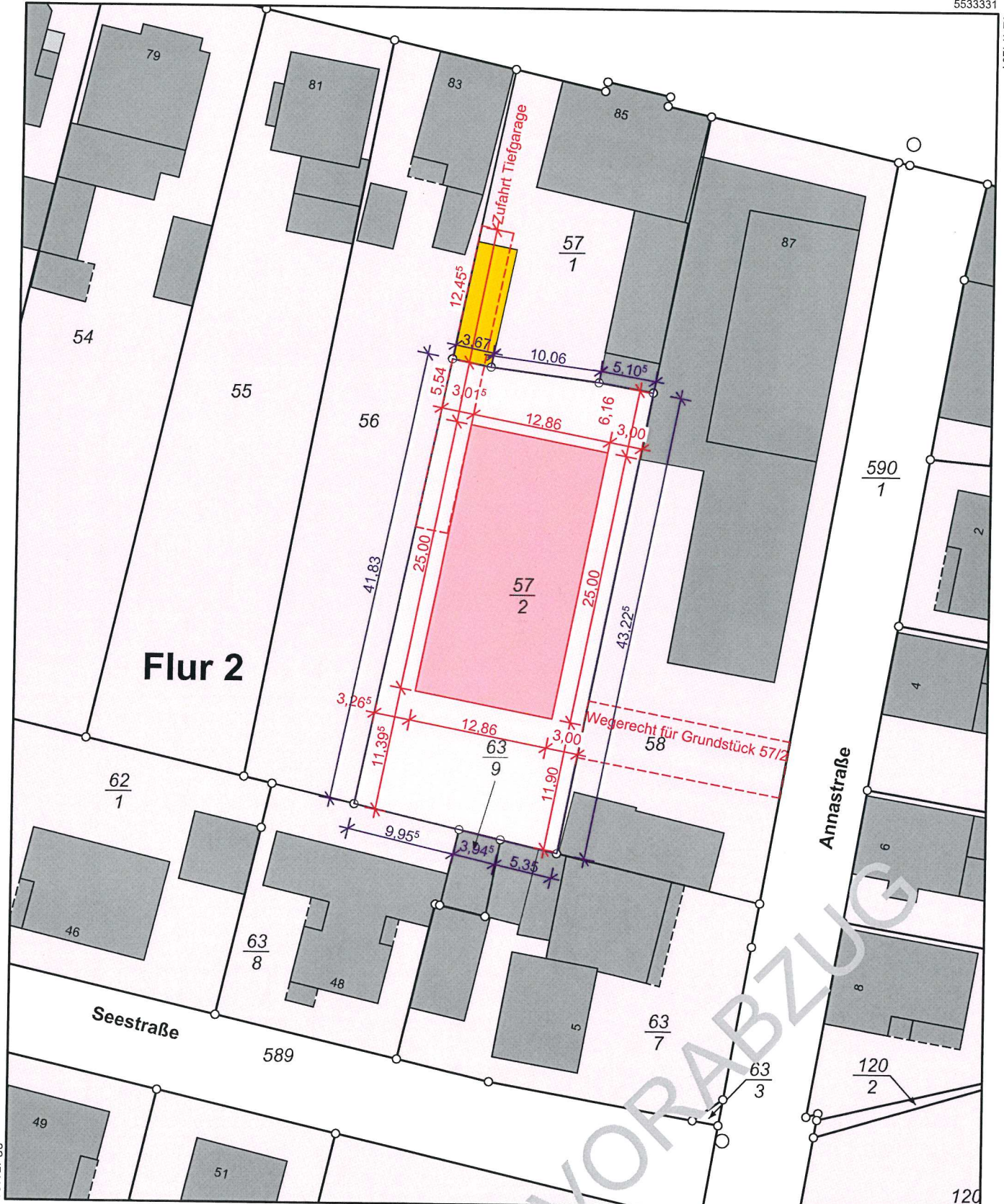


Flurstück: 57/2  
Flur: 2  
Gemarkung: Erzhausen

Gemeinde: Erzhausen  
Kreis: Darmstadt-Dieburg  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5533331

32.474254



32.474164

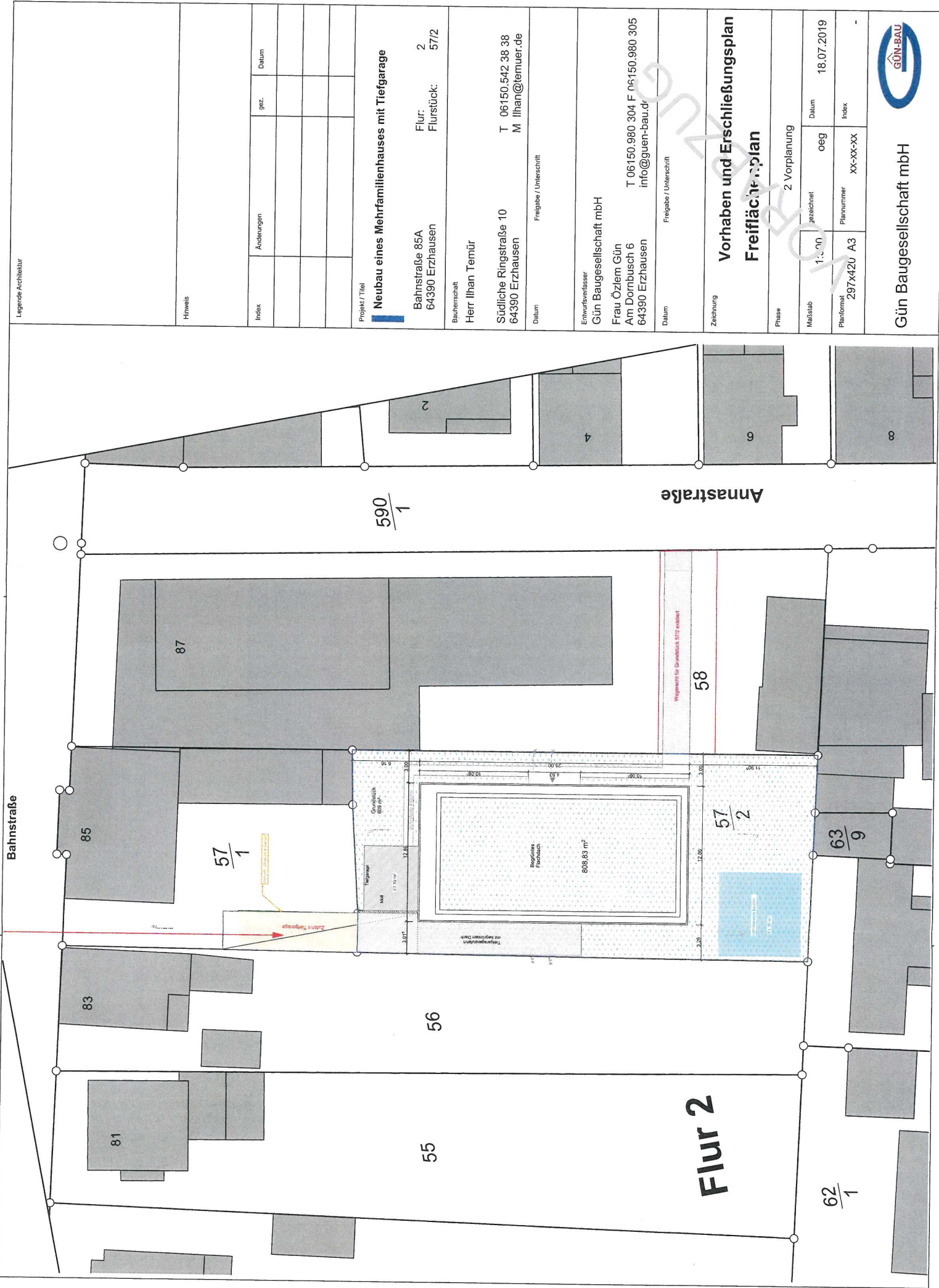
5533221

Maßstab 1:500



Meter

18.07.2019



Hinweis

Index

Änderungen

gez.

Datum

Projekt / Titel

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

Bahnstraße 85A  
64390 Erzhausen

Flur: 2  
Flurstück: 57/2

Bauherrschaft

Herr İlhan Temür

Südliche Ringstraße 10  
64390 Erzhausen

T 06150.542 38 38  
M ilhan@temuer.de

Datum

Freigabe / Unterschrift

Entwurfverfasser

Gün Baugesellschaft mbH

Frau Özlem Gün  
Am Dornbusch 6  
64390 Erzhausen

T 06150.980 304 F 06150.980 305  
info@guen-bau.de

Datum

Freigabe / Unterschrift

Zeichnung

Vorhaben und Erschließungsplan  
Freiflächenplan

Phase

2 Vorplanung

Maßstab

1:100

gezeichnet

09g

Datum

18.07.2019

Planformat

297x420 A3

Plannummer

XX-XX-XX

Index

-



Gün Baugesellschaft mbH



Hinweis

Index

Änderungen

gez.

Datum

Projekt / Teil

**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage**

Bahnstraße 85A  
64390 Erzhausen

Flur: 2  
Flurstück: 57/2

Bauherrschaft

Herr İlhan Temür

Südliche Ringstraße 10  
64390 Erzhausen

T 06150.542 38 38  
M İlhan@temuer.de

Datum

Freigabe / Unterschrift

Entwurfverfasser

Gün Baugesellschaft mbH

Frau Özlem Gün  
Am Dornbusch 6  
64390 Erzhausen

T 06150.980 304 F 06150.980 305  
info@guen-bau.de

Datum

Freigabe / Unterschrift

Zeichnung

**Vorhaben und Erschließungsplan  
Schnitt**

Phase

2 Vorplanung

Maßstab

1:100

Datum

18.07.2019

gezeichnet

oeg

Index

Index

Planformat

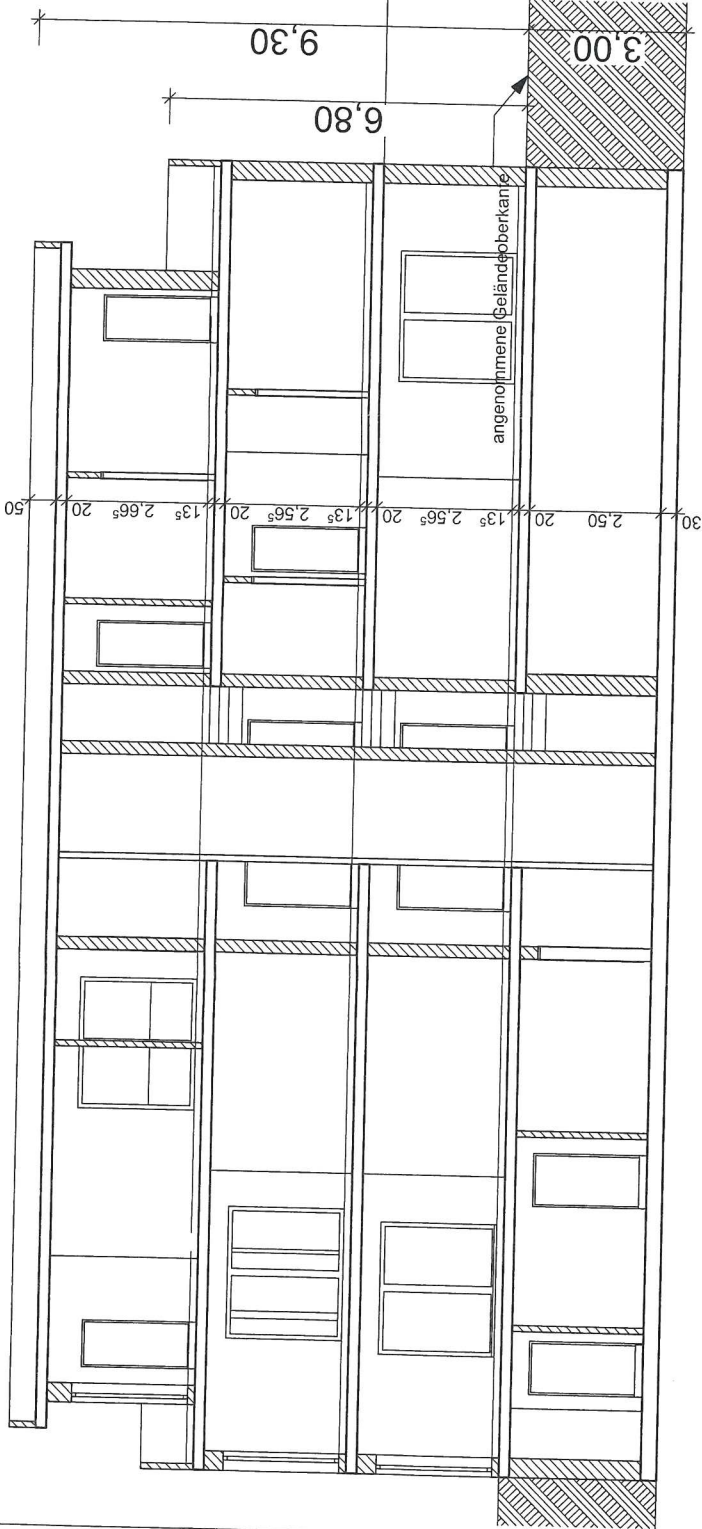
297x420 A3

Plannummer

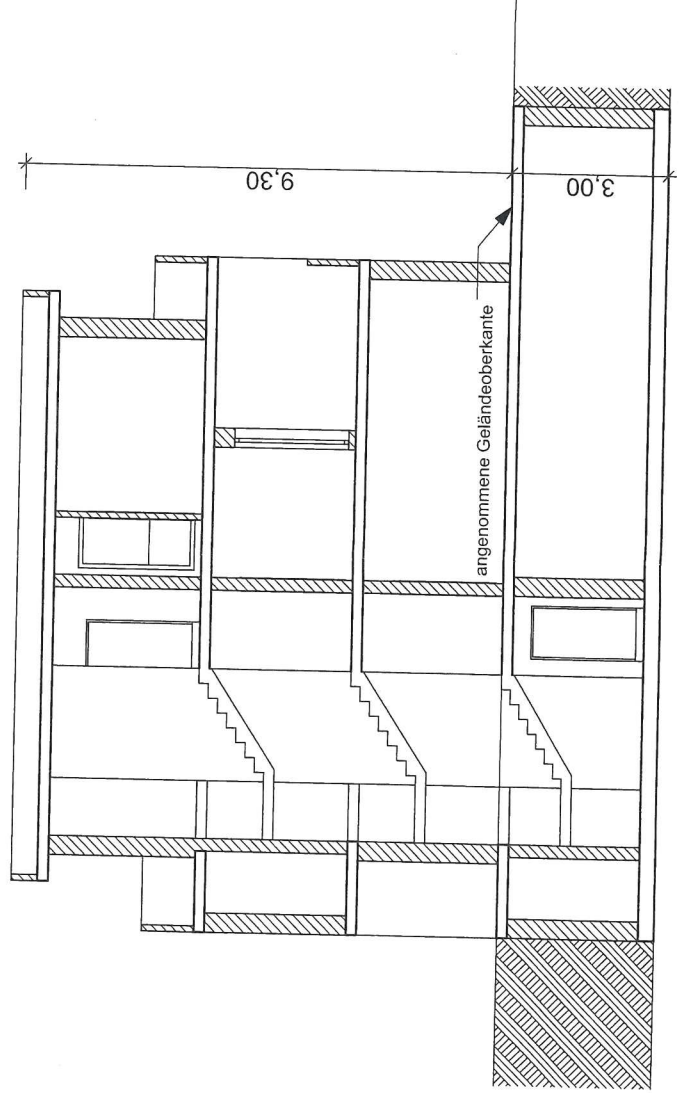
XX-XX-XX



Gün Baugesellschaft mbH



Längsschnitt C-C



Querschnitt A-A