

**2024/0064/610-01**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Büro Agsta



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Einöder Straße", Gemarkung Beeden-Schwarzenbach, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Schwarzenbach (Anhörung)	26.01.2026	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	27.01.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	10.02.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt.
- b) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen Einöder Straße“ wird beschlossen.
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gebilligt.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Die Marc Kampa Immobilien, vertreten durch den Inhaber Marc Kampa, hat mit Antrag aus dem Jahr 2023 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 8 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnsiedlung zu schaffen.

Der Antrag zusammen mit den damaligen Planunterlagen wurde am 07.03.2024 im Bauausschuss behandelt. Ergebnis war die Zurückstellung der Planung, da aufgrund der großen Kubatur des Gebäudes in zweiter Reihe eine Reduzierung der Planung gewünscht wurde.

Die Planung wurde daraufhin überarbeitet und nun erneut vorgelegt.

Der geplante Neubau des Mehrfamilienhauses erstreckt sich über drei Vollgeschosse, wobei das dritte Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss

(Satteldach) realisiert wird. Im Vergleich zur damaligen Planung waren drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss (Flachdach) vorgesehen. Die Gesamthöhe hat sich dadurch verringert.

Der ruhende Verkehr soll vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Heide“ setzt für das Plangebiet eine Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund der begrenzten Tiefe des vorhandenen Baufensters sind allerdings keine Bauten in zweiter Reihe zulässig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll folglich eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung unter Wahrung der Anforderungen der vorhandenen Bestandsbauten ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Schwarzenbach im Bereich der Einöder Straße. Die ca. 1.200 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemarkung Beeden-Schwarzenbach Flur 6 umfasst das Flurstück Nr. 1467/3 sowie eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstück Nr. 1395. Diese Teilfläche soll die spätere Zufahrt zum Gebäude von der Einöder Straße aus ermöglichen.

Eine Geltungsbereichsabgrenzung ist der Vorlage beigelegt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 13a im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligungsschritte aufgestellt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche sowie in Teilen als gemischte Baufläche dar. Der FNP ist daher gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und der Kreisstadt Homburg abzuschließen.

Mit der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178 in 66333 Völklingen beauftragt.

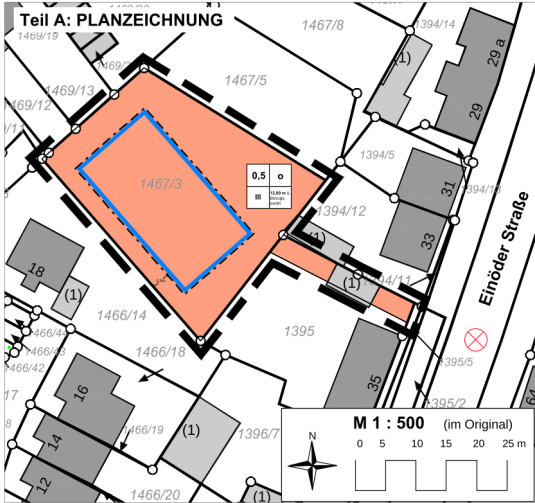
## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## Anlage/n

- 1 Antrag (nichtöffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Luftbild / Kataster (öffentlich)
- 5 Rechtskräftiger B-Plan "Auf der Heide" (öffentlich)
- 6 Ausschnitt FNP (öffentlich)

# Kreisstadt Homburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Einöder Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



### LEGENDE

**1. Art der baulichen Nutzung**

Baugebiet "Wohnen Einöder Straße"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Höhe der baulichen Anlagen: max. Gebäudeoberkante (GOKmax): 12,00 m über Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse: III

**3. Bauweise, Baugrenze**

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Nutzungsschablone**

1	2
3	4

1 Grundflächenzahl  
2 Bauweise (o = offen)  
3 Zahl der Vollgeschosse  
4 Höhe baulicher Anlagen (GOKmax)

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Bundesgesetz**

**Baugesetzbuch (BauGB)** neu gefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 2023 I Nr. 6), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (BGBl. I. S. 3502)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274; 2021 I. S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2988), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 69) geändert worden ist.

**Landesgesetz**

**Bauordnung für das Saarland (LBO)** in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), die zuletzt durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtbl. I. S. 369\_2) geändert worden ist.

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I. S. 2629)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I. S. 324)

**Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 09. Dezember 2023 (Amtbl. I. S. 2029)

**Kommunalaufgabenverteilungsgesetz (KVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 662), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtbl. I. S. 1119).

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I. S. 2629)

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. FESTSETZUNGEN gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**

**Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Es wird das Baugebiet "Wohnen Einöder Straße" festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind im Sinne des Durchführungsvertrages zulässig:

- Wohnen,
- Betreutes Wohnen und dazugehörige Dienstleistungen.

**II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 und § 19 BauNVO**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

**1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 und 20 BauGB**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Es wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) von 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Fahrbahnmitte der Einöder Straße.

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

**2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fermeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwändenflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

**5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Folgende nicht verordnete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimaler Lichtlenkung in vollgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blauanteil im Farbspektrum ist zu achten.
- Bei der Neuerrichtung von Einfriedlungen und Einzünnungen ist ein Abstand von 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
- Bäume sind vor Fällung auf besetzte Fledermausquartiere und Brutvogelbesatz zu überprüfen.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, o.ä.) auszuführen.

**6. Grünordnerische Festsetzungen**

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (gehölzige Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische und klimaresistente Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

**Pflanzliste (nicht abschließend):**

Bäume und Heister (empfohlener StU: 10-12 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

**III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

**Niederschlagswasser**

Nach § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Ausnahmen können erteilt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der Verpflichtung außer Verhältnis zum angestrebten Erfolg steht.

**Rodungszeitraum**

Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

**V. HINWEISE**

Die in den folgenden Hinweisen genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen, etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Aktualisierungen einzuholen.

**Abfall**

Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.

**Altlasten**

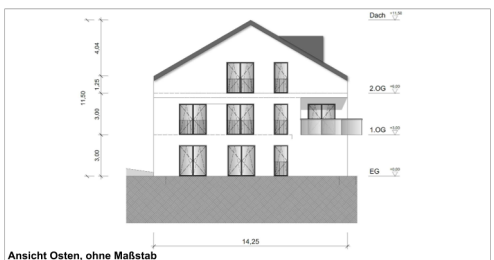
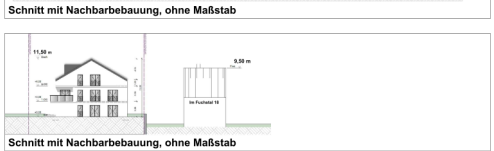
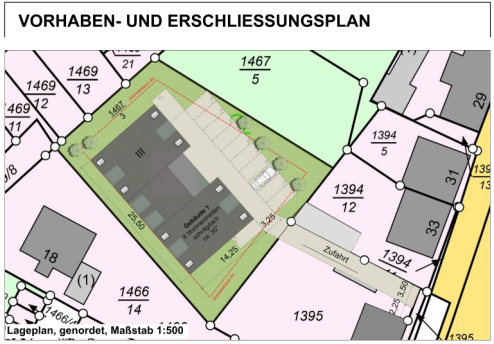
Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SbstSchG die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

**Bodenschutz**

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

**Denkmalschutz**

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodentunden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SDSchG und auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.



Grundrisse, ohne Maßstab

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Einöder Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen) und der Begründung, gebilligt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Kreisstadt Homburg am \_\_\_\_\_ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen Einöder Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Einöder Straße" mit VEP besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Homburg, den \_\_\_\_\_ Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen Einöder Straße" mit VEP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geldtennarmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Homburg, den \_\_\_\_\_ Der Oberbürgermeister



## KREISSTADT HOMBURG

### "Wohnen Einöder Straße"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit VEP

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**M 1:500**

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Kreisstadt Homburg Völklingen, im Dezember 2025



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSSITUATION / PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN) UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG .....</b>	<b>14</b>
	<b>ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP) .....</b>	<b>18</b>

## 1 **VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG**

### *Ziel und Anlass der Planung*

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 8 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnsiedlung zu schaffen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Heide“ setzt für das Plangebiet eine Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund der begrenzten Tiefe des vorhandenen Baufensters sind allerdings keine Bauten in zweiter Reihe zulässig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll folglich eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung unter Wahrung der Anforderungen der vorhandenen Bestandsbauten ermöglicht werden.

### *Verfahren*

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Planung erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele / Schutzzweck Natura 2000-Gebiete) sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich. Dennoch findet eine umfassende Berücksichtigung der Umweltbelange statt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anhang 1) gem. § 44 BNatSchG durchgeführt und alle weiteren relevanten Umweltschutzgüter in der planerischen Abwägung auf Ihre Betroffenheit untersucht.

Die agstaUMWELT GmbH, Haldenweg 24, 66333 Völklingen, wurde von dem Vorhabenträger mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

### *Rechtliche Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.



<i>Wasser</i>	Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Es werden keine Wasserschutzgebiete vom Plangebiet berührt.
<i>Klima</i>	Aufgrund der direkten Lage im Siedlungsbereich werden keine ausgeprägten Kaltluft- und Frischluftfunktionen erfüllt. Die Gartenfläche leistet einen mikroklimatischen Beitrag.
<i>Biototypen</i>	Das Plangebiet wird geprägt von einer strukturarmen Wiesenfläche sowie vereinzelt Gehölzstrukturen.
<i>Schutzobjekte/ -gebiete</i>	Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).  Im Zuge der saarlandweiten Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld Flächen erfasst.  Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.  Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.
<i>Natura2000</i>	Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.  Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).
<i>saP</i>	Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.  Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung <sup>1</sup> / Habitateignungsabschätzung wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang): <ul style="list-style-type: none"><li>- Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden und mögliche Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes vor der Fällung auf Fledermäuse bzw. Brutvögel überprüft werden.</li></ul>
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

<sup>1</sup> Zur überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

*Landschaftsbild/*

*Erholung* Der Geltungsbereich befindet sich im Bebauungszusammenhang einer bestehenden Wohnsiedlung. Das Ortsbild ist geprägt von der umgebenden Wohnbebauung sowie den angrenzenden Gartenflächen.  
Das Plangebiet erfüllt keine öffentlichen Erholungszwecke.

*Altlasten* Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten wider Erwarten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz umgehend mitzuteilen.

*Ver- und  
Entsorgung*

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt gem. den Vorgaben des § 49a SWG über Versickerung, Verrieselung, Nutzung oder Gewässereinleitung, da das Vorhaben eine erstmalige Bebauung des Grundstücks darstellt. Der Nachweis ist in der Baugenehmigung zu erbringen. Die Entsorgung des restlichen Schmutzwassers kann über den vorhandenen Kanal im Bereich der „Einöder Straße“ gewährleistet werden. Die Versorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

*Denkmalschutz* Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

*Störfallbetriebe/  
Seveso*

Im Plangebiet selbst sind keine Störfallbetriebe zulässig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstandes zu einem Störfallbetrieb.

### **3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

*LEP Umwelt* Der LEP Umwelt trifft für das Plangebiet keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

*LEP Siedlung* Gem. LEP Siedlung wird die Stadt Homburg als Mittelzentrum eingestuft und ist an eine Siedlungsachse 1. Ordnung angebunden.  
Laut Ziel 17 des LEP Siedlung sind „bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) (...) vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven (...) zu nutzen. Mit der Nutzung einer vorhandenen Potenzialfläche im Innenbereich wird dem o.g. Ziel entsprochen.

Da bei der vorliegenden Planung auf eine Potenzialfläche im Innenbereich zurückgegriffen wird (Nachverdichtung), die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist, kann auf eine Berechnung des Wohnungsbedarfs verzichtet werden.

*FNP* Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Homburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie in Teilen als gemischte Baufläche dar.

Damit ist dem Entwicklungsgebot nachgekommen und der Bebauungsplan kann entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

*Bebauungsplan*

„Auf der Linde“ Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Heide“ setzt für das Plangebiet eine

Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund der begrenzten Tiefe des vorhanden Baufensters sind allerdings keine Bauten in zweiter Reihe zulässig.  
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Heide" werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen Einöder Straße“ durch die unter Teil B genannten Festsetzungen ersetzt. Die Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches bleiben bestehen. Es wird zu keinen Auswirkungen auf die verbleibenden Festsetzungen kommen.

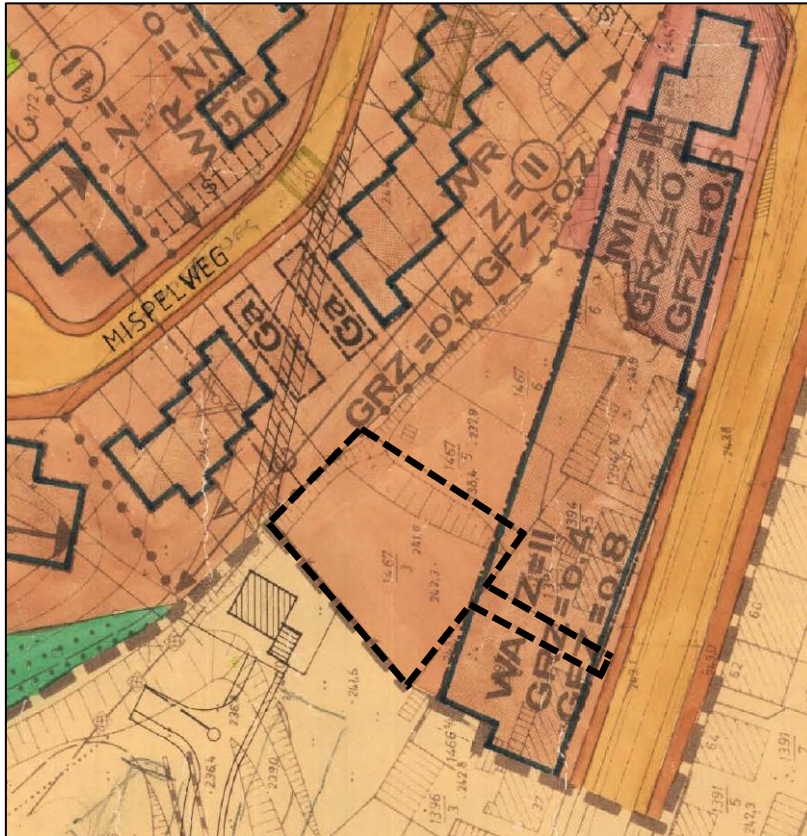


Abb.: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Heide“, genordet, ohne Maßstab

#### 4 PLANUNGSKONZEPT (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN) UND FESTSETZUNGEN

Die wesentliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 8 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich einer bestehenden Wohnsiedlung. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des östlich angrenzenden Grundstücks verläuft.

Der geplante Neubau des Mehrfamilienhauses erstreckt sich über drei Vollgeschosse, wobei das dritte Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss realisiert wird. Durch die gewählte Dachform orientiert sich das Gebäude bewusst an der typischen Silhouette der umliegenden Wohnbebauung. Diese architektonische Entscheidung trägt maßgeblich dazu bei, dass sich der Neubau nicht nur optisch, sondern auch städtebaulich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt. Die Dachgestaltung schafft eine ausgewogene Proportion und vermittelt trotz der drei

Vollgeschosse ein zurückhaltendes, integriertes Erscheinungsbild.  
Die bauliche Struktur wurde gezielt so konzipiert, dass sie den Charakter der Umgebung aufgreift und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet.  
Die notwendigen Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner können vollständig auf dem Grundstück realisiert werden. Diese sind entlang der Nordfassade vorgesehen, direkt im Bereich des Haupteingangs. Diese Anordnung gewährleistet eine gute Erreichbarkeit und trägt zur klaren Gliederung der Außenanlagen bei.

Der für das Mehrfamilienhaus erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan setzt sich aus den folgenden Plänen zusammen:

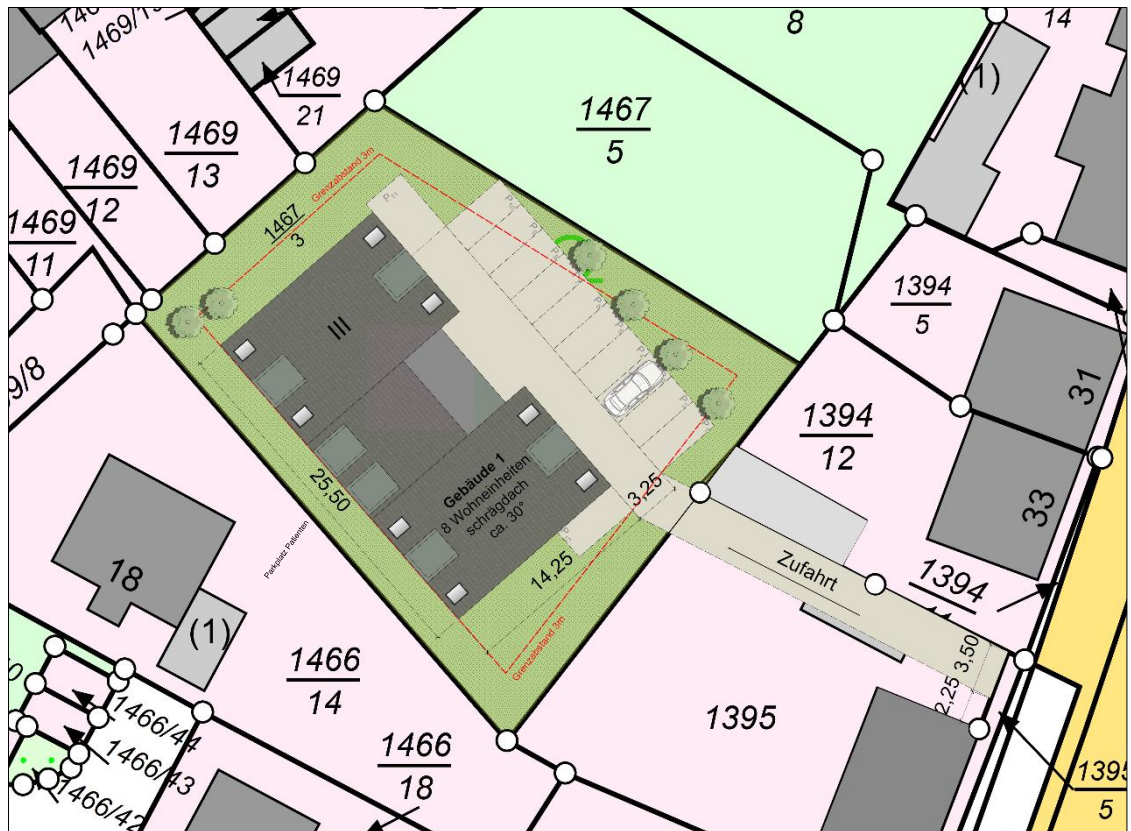


Abb.: „Lageplan mit Stellung des geplanten Gebäudes“, genordet, ohne Maßstab



Abb.: „Ansicht Norden“, ohne Maßstab

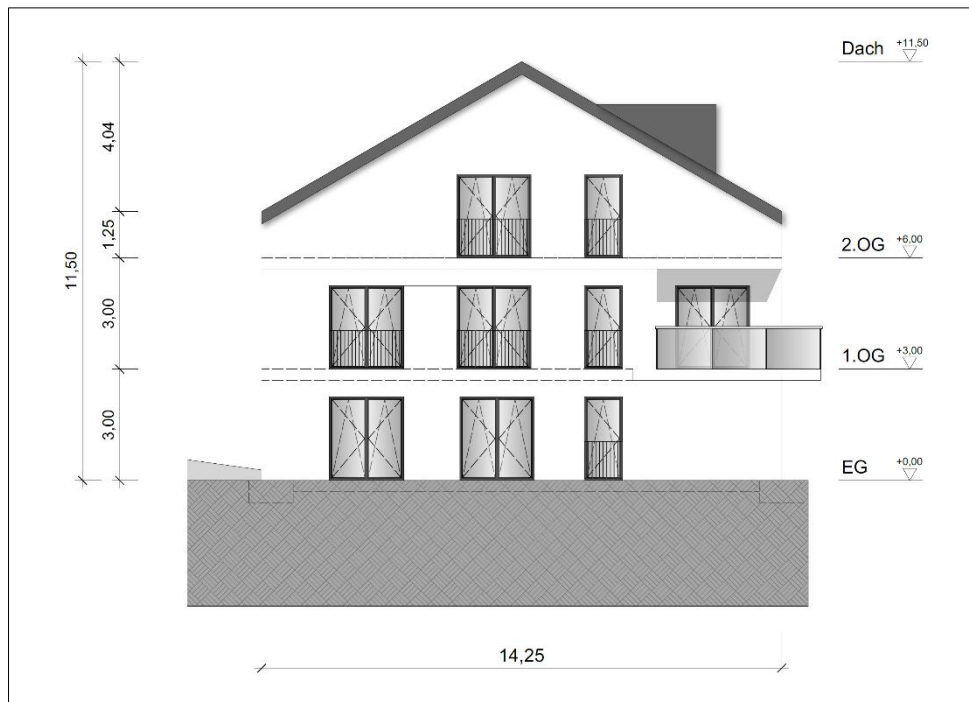


Abb.: „Ansicht Osten“, ohne Maßstab



Abb.: „Schnitt mit Nachbarbebauung“, ohne Maßstab

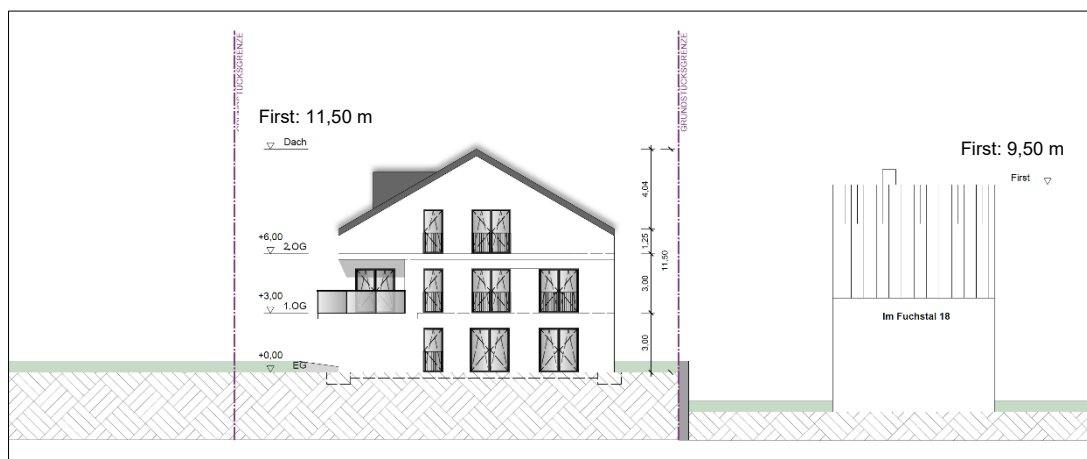


Abb.: „Schnitt mit Nachbarbebauung“, ohne Maßstab

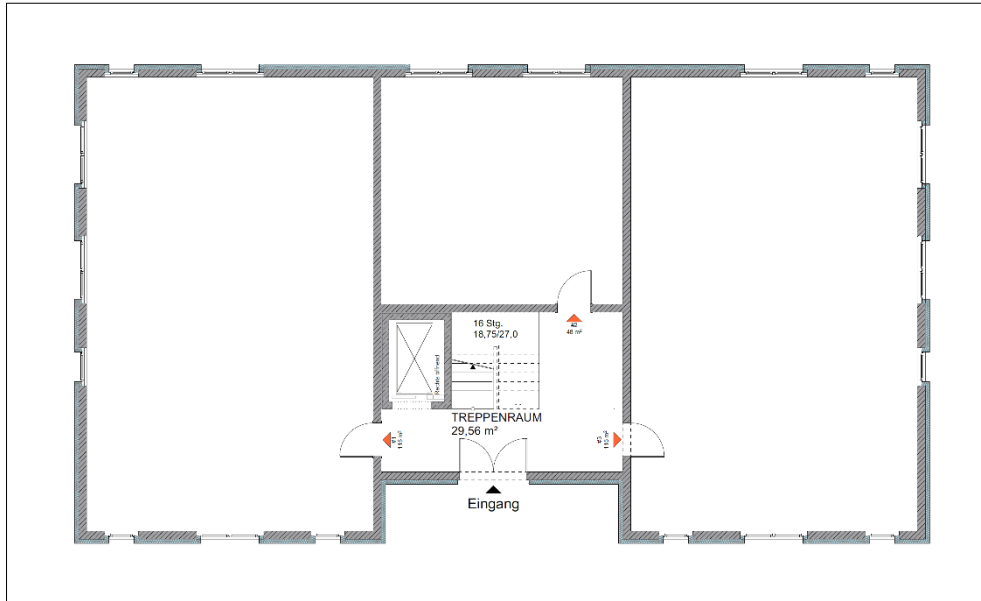


Abb.: „Grundriss Erdgeschoss“, ohne Maßstab

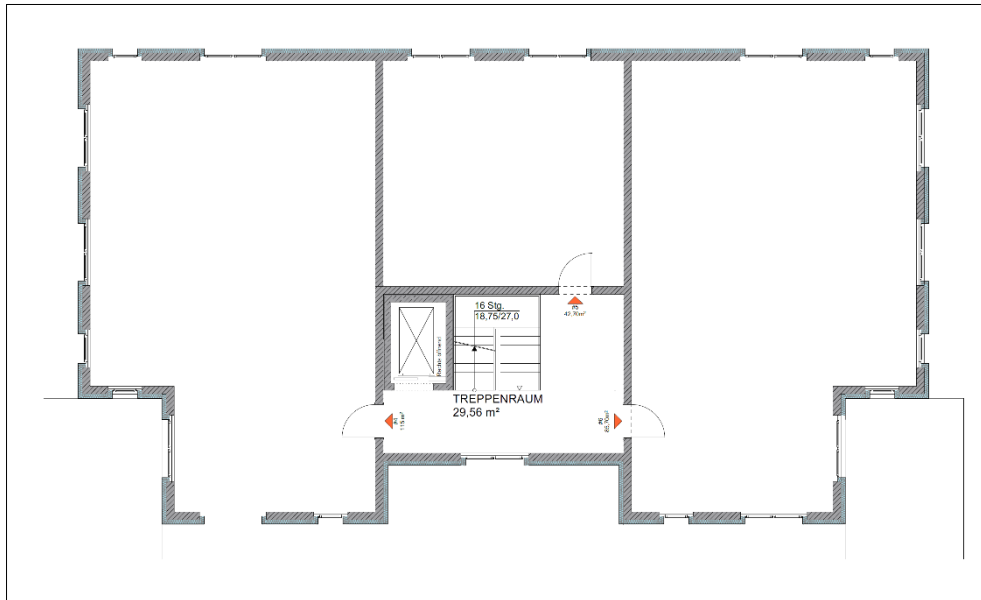
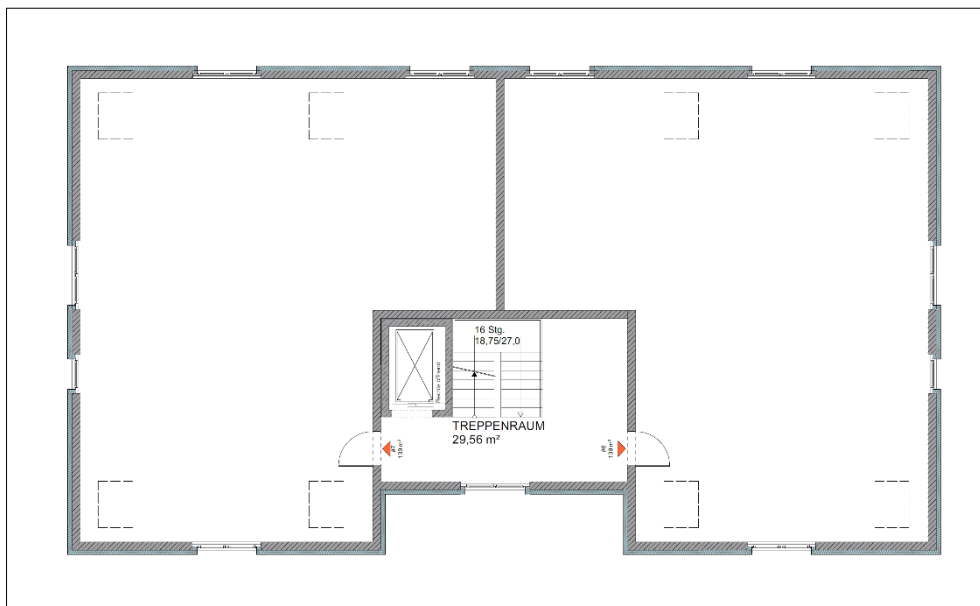


Abb.: „Grundriss 1. Obergeschoss“, ohne Maßstab



**Abb.: „Grundriss 2. Obergeschoss“, ohne Maßstab**

Zur Realisierung des Vorhabenkonzeptes sind folgende Festsetzungen erforderlich:

*Art der baulichen  
Nutzung*

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB die Art der baulichen Nutzung mittels Durchführungsvertrag fest. Im Baugebiet „Wohnen Einöder Straße“ sind danach solche Nutzungen zulässig, die aufgrund der oben ausgeführten Konzeption für die Entwicklung des Plangebietes notwendig sind.

Im Baugebiet wird demnach die Nutzungsart „**Wohnen**“ festgesetzt. Um auch insbesondere älteren Menschen einen optimalen Wohnkomfort zu bieten sind auch Betreute Wohnungen und die dazugehörigen Dienstleistungen zulässig. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnungen in Kombination mit einem ambulanten Pflegedienst seniorengerecht zu vermieten.

*Maß der baulichen  
Nutzung*

Für das Baugebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche durch die in der Planzeichnung genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung, die einen individuellen baubedingten Spielraum gewährleisten soll, ist auf die entsprechenden untergeordneten Nebenanlagen sowie auf die Erforderlichkeit zur Herstellung von Stellplätzen beschränkt.

Die gewählte GRZ begründet sich in der Absicht, eine energieeffiziente und kompakte Bauweise zu ermöglichen und das verbliebene Flächenpotenzial des Stadtgebietes optimal zu nutzen. Es verbleiben weiterhin genügend Freiflächen im Plangebiet und die Abstände zu umliegenden Bestandsgebäuden sind ausreichend groß bemessen.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der umliegenden Bauungsstrukturen sowie des Ortsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante) hingewirkt. Es wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) von 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt fungiert die

Fahrbahnmitte der östlich angrenzenden Einöder Straße.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse soll zudem gewährleistet werden, dass sich das Bauvorhaben harmonisch in den Bestand einfügt und keine überdimensionierten Baukörper errichtet werden dürfen. Es sind dahingehend maximal drei Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschosse gelten gem. den landesrechtlichen Bestimmungen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

*Bauweise* Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt, die sich gem. BauNVO dadurch definiert, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss und Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen. Dies entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan und trägt dazu bei, dass sich die Bebauung besser in das nähere Umfeld und die umliegenden Wohnbebauungen einfügt.

*Baugrenzen* Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich ebenfalls an der vorgesehenen Bebauung, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die landesbauordnerisch geregelten Abstandsflächen.

*Stellplätze*

*Nebenanlagen* Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass die Nutzung von regenerativen Energiequellen auch im Hinblick auf den Klimawandel gefördert werden sollen.

*Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft*

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten wurden in der

vorliegenden Planung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zur Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Beitrages sollen im Zuge der Bauausführung Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld lebenden Arten zum Ziel hat. Daher wird die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung, sowie ein Abstand zur Bodenkante bei Zäunen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere festgesetzt. Des Weiteren ist zum Schutz der im Plangebiet potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse eine Kontrolle von Bäumen auf mögliche Quartiere vor Fällung vorgesehen.

Zudem wurden Festsetzungen getroffen, die den Schutz und die nachhaltige Entwicklung des Bodens im Plangebiet zum Ziel haben. Dazu sollen Flächenversiegelungen möglichst minimiert werden sowie PKW-Stellplätze nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden.

*Anpflanzungen* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Durch die Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit reduziert wird.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische und klimaresistente Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume und Heister (empfohlener StU: 10-12 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

*Hinweise* Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **5 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN**

*Standort-  
entscheidung*

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Die vorhandene Planung ergänzt aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsprägung behutsam die Bestandsbebauung im direkten Wohnumfeld und trägt dazu bei, neuen Wohnraum innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu schaffen. Die Standortentscheidung trägt damit auch dazu bei, Flächenausweisungen im Außenbereich oder auf ökologisch wertvolleren Flächen zu vermeiden.

*0-Variante* Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass das Mehrfamilienhaus nicht zulässig wäre. Es könnte somit kein neuer Wohnraum geschaffen werden. Das Plangebiet würde weiterhin ein brachliegendes und ungenutztes Gartengrundstück darstellen.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG**

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

### *Verkehr / Gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse*

Von einer erheblich negativen Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Durch die Herstellung eines Mehrfamilienhauses wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen kommen.

Durch die geplante Nutzung wird geringfügig zusätzlicher Fahrverkehr induziert. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes entstehen.

### *Wohnbedürfnisse*

*der Bevölkerung* Der Bebauungsplan hat die Herstellung neuen Wohnbaulandes auf Nachverdichtungsflächen im Innenbereich zum Ziel. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt.

### *Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Sport, Freizeit und*

#### *Erholung*

Die vorliegende Planung findet auf einem Privatgrundstück im Innenbereich statt. Anlagen zur Erfüllung nebenstehender Bedürfnisse (Soziales, Kultur, Sport, Freizeit) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes bislang nicht vorhanden. Das Bedürfnis der Erholung kann auch nach Realisierung der Planung weiterhin im Plangebiet erfüllt werden. Des Weiteren stellt sich die geplante Nutzung als konfliktarm für das Umfeld dar, womit auch angrenzend mit keinen Einschränkungen für die Erholungsfunktion in den privaten Rückzugsorten zu rechnen ist.

### *Erhaltung/ Umbau vorh.*

#### *Ortsteile / zentrale Versorgungs-*

#### *bereiche*

Negative Auswirkungen auf die nebenstehenden Belange sind durch die vorhandene Planung nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die geplante Entwicklung eines Mehrfamilienhauses im positiven Sinne zu einer effizienten, flächensparenden und zukunftsorientierten Entwicklung des Stadtteils bei.

*Denkmalschutz* Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird. Vorsorglich wurde auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. SDSchG hingewiesen.

*Orts- und Landschaftsbild* Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen etc. orientieren sich an der baulichen Bestandssituation im Wohnumfeld des Plangebietes, sodass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

*Kirchen* Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Natur und Umwelt* Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff gem. des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Faktoren	Auswirkungen
Flora / Fauna	<p>Durch die vorliegende Planung findet ein geringfügiger Verlust von Grünflächen und damit ein potentieller Verlust von Lebensräumen lokaler synanthroper Arten statt. Gemäß der nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführten saP werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind bei Einhaltung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffenen Maßnahmen und der Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.</p> <p>Zudem wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen die den Belangen des Arten- und Naturschutzes Rechnung tragen. Eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Plangebietes, soll nach Beendigung der Baumaßnahmen den lokal synanthropen Arten weiterhin einen Lebensraum bieten.</p> <p>Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.</p>
Fläche	Die vorliegende Planung beansprucht bereits anthropogen überprägte Flächen im Innenbereich. Es wird somit dem Ziel der Innentwicklung vor

	<p>Außenentwicklung nachgekommen. Anstelle der Ausweisung neuen Wohnbaulands auf Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich wird demnach das Schutzgut Fläche bei der vorliegenden Planung insbesondere berücksichtigt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
<p>Boden / Wasser</p>	<p>Im Zuge der baulichen Umsetzung wird es unvermeidlich zu einer Reduzierung unversiegelter Flächen kommen, da neue Versiegelungen und Eingriffe in den Boden erforderlich sind. Dennoch gewährleisten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dass weiterhin ausreichend unversiegelte Freiflächen erhalten bleiben. Ergänzend tragen die grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dazu bei, die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen bestmöglich zu bewahren. Zur Sicherstellung einer fachgerechten Ausführung wird vorsorglich auf die Vorgaben des § 202 BauGB sowie die DIN 18915 hingewiesen. Insgesamt ist daher nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden auszugehen.</p> <p>Es findet kein Eingriff in Gewässer statt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Mit der Planung werden keine Nutzungen induziert, die eine Gefährdung des Grundwassers erwarten ließen. Es findet daher keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser statt.</p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Durch die Planung findet eine Versiegelung bislang unversiegelter Flächen statt. Das Plangebiet ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung, der Lage im bebauten Innenbereich sowie seiner Größe dem Siedlungsklimatop zuzuordnen. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ gem. § 19 BauNVO sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB tragen dazu bei, einer Beeinträchtigung des Mikroklimas vorzubeugen. Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB induziert keine Nutzungen, die eine negative Beeinträchtigung der lokalen Luftqualität bedingen könnten. Somit kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.</p>
<p>Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen</p>	<p>Aufgrund der Größe des Plangebietes, des geringen ökologischen Eingriffs durch die vorgesehene Nutzung sowie durch die präventiv getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass das Wechselgefüge im lokalen Naturhaushalt erheblich negativ beeinträchtigt wird. Der gewählte Standort ist gem. dem Grundsatz der Innenentwicklung, der Inanspruchnahme völlig unbelasteter, naturnaher Flächen vorzuziehen.</p>

Landschaft	Die vorliegende Planung beabsichtigt die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung entsprechend verträglich zu ergänzen. Die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Höhe, zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten, dass es zu einer dem Umfeld angemessenen städtebaulichen Entwicklung kommen wird. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr sorgt die Aktivierung von Innenbereichspotentialen dafür, dass unbebaute Landschaft an anderer Stelle im Ortsgebiet bewahrt bleibt.
Biologische Vielfalt	Durch die geplanten Eingriffe wird sich die Biodiversität im Plangebiet verändern. Eine erheblich negative Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der bisherigen Gartennutzung, sowie der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen nicht zu erwarten.
Natura 2000 Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben und Nutzungen, die zu umweltrelevanten Unfällen und Katastrophen führen können.

*Belange der  
 Wirtschaft /  
 Arbeitsplätze*

Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

*Personen- /  
 Güterverkehr,  
 Verteidigung  
 / Zivilschutz*

Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche  
 Planungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Stadt beschlossenen Planungen bekannt.

*Hochwasser-  
 schutz*

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten. Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld von denen eine Hochwassergefahr für das Plangebiet ausgehen könnte.

*Flüchtlinge/  
 Asylbegehrende*

Es ist davon auszugehen, dass im Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

## ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

### rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

### Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

### Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Standortbedingungen für planungsrelevante Arten. Keine Funde der planungsrelevanten Arten bei dem Ortstermin.
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten.
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Schmetterlinge</i>	eventuelle Betroffenheit	Das Plangebiet weist reichlich offene, Wiesenflächen auf. Die Offenbereiche des Plangebiets sind sonnenexponiert.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		Vorkommen allgemein häufiger Arten sind anzunehmen.
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Reptilien</i>	eventuelle Betroffenheit	Vorkommen Planungsrelevanter Reptilienarten sind nicht auszuschließen. Vorkommen geeigneter Jagdhabitats sind vorhanden.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	wahrscheinliche Betroffenheit	Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind als Höhlenbäume geeignet. Eine Nutzung der Freifläche als Jagdgebiet ist anzunehmen. Die Gebäudestrukturen können ebenfalls Habitatstrukturen aufweisen.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	Im Plangebiet befinden sich keine für planungsrelevante Arten geeigneten Habitatstrukturen.
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im gesamten Plangebiet sind, in Mitteleuropa häufige Vogelarten zu erwarten. Die dem Planungsgebiet angrenzenden Strukturen können Verluste an Habitat Struktur leicht auffangen. Negative Auswirkungen sind zu erwarten, aber für die Populationen nicht unbedingt nennenswert.

**Ergebnis**

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Einöderstraße [423]. Es handelt sich um einen Privatgarten im Siedlungsraum. Das Plangebiet ist eine nahezu ebene Fläche. Im Plangebiet befinden sich eine Walnuss (*Juglans regia*), eine Birke (*Betula pendula*) und eine Kirsche (*Prunus avium*). Außerdem befinden sich im Plangebiet Holz- und Steinhäufen. Die Gartenstrukturen aus Wiese und Anpflanzungen sind sehr strukturarm. Durch die isolierte Lage sind keine großen Populationen planungsrelevanter Arten anzunehmen.

Reptilien

Das Plangebiet weist geeignete Strukturen für planungsrelevante Arten wie die Mauereidechse (*Podacris muralis*) auf. Vorkommen der genannten Arten sind im übergeordneten Planungsraum bekannt. Zu den geeigneten Strukturen zählen Holzhaufen und Holzabfälle, welche sich leicht erwärmen sowie sämtliche Saum und Gebüschstrukturen.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist für Fledermäuse geeignet. Es gibt potenzielle Höhlenbäume. Auch die Gebäudestrukturen weisen geeignete Habitatstrukturen auf. Die Freifläche kann als Jagdhabitat dienen. Besonders das Vorkommen kulturfolgender Arten wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist anzunehmen.

### Avifauna

Innerhalb des Plangebiets sind die Gehölzbereiche als potenzielle Habitate für die Avifauna hervorzuheben. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Zudem sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ausreichend vergleichbar strukturierte Flächen vorhanden, die potentiell vorkommenden Arten als Ersatzlebensräume dienen könnten. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Mögliche Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf Fledermäuse bzw. Brutvögel überprüft werden.

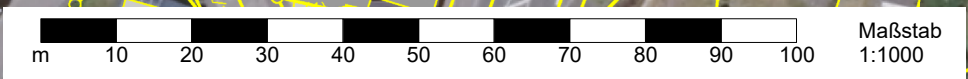
Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen-  
verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobacherring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: [www.umwelt.sachsen.de/lfug](http://www.umwelt.sachsen.de/lfug)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: <http://www.moose-deutschland.de/> (...)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albicus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNO, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.
- <https://feldherpetologie.de/verbreitungsatlas-einheimischer-reptilien-und-amphibien/>

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



407



### ZEICHENERKLÄRUNG

- GRUNDDESIGN DER BAULICHEN GEBIETSGRENZE
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR** REINES WOHNGEBIET
- WA** ALLEMEINES WOHNGEBIET
- MI** MICHGEBIET
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ** NUTZFLÄCHENZAHL
- 0** OFFENE BAUWEISE
- 9** GROSSENE BAUWEISE
- EINTELHAUSER** NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
- Ga** RAUMGRENZEN
- Ga** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- Ga** SAMMELGARTEN
- VERKEHRSFÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFÄCHE** MIT STRASSENBEDECKUNGSLINIE
- WEGFLÄCHEN**
- WEITERE NUTZUNGSARTEN**
- KINDERSPIELPLATZ**
- TRAPPESTATION**
- RECHTVERBUND FÜR KANAL**
- RECHTVERBUND AN STRASSENKANTEN**
- WALD-UND GRÜNFLÄCHE**
- WALDFLÄCHE ALS SCHUTZSTREIFEN ZW. WOHNBEBAUUNG UND MASTAUHOF**
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE**
- GAZLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN**
- REGELSCHNITTE M = 1:1000**

- SCHNITT A-A**
- SCHNITT B-B**
- SCHNITT C-C**
- SCHNITT D-D**
- SCHNITT E-E**
- SCHNITT F-F**
- SCHNITT G-G**
- SCHNITT H-H**
- SCHNITT I-I**
- SCHNITT J-J**
- SCHNITT K-K**
- SCHNITT L-L**
- SCHNITT M-M**
- SCHNITT N-N**
- SCHNITT O-O**
- SCHNITT P-P**
- SCHNITT Q-Q**
- SCHNITT R-R**
- SCHNITT S-S**
- SCHNITT T-T**
- SCHNITT U-U**
- SCHNITT V-V**
- SCHNITT W-W**
- SCHNITT X-X**
- SCHNITT Y-Y**
- SCHNITT Z-Z**

Die öffentliche Darlegung und Anhörung - Bürgerbeteiligung - gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) ist in der Zeit vom 6. bis 10. Juni 1977 durchgeführt worden. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 12. Juli bis 12. August 1977 öffentlich ausgelegen. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Sitzung am 29.9.1977 beschlossen.

Homburg, den 29.9.1977  
Der Oberbürgermeister:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG genehmigt. Saarbrücken, den 29.9.1977 Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen: *W. Müller*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 25. März 1978 ordentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Homburg, den 25. März 1978  
Der Oberbürgermeister:  
Im Auftrag: *W. Müller*

**SAARLAND**  
Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen  
*W. Müller*  
Diplom-Ingenieur

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 25. März 1978 ordentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Homburg, den 25. März 1978  
Der Oberbürgermeister:  
Im Auftrag: *W. Müller*

**SAARLAND**  
Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen  
*W. Müller*  
Diplom-Ingenieur

NORDPFEIL **Z**  
MASSTAB 1:1000  
AUFGESTELLT DURCH DIE ARBEITSGEMEINSCHAFT INCOPA-MÜLLER  
HOMBURG - DEN 2 JUNI 1977

STADTBAUAMT HOMBURG/SAAR  
ABTEILUNG STADTPLANUNG  
HOMBURG, DEN 29.9.1977

Grund: § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 27.6.1966 (BBl. I S. 7, 14) hat der Rat der kreisfreien Homburg in seiner Sitzung vom 2. Dezember 1976 die aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG und am 30.6.1977 den von der Arbeitsgemeinschaft INCOPA - Müller ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf als Bebauungsplanentwurf nebst Begründung (§ 2 a Abs. 6 BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 1977 (BBl. I S. 2256) beschlossen.

Die Bebauungsplanvorzeichnung (Bauplan) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 26. 11. 1968 findet Anwendung.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Flanszeichnung der folgende Textteil: --

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauVVO)
 

Annahmen nach § 3 Abs. 3 BauVVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - 1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)
 

Anlagen nach § 6 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 6 sind allgemein zulässig.

Anschlüsse nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauVVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - 1.3. Mischgebiet (§ 5 BauVVO)
 

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauVVO sind allgemein zulässig.
  - 1.4. Gärten und Stellplätze
 

Gärten und Stellplätze sind in Reines Wohngebiet, im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

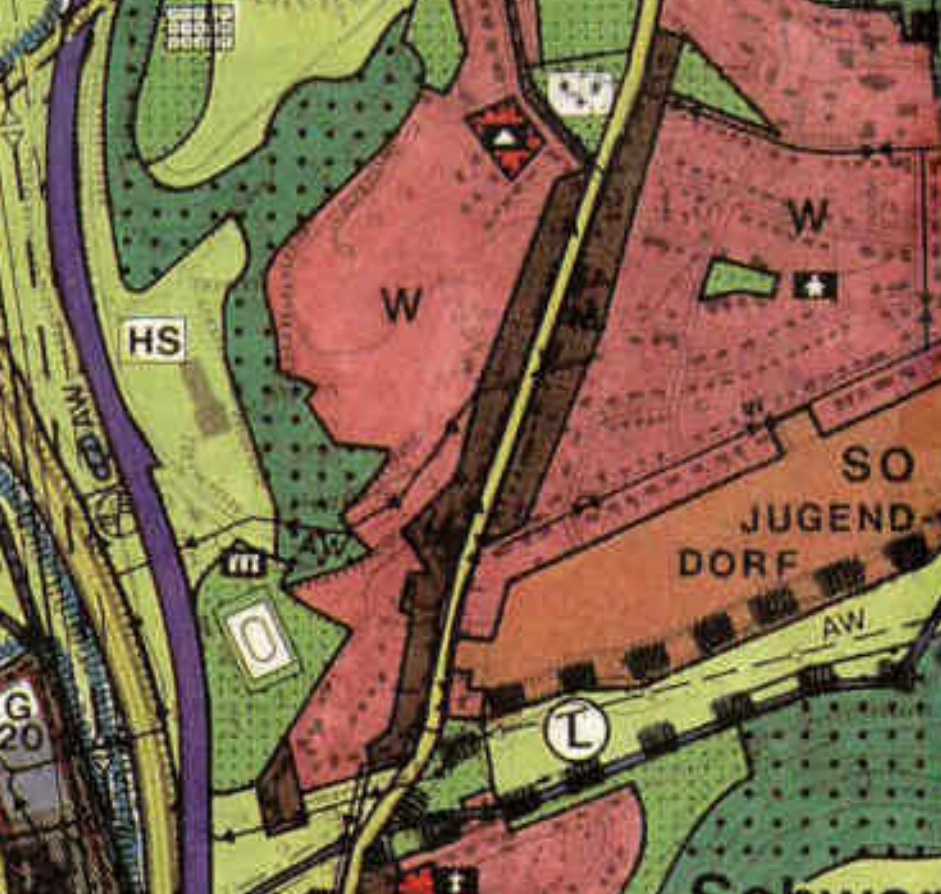
2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
Die dargestellten Biotopflächen an Straßeneinsparungen sind von Bebauung freizuhalten. Im Bereich vorgemerkter Biotopflächen sind Beplanungen und Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von Straßenebene, zulässig.

3. Verknüpfung des Kanals mit Schutzstreifen  
Der in der Zeichnung dargestellte Kanal mit Schutzstreifen darf lediglich mit eingeschossigen Gärten, an der in Plan dargestellter Fläche, überbaut werden.

4. Festsetzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)  
Im Bereich zwischen der Wohnbebauung gegen den Mastauhof ist ein Schutzstreifen in Form einer Lauffläche als schall- und Immissionschutzmaßnahme anzulegen.

STADTBAUAMT HOMBURG/SAAR  
ABTEILUNG STADTPLANUNG  
HOMBURG, DEN 29.9.1977  
VERGLEICHENDE VERMESSUNG  
VERMESSUNG  
VERMESSUNG

107 AUF DER HEIDE



VERBODEN TOEGANG  
TOEGANG VERBODEN

HS

W

W

SO  
JUGEND-  
DORF

AW

L

G  
20

Schwe