

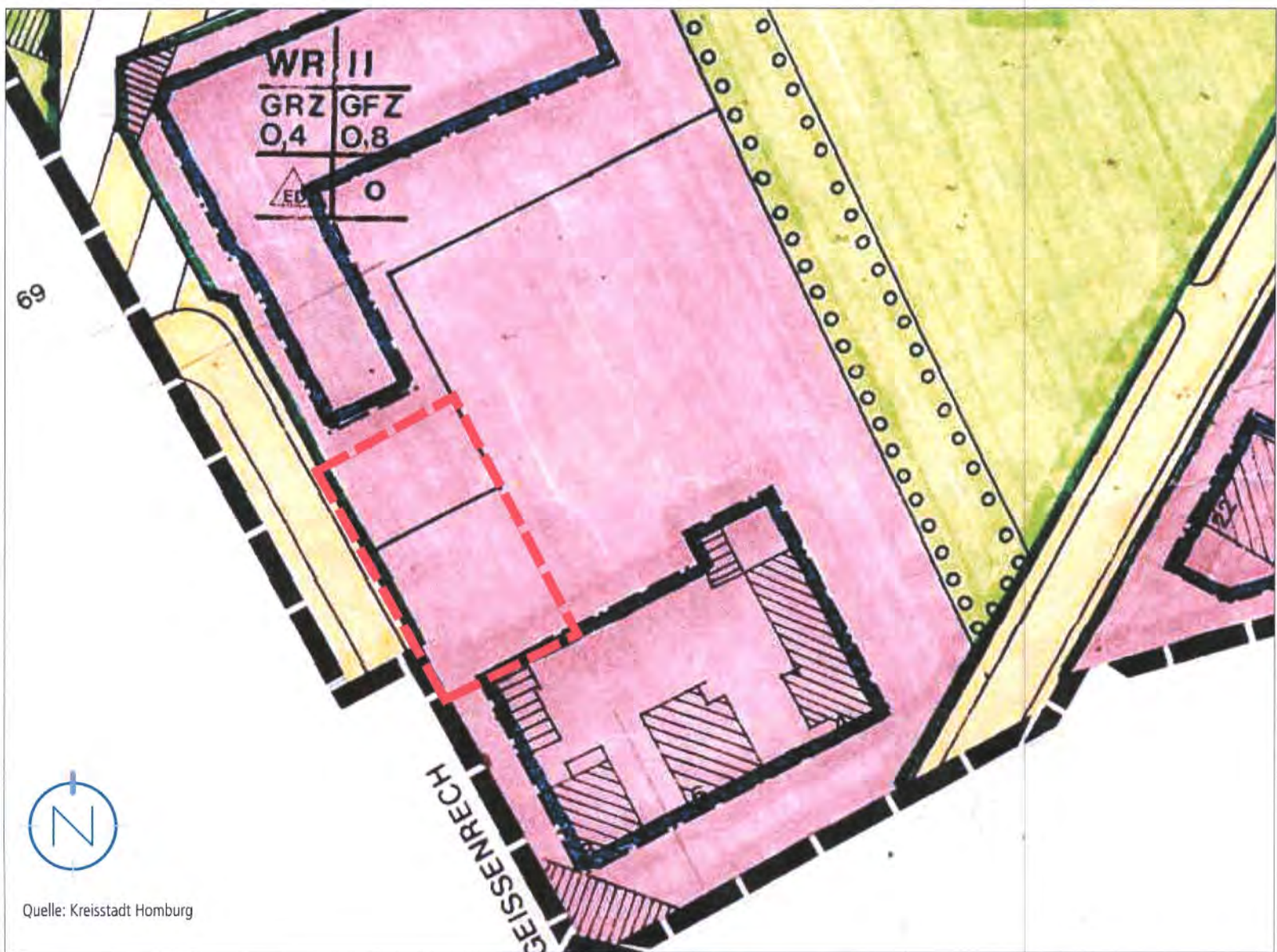
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)						
	REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)						
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)						
GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)						
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)						
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)						
	BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)						
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)						
2 Wo	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)						
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE							
<table><tr><th>Baugebiet</th><th>Zahl der Wohnungen je Wohngebäude</th></tr><tr><td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>Bauweise, Hausform</td></tr></table>	Baugebiet	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Bauweise, Hausform	
Baugebiet	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude						
GRZ	GFZ						
Vollgeschosse	Bauweise, Hausform						

BEBAUUNGSPLAN "KLEINES HAMMERLOCH" (1984)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 3 BAUNVO	
1.1 REINES WOHNGEBIET WR ANALOG. § 9 3 BAUNVO	Siehe Plan.
zulässig sind:	gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
	1. Wohngebäude. 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
	Zu den zulässigen Wohngebäuden nach § 3 Abs. 2 BauNVO gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
ausnahmsweise zulässig sind:	Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO
	1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
unzulässig sind:	Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
	1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO	Siehe Plan.
	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
	1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
	mitzurechnen.
	Im Baugebiet darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan.
	Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan.
	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.
3. BAUWEISE ANALOG. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	Siehe Plan.
	Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
	In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
	Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
	Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist die Nicht-Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO	Siehe Plan.
	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
	Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB	Siehe Plan.
	Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen (Pflanzqualität: 3xw, Stu 16/18).
7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB	Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)
Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation zu entsorgen.
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kleines Hammerloch“ (1984) werden übernommen. - Es sind Dächer mit einer Neigung von 28° bis 38° zulässig. Abweichende Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden. - Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Wasserschutzgebiet
- Lage im Wasserschutzgebiet „WSG Erbach - Reiskirchen“ (Schutzzone III). - Durch die geplante Teiländerung des Bebauungsplanes werden keine Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) berührt, das Vorhaben bedarf daher keiner Ausnahmegenehmigung. - Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der endgültigen und vollständigen Bauantragsunterlagen können entsprechende Auflagen erlassen werden. - Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurückzugreifen.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kleines Hammerloch“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Kleines Hammerloch“ aus dem Jahr 1984. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kleines Hammerloch“ (1984) werden übernommen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschnitten, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DSchG) wird hingewiesen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Für das Plangebiet liegen keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planungsbereich dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes ggf. mitzuteilen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280) (Verfahren), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632) (Satzungsbeschluss).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790) (Verfahren).
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358) (Satzungsbeschluss).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) (Satzungsbeschluss).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
 - § 12 des Kommunalelselfverwaltungs-gesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
 - Örtliche Bauvorschriften (Satzung) der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Jägersburg für den Bereich des Bebauungsplanes „Kleines Hammerloch“ vom 16. Mai 1984.
 - Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Homburg (Baumschutzsatzung) vom 18. Februar 2009 / bekanntgemacht am 26. Februar 2009, in Kraft getreten am 1. März 2009.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat am 20.09.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kleines Hammerloch“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Teiländerung dieses Bebauungsplanes wurde am 07.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren teilgeändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Am Geißereich“ beschlossen (§ 13a BauGB, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.11.2018 bis einschließlich 17.12.2018 öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.11.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 17.12.2018 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 21.02.2019. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 21.02.2019 die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kleines Hammerloch“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

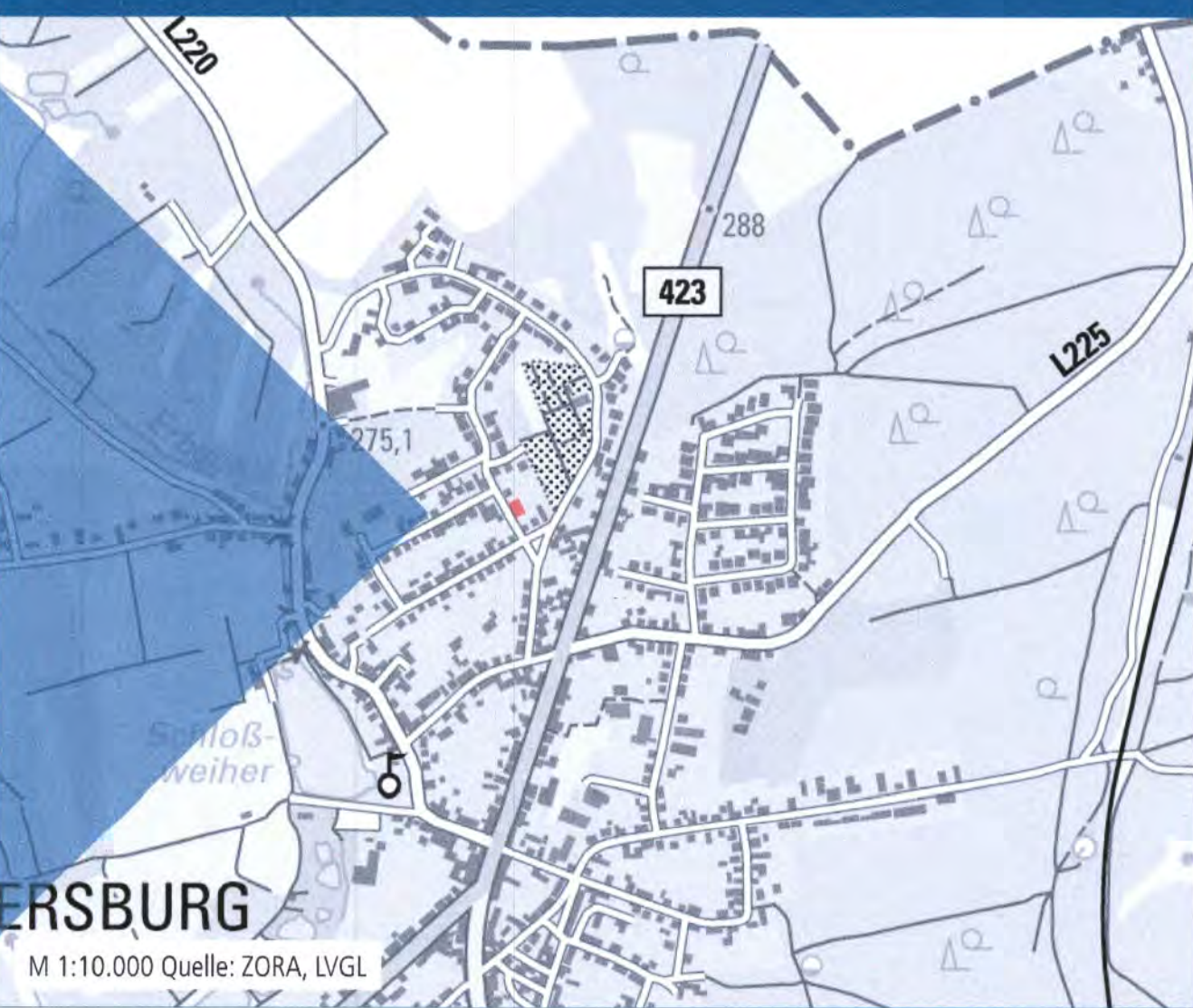
ding.
Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kleines Hammerloch“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Homburg, den 28.03.2019
Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Schadensersatzansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Homburg, den 10.05.2019
Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

Kleines Hammerloch, 2. Teiländerung Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Jägersburg



Bearbeitet im Auftrag von
Kreisstadt Homburg
Am Forum 5
66424 Homburg
Stand der Planung: 02.01.2019
SATZUNG
Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50
KERN PLAN