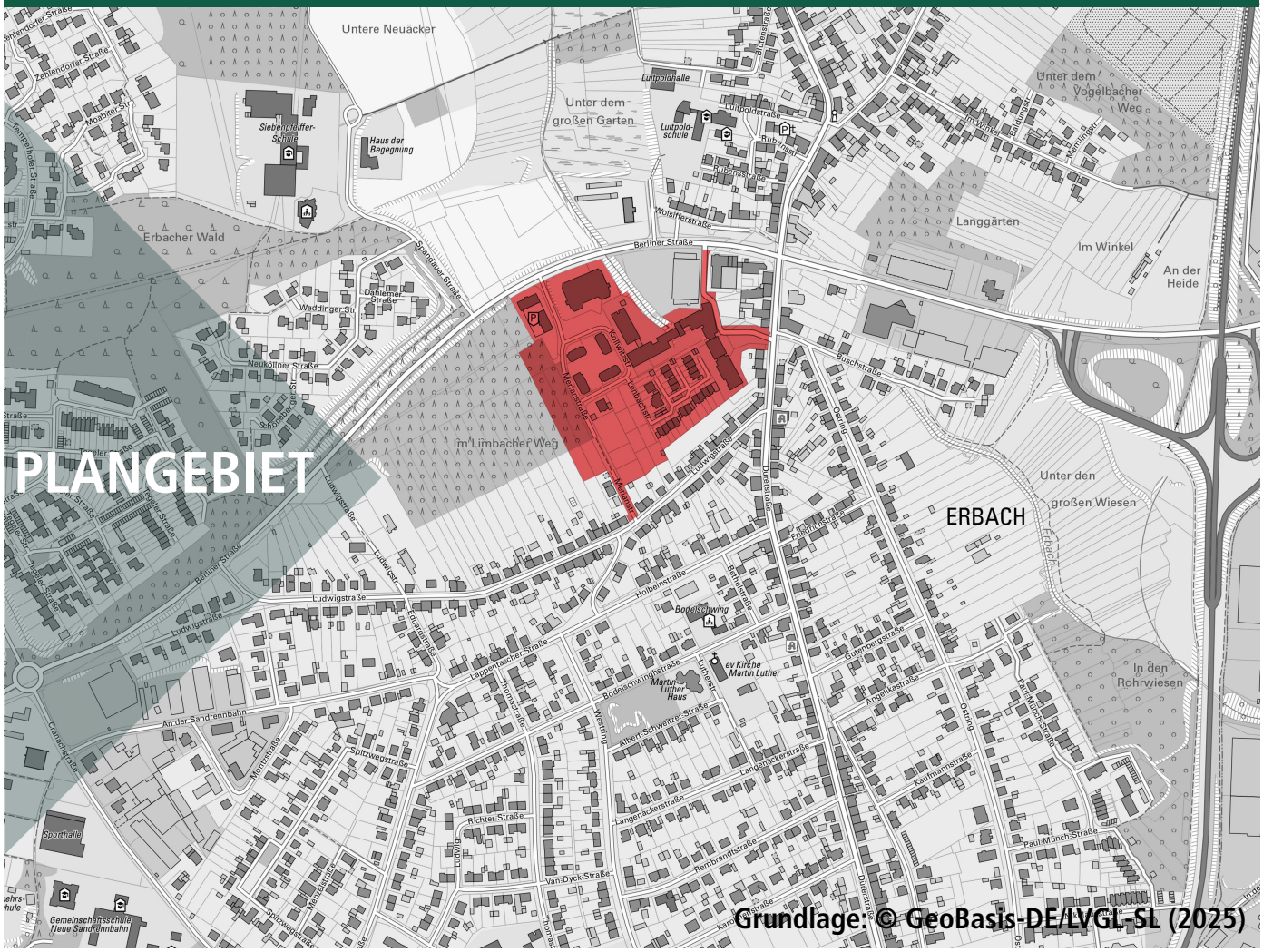
Teil B: Textteil
Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach

Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Homburg
Am Forum 5
66424 Homburg

Stand der Planung: 04.09.2026
Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Homburg, den __.__.____

_____
Der Oberbürgermeister

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

KERN PLAN Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3)	Siehe Plan.	§ 4 BauNVO
1.1.1.	zulässig sind: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 Abs. 2 BauNVO
1.1.2.	ausnahmsweise zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	§ 4 Abs. 3 BauNVO
1.1.3.	nicht zulässig sind: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 4 und WA 5)	Siehe Plan.	§ 4 BauNVO
1.2.1.	zulässig sind: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 Abs. 2 BauNVO
1.2.2.	nicht zulässig sind: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.3. Allgemeines Wohngebiet (WA 6)	Siehe Plan.	§ 4 BauNVO
1.3.1.	zulässig sind: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
1.3.2.	ausnahmsweise zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.	§ 4 Abs. 3 BauNVO

1.3.3.	nicht zulässig sind: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.4. Mischgebiet	Siehe Plan.	§ 6 BauNVO
1.4.1.	zulässig sind: - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.5.), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke.	§ 6 Abs. 2 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.4.2.	nicht zulässig sind: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets, - Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution), - Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.	§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.5. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (MI)	Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. der Homburger Liste zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen: - Lebensmittel, Getränke - Drogerie, Pharmazeutika - Wasch- und Putzmittel - Zeitungen, Zeitschriften - Schreibwaren, Schulbedarf - Schnittblumen Zentrenrelevante Sortimentsgruppen: - Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe - Baby- und Kinderartikel - Sanitätswaren, Parfümerie - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) - Optik, Akustik - Foto, Video - Haushaltswaren - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel - Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel - Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger - Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung (ohne Campingartikel) - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik - Elektroklein- und -großgeräte Nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen: - Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör - Bauelemente, Baustoffe - Beschläge, Eisenwaren - Bodenbeläge, Teppiche - Farben, Lacke und Tapeten - Fliesen - Installationsmaterial, Heizung, Öfen - Rollläden, Markisen - Werkzeuge - Möbel, Küchen - Büromöbel und -maschinen - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe - Beleuchtungskörper, Lampen - Pflanzen und -gefäße - Erde, Torf - Zooartikel, Tiernahrung - Gartenhäuser, -geräte - Campingartikel - Fahrräder und Zubehör - Waffen und Jagdbedarf - Fahrzeugteile aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Stand: Dezember 2025, S. 187 ff.; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH.	§ 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

2.1. Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist sowohl in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 6) als auch im festgesetzten Mischgebiet (MI) die Gebäudeoberkante (GOK). Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen. Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a auf 0,85, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b auf 1,0, im WA 2 sowie WA 3 und WA 4 auf 0,4, im WA 5 auf 0,5 und im WA 6 sowie im Mischgebiet (MI) auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze 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 - 3 BauNVO), im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 bis zu einer GRZ von 0,6, im WA 5 bis zu einer GRZ von 0,7 sowie im WA 6 und im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	Siehe Plan. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf mindestens zwei bis maximal vier Vollgeschosse, im WA 2 auf mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse und im WA 6 auf vier Vollgeschosse begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 werden maximal zwei Vollgeschosse und im Mischgebiet (MI) maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen folgende Längen der Hauptbaukörper nicht überschritten werden: - 30,00 m in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 - 15,00 m in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 - 17,50 m bei Doppelhäusern und 30,00 m bei Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 In der offenen Bauweise sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Grenzbebauung zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet (MI) sind ausschließlich Einzelhäuser, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und im WA 5 ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 und im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die Länge der Hauptbaukörper darf im Mischgebiet (MI) 60,00 m nicht überschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die 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. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Tiefgaragen	Siehe Plan. Flächen für Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Zudem sind Flächen für Tiefgaragen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Flächen für Stellplätze	Siehe Plan. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stellplätze sowohl innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Siehe Plan. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
8. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Siehe Plan. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Straßenverkehrsflächen der Merian- und Kollwitzstraße werden in ihrem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche übernommen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich	Siehe Plan. Die innerhalb des Plangebietes befindliche Lenbachstraße wird in ihrem Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) übernommen. Zur internen Erschließung eines Teilbereichs des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 wird der südliche Abschnitt der Merianstraße, zwischen der Ludwigstraße im Süden und der Kollwitzstraße im Norden, ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche	Siehe Plan. Die öffentlichen Parkplatzflächen werden im Bestand übernommen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
11. Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Anlage eines solaren Nahwärmeprojektes	Siehe Plan. Die innerhalb des Plangebietes, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5, bestehende bauliche Anlage eines solaren Nahwärmeprojektes zur Versorgung der dort befindlichen Wohngebäude wird im Bestand übernommen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
12. Versorgungsflächen/ -anlagen	Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z.B. Trafo-Station) und/ oder der E-Mobilität dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
13. Öffentliche Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
14. Private Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
15. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen	Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB) hochwasserangepasst zu errichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
16.1.	**Reduzierung der Versiegelung:** Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	

16.2.	**Bodenpflege:** Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
16.3.	**Nisthilfen:** Bei Neuerrichtung sind je Gebäude mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine in der Fassade erfolgen.	
16.4.	**Insektenfreundliche Beleuchtung:** Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
16.5.	**Prüfung auf realen Besatz:** Die gekennzeichneten Bereiche (siehe Plan „Untersuchungsbereiche Reptilienprüfung") sind vor der Baufeldfreimachung auf das Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.	
17. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 30 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe bei den Hauptgebäuden allein für die Staffelgeschosse. Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
18. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
18.1.	Je drei oberirdische Stellplätze ist bei der Neuerrichtung von Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen.	
18.2.	Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist mindestens 1 Hochstamm sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Für alle Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.	

18.3.	Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können: - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Feldahorn (Acer campestre) - Spitzahorn (Acer platanoides) - Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria) - Vogelkirsche (Prunus avium) - Silberlinde (Tilia tomentosa) - Winter-Linde/ Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata / Tilia americana) - hochstämmige Obstbäume Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind.14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe. Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland/ Rheinland-Pfalz e. V. (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben. Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Alle anzupflanzenden Hochstämme und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	
18.4.	Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Photovoltaik) oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.	
18.5.	Bei Neuerrichtung sind die nicht durch oberirdische Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder sonstige zwingend erforderliche befestigte Flächen überdeckten Tiefgaragendächer mind. extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtaufbauhöhe (Vegetationstragschicht inkl. Drainage) muss dabei mindestens 12 cm betragen.	
19. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach" ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

20. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. - Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
21. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
21.1.	**Dach** - Dacheindeckungen in glänzenden/ reflektierenden Materialien sind unzulässig.	
21.2.	**Fassade** - Fassadenverkleidungen aus glänzenden/ reflektierenden Materialien sind unzulässig.	
21.3.	**Müll- und Abfallbehälter** - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zu Verkehrsflächen orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.	
22. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6a BauGB
22.1.	**Überschwemmungsgebiet des Erbachs** - Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Erbachs gem. § 76 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 79 Abs. 2 S. 1 SWG. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. - Die §§ 78 ff. WHG sind zu beachten.	
22.2.	**Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten** - Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. Hierbei handelt es sich gem. § 78b Abs. 1 S. 1 WHG um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Im Geoportal des Saarlandes wird im Bereich des Plangebietes ein Hochwasserereignis HQ_{extrem} dargestellt; dies ist ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten kann. - Daraus resultiert die Empfehlung, bauliche Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten – soweit nach Art und Funktion technisch möglich – nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten bzw. wesentlich zu erweitern; hierbei sind die Lage des Grundstücks sowie das potenzielle Schadensausmaß zu berücksichtigen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (z.B. Verzicht auf eine Unterkellerung oder wasserdichte und auftriebssichere Ausführung von Unterkellerungen, hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, etc.) sollen beachtet werden.	

22.3.	**Gewässerrandstreifen** Gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten.	
23. Hinweise		
23.1.	**Schonender Umgang mit Grund und Boden** - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
23.2.	**Denkmalschutz** - Es gilt die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) sowie § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten).	
23.3.	**Starkregen/ Hochwasserschutz** - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. - Für die Kreisstadt Homburg liegt ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor. Gemäß der darin enthaltenen Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach ist im Falle eines Starkregenereignisses hN = 50 mm im Plangebiet insbesondere im Bereich der Kollwitzstraße im Umfeld des Seniorenwohnparks mit einer Überflutung zu rechnen (max. Überflutungstiefe 0,10 bis 1,00 m). - Den Grundstückseigentümern und Betreibern wird die eigenverantwortliche Umsetzung von Objektschutzmaßnahmen sowie die Erstellung eines objektspezifischen Alarm- und Evakuierungsplans (insb. für den Seniorenwohnpark) im Rahmen der Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG dringend angeraten.	
23.4.	**Erneuerbare Energien** - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (siehe auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).	
23.5.	**Kampfmittel/ Munitionsfunde** - In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln/ Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
23.6.	**Normen, Richtlinien** - Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien, etc. ist im Rathaus der Kreisstadt Homburg/Saar, Abteilung 610 Stadtplanung/ Bauordnung möglich.	