

2025/0741/610-0-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Frank Missy



Neubau eines 7-Familien-Wohnhauses, Friedhofstraße 28, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Homburg (Anhörung)	24.11.2025	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Entscheidung)	03.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines 7-Familien-Wohnhauses in der Friedhofstraße vor. Eine ausführliche Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers befindet sich in den Anlagen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetroffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich gem. §34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Gebäude fügt sich mit 9,34m Höhe in die Nachbarbebauung ein, da u.a. das direkte Nachbargebäude mit der Hausnummer 30 ca. 11m hoch ist. Die Ausdehnungen des Baufensters, in dem das Bauvorhaben zu liegen kommt, ergibt sich aus dem im Zusammenhang bebauten Bereich der näheren und zur Prüfung heranzuziehenden Bebauung. Dieser nähere Bereich muss laut BVerwG (4 C 9.77) so weit ausgedehnt werden, „wie sich die Ausführung des zu Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst“. Auf Grund der örtlichen Situation wird die in Rede stehende Baulücke der Friedhofstr. auch durch den gut einsehbaren und damit entsprechendes Baurecht schaffenden rückwärtigen Straßenzug geprägt.

Gestaltung, Dachneigung, Materialien und Konstruktionsweise sind bauplanungs- und bodenrechtlich ohne Belang,

Die Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) stimmt in diesem baulichen Bereich mit der umgebenden Nutzung überein. die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bauweise fügt sich gänzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Antragsteller weist in seinem Schreiben vom 17.10.2025 darauf hin, dass die Planungen leicht angepasst wurden – die aktualisierten Pläne und eine detaillierte Beschreibung sind in die Beschlussvorlage eingestellt.

Das Einvernehmen ist aus Sicht der Bauverwaltung zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Bilder (öffentlich)
- 2 Nachweis des Einfügens (öffentlich)
- 3 Vorhabenbeschreibung Mehrparteienhaus Homburg Friedhofstraße 28 (öffentlich)
- 4 Luftbild (öffentlich)
- 5 Stellungnahme Nachbarn (nichtöffentlich)
- 6 Schreiben vom 17.10.25 (öffentlich)
- 7 4 Schnitte 06.11.2025 (öffentlich)
- 8 Beschreibung der zusätzlichen Maßnahmen, Änderungen MFH Friedhofstr. 251105 (öffentlich)
- 9 3 Lageplan 06.11.2025 (öffentlich)
- 10 2 Ansichten 06.11.2025 (öffentlich)



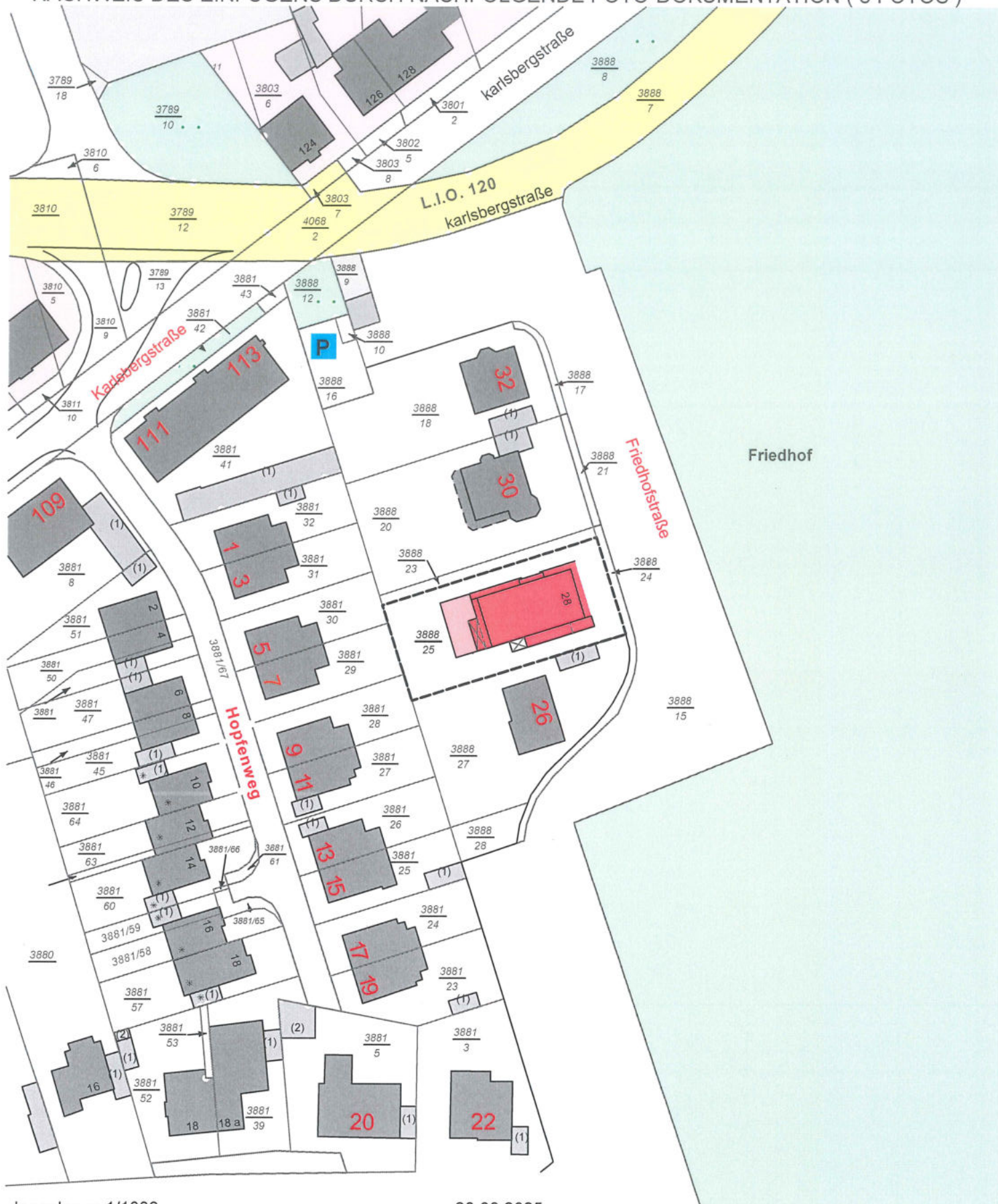








NACHWEIS DES EINFÜGENS DURCH NACHFOLGENDE FOTO-DOKUMENTATION (8 FOTOS)



lageplan m 1/1000

20.08.2025

alle rot markierten gebäude sind auf nachfolgenden fotos dargestellt

alle höhenangaben beziehen sich auf das
straßenniveau des jeweiligen gebäudes !

bauvorhaben:
neubau 7-familien-wohnhaus
mit parkgarage
friedhofstraße 28
66424 homburg

Friedhofstraße 26
Satteldach 40°
Traufhöhe ca. 4.00 m
Firsthöhe ca. 8.00 m

Reihenhäuser Hopfenweg 1-19
Satteldach 20°
Traufhöhe rückseitig ca. 7.00 m
Firsthöhe rückseitig ca. 9.00 m

Friedhofstraße 30
Walmdach 40°
Höchste Traufhöhe ca. 7.70 m
Firsthöhe ca. 11.00 m

Karlsbergstr. 111+113
Satteldach 30°
Traufhöhe ca. 11.00 m
Firsthöhe ca. 14.00 m

Friedhofstraße 28
Neubau Flachdach
Niedrigste FD-Höhe 6.73 m
Höchste FD-Höhe 9.83 m



Friedhofstraße 30
Walmdach 40°, höchste
Traufhöhe ca. 7.70 m
Firsthöhe ca. 11.00 m



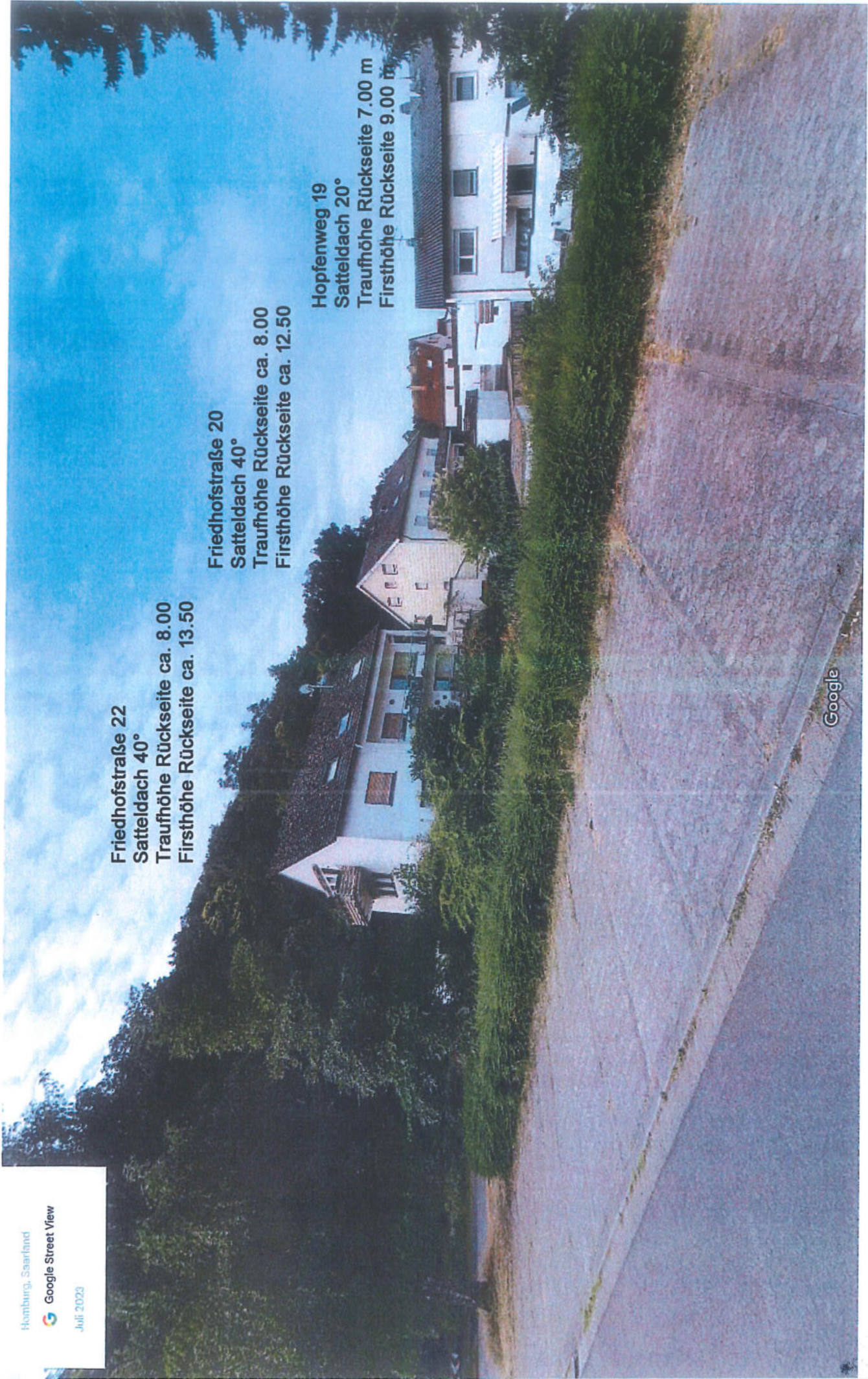
Friedhofstraße 32
Walmdach 40°, höchste
Traufhöhe ca. 6.50 m
Firsthöhe ca. 9.00 m

Friedhofstraße 30
Walmdach 40°, höchste
Traufhöhe ca. 7.70 m
Firsthöhe ca. 11.00 m

Friedhofstraße 28
Neubau Flachdach
Niedrigste FD-Höhe 6.73 m
Höchste FD-Höhe 9.83 m

Karlsbergstraße 109
Flachdach
Flachdachhöhe ca. 11.00 m

Karlsbergstraße 111+113
Satteldach 30°
Traufhöhe ca. 11.00 m
Firsthöhe ca. 14.00 m

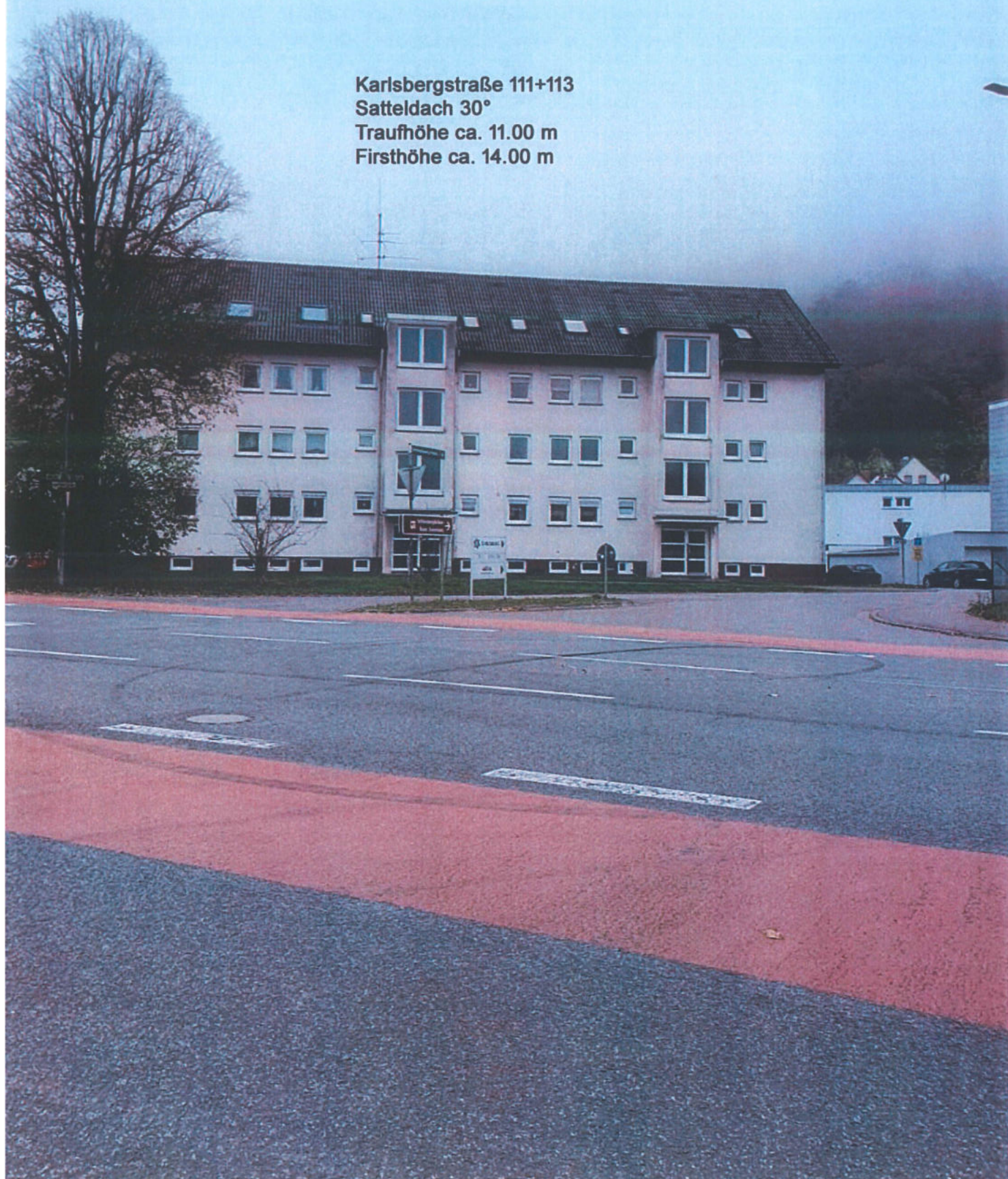


Friedhofstraße 22
Satteldach 40°
Traufhöhe Rückseite ca. 8.00
Firsthöhe Rückseite ca. 13.50

Friedhofstraße 20
Satteldach 40°
Traufhöhe Rückseite ca. 8.00
Firsthöhe Rückseite ca. 12.50


Hopfenweg 19
Satteldach 20°
Traufhöhe Rückseite 7.00 m
Firsthöhe Rückseite 9.00 m

Karlsbergstraße 111+113
Satteldach 30°
Traufhöhe ca. 11.00 m
Firsthöhe ca. 14.00 m



Karlsbergstraße 109
Flachdach
Flachdachhöhe ca. 11.00 m





Reihenhäuser Hopfenweg 1-19
Satteldächer 20 °
Traufhöhe ca. 6.50 m
Firsthöhe ca. 8.50 m

Hopfenweg 17+19
Satteldach 20°
Traufhöhe ca. 6.50 m
Firsthöhe ca. 8.50 m

Friedhofstraße 20
Satteldach 40°
Traufhöhe Rückseite ca. 8.00 m
Firsthöhe Rückseite ca. 12.50 m



Neubau eines 7-Parteienhauses in Homburg-Saar

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung möchten wir Ihnen das geplante Bauvorhaben, den Bau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten in Homburg, vorstellen.

Das Wohnhaus soll in der Friedhofstraße 28 in Homburg entstehen und durch moderne Bauweise sowie energieeffiziente Standards überzeugen. Das Gebäude soll in Massivbauweise errichtet werden und sich harmonisch in die bestehende Nachbarschaft einfügen.

Ziel des Projekts:

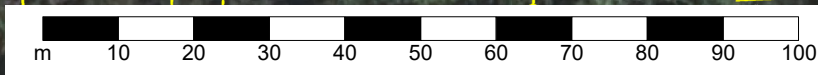
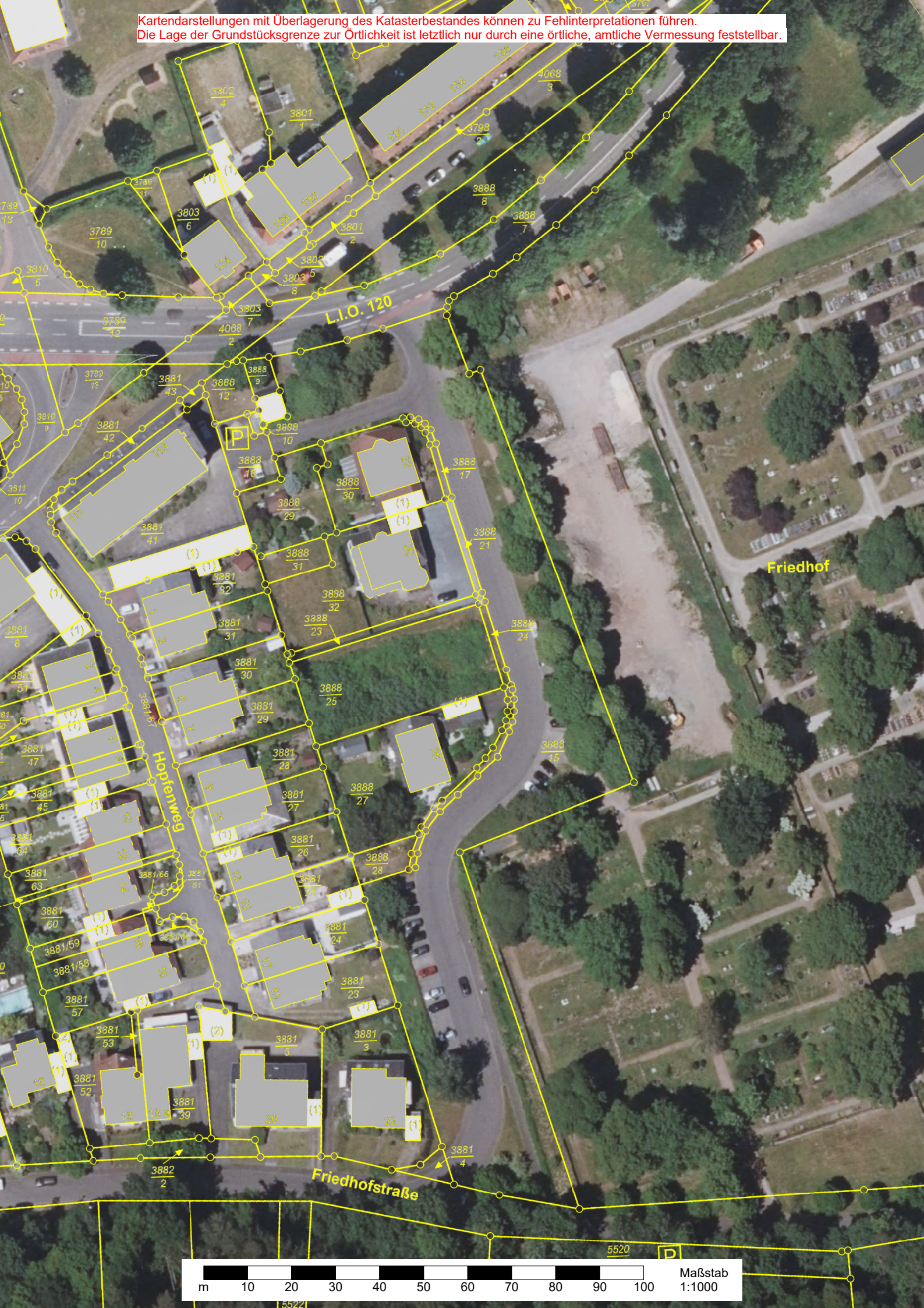
Das Vorhaben zielt darauf ab, den wachsenden Bedarf an familienfreundlichem und gleichzeitig barrierearmem Wohnraum zu decken.

- Die sieben Parteien umfassen unterschiedlich große Wohnungen (53m² bis 180m² Wohnfläche), welche sowohl für kleine Familien als auch für Single-Haushalte oder ältere Bewohner attraktiv sind. Damit trägt das Gebäude zur Entlastung der lokalen Wohnungsmarktsituation bei.
- Das Gebäude wird barrierearm konzipiert, so dass es für Personen unterschiedlicher Lebenssituationen und Altersgruppen nutzbar ist. Neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur von Homburg, wollen wir durch energieeffiziente Maßnahmen und einer nachhaltigen Bauweise die Umwelt schonen und die Nebenkosten für die Bewohner niedrig halten. Gefragter und moderner Wohnraum, der bezahlbar ist und bleibt.
- Das Projekt soll nicht nur den Wohnraumbedarf decken, sondern auch die Nachbarschaft bereichern und zur sozialen Durchmischung beitragen. Dies fördert den Generationenaustausch und es entsteht ein bunteres und lebenswerteres Wohnumfeld.

Vorteile für die Stadt:

- Mit diesem Vorhaben tragen wir zur Entlastung des Wohnungsmarktes in Homburg bei, schaffen attraktiven neuen Wohnraum und sorgen dafür, dass die Infrastruktur der Stadt optimal genutzt wird.
- Neben der Entlastung des Wohnungsmarktes fördert das Projekt auch die lokale Wirtschaft, indem regionale Bauunternehmen und Handwerker eingebunden werden. Außerdem entstehen neue, moderne Wohnmöglichkeiten, die junge Familien und Fachkräfte anziehen und so die Attraktivität der Stadt insgesamt erhöhen.
- Darüber hinaus stärkt das Projekt die soziale Infrastruktur, da es unterschiedliche Lebensmodelle und Generationen zusammenbringt und so ein lebendiges, vielfältiges Wohnumfeld schafft. Letztlich profitieren alle davon, dass Homburg noch lebenswerter und zukunftsorientierter wird.

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



Maßstab
1:1000

F 60, Sta 7/4 ✓

Thamke GmbH

Thamke GmbH, Kleinottweilerstr. 75, 66450 Bexbach

Individuelles Bauen

An
Kreisstadt Homburg
Untere Bauaufsicht
z.Hd. Herr Habermann
Am Forum 5
66424 Homburg

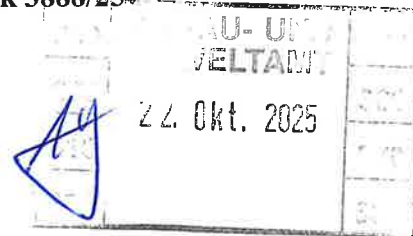
OB	10	12	16	20	24	30	40
BM	100	110	130	150	FB	PR	41
BG	2 1. Okt. 2025 Kreisstadt Homburg (Saar)						50
D 4							60
D 5							69
D 6							80
FFW	Anl. _____						SeH
MU							

Kleinottweilerstr. 75
66450 Bexbach

Te: 06826 - 93 33 922
Fax: 06826 - 93 33 929

17.10.2025

Neubau 7-Familien-Wohnhaus mit Parkgarage
Friedhofstraße 28, 66424 Homburg, Flur 16, Flurstück 3888/25-
Aktenzeichen: 610/00304/25
Ihr Schreiben vom 16.10.2025



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Habermann,

wir beziehen uns auf Ihr gestriges Schreiben zu oben genanntem Antrag.
Der Antrag soll aufrecht erhalten werden.

Auf Grund dessen, dass wir auf die Schreiben der Anwohner eingehen möchten, die wir am 6. sowie 7.10.2025 erhalten haben und ggf. in Teilbereichen unsere Planung leicht anpassen wollen, haben wir im Bauausschuss eine Aussetzung der Entscheidung gewünscht. Wir prüfen derzeit, ob wir die Fensterfläche reduzieren und den Schallschutz der Tiefgarage optimieren können. Sobald wir hier eine Entscheidung getroffen haben, werden wir Sie kontaktieren und falls erforderlich neue Zeichnungen zum Austausch einreichen.

Für unsere zeitliche Planung müssen wir wissen, wann die nächsten Bauausschusssitzungen geplant sind und bis wann unsere Planungsänderungen bei Ihnen eingereicht werden müssen, so dass darüber im Bauausschuss entschieden werden kann?

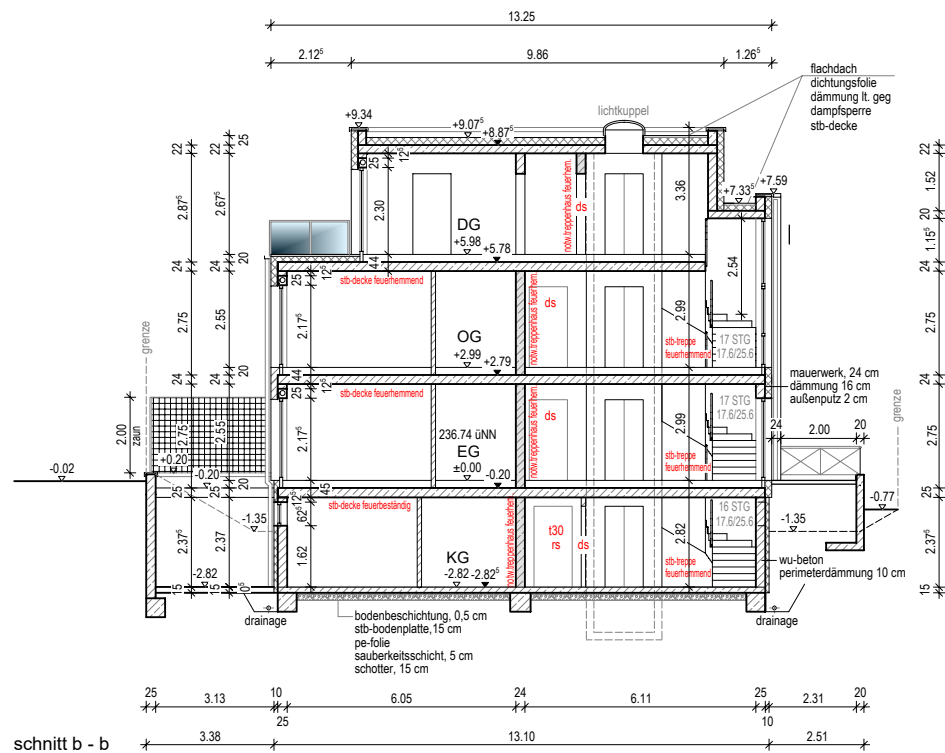
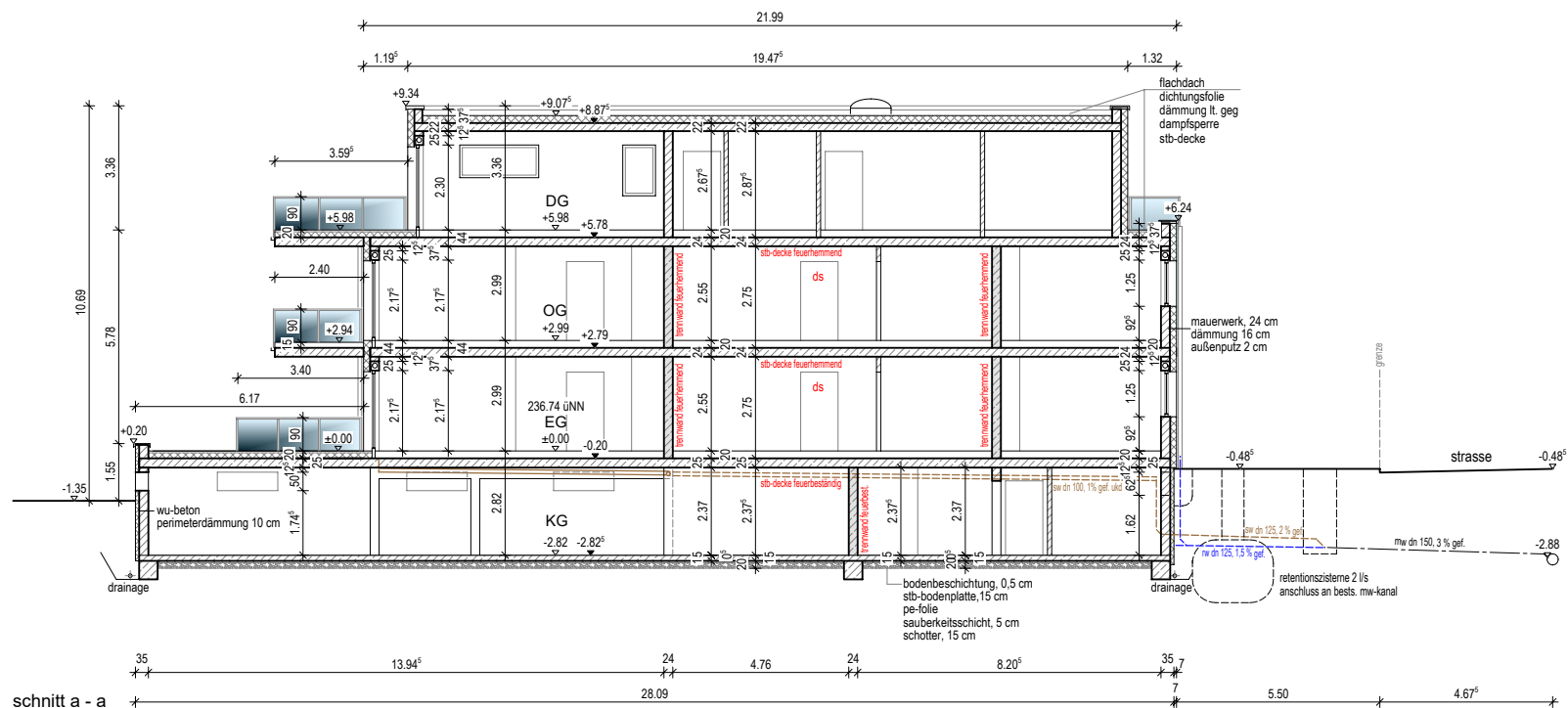
Wegen des von der LUA geforderten Gutachtens warten wir derzeit leider noch auf Rückmeldungen der Gutachter. Wie lange wir auf die Erstellung des Gutachtens warten müssen, wissen wir leider nicht.

Falls Fragen offen sind, setzen Sie sich bitte mit uns unter der oben genannten Telefonnummer in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Thamke GmbH





BAUVORHABEN

**neubau 7-familien-wohnhaus
mit parkgarage**

GRUNDSTÜCK

**friedhofstraße 28
66424 homburg**

schnitte a + b

M 1100

plan-nr. 4

06.11.2025

Neubau eines 7-Parteienhauses in Homburg-Saar

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der von den umliegenden Anwohnern geäußerten Bedenken haben wir die Planung unseres Mehrfamilienhauses angepasst.

Es wurden folgende Maßnahmen getroffen um den Sicht- und Schallschutz für die umliegenden Nachbarn zu optimieren:

- Reduzierung der Fensterflächen. Alle Fenster erhalten eine gemauerte Brüstung
- Reduzierung der Balkonfläche im Penthaus (Wohnung 7) Süd-Ansicht
- Reduzierung der Balkonfläche im Erdgeschoss (Wohnung 1) West-Ansicht
- Ausführung der Balkongeländer aus satiniertem Glas
- Zusätzliche Überdachung der Tiefgarageneinfahrt im Bereich der Torausfahrt
- Garagentor: Einbau eines Leichtlauftores aus Kunststoff oder Verzicht auf ein Tor
- Bau eines Zauns auf der Stützwand der Tiefgarageneinfahrt zum Sichtschutz und zur Schallreduzierung
- Erstellung eines begrünten Walls im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze. Größe und Position in Absprache mit der UBA sowie in Abhängigkeit des Leitungsverlaufs in diesem Bereich.

Vorherige Planung

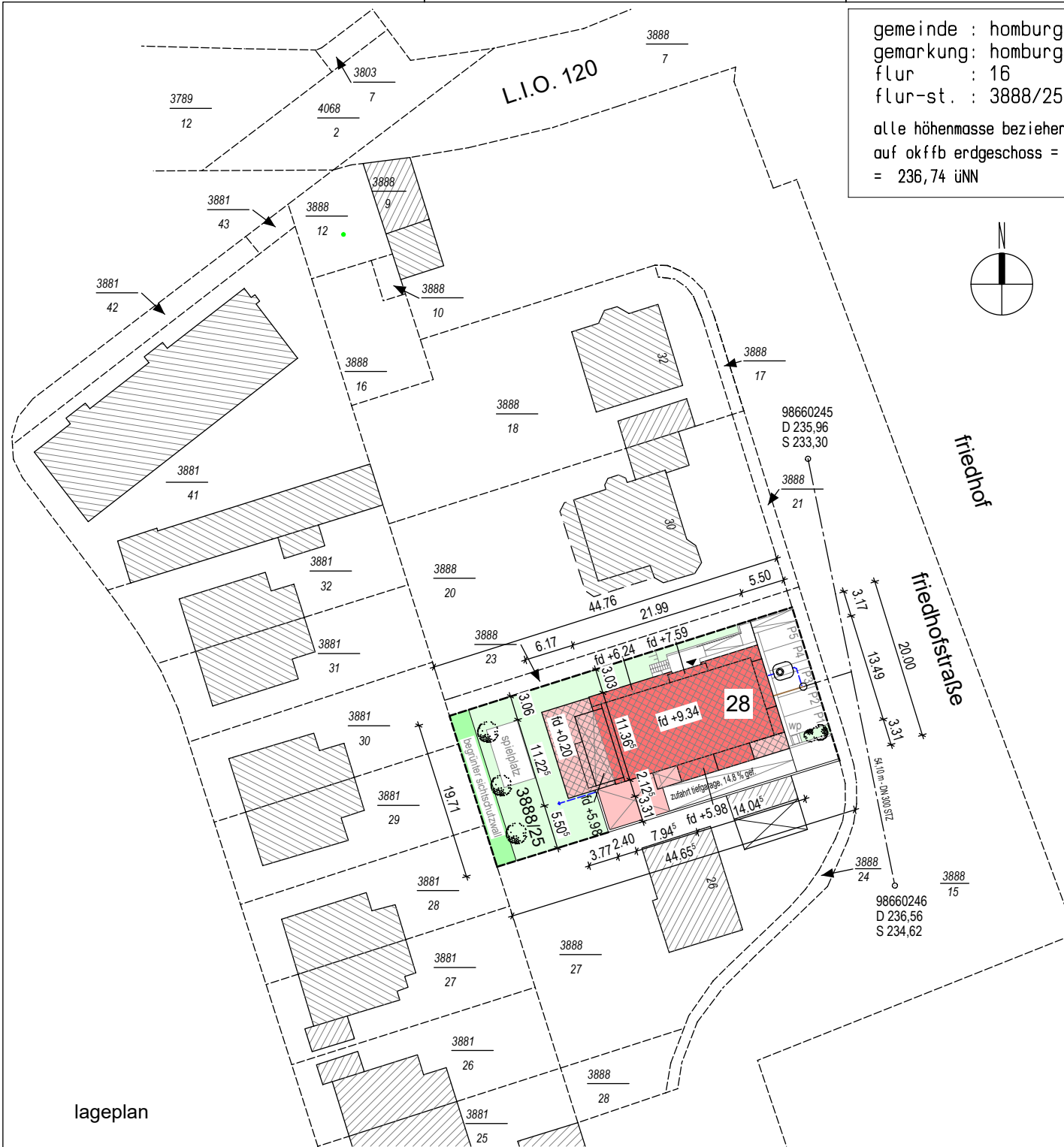


neue Planung



gemeinde : homburg
gemarkung: homburg
flur : 16
flur-st. : 3888/25

alle höhenmasse beziehen sich
auf okffb erdgeschoss = ±0.00
= 236,74 üNN



BAUVORHABEN

**neubau 7-familien-wohnhaus
mit parkgarage**

GRUNDSTÜCK

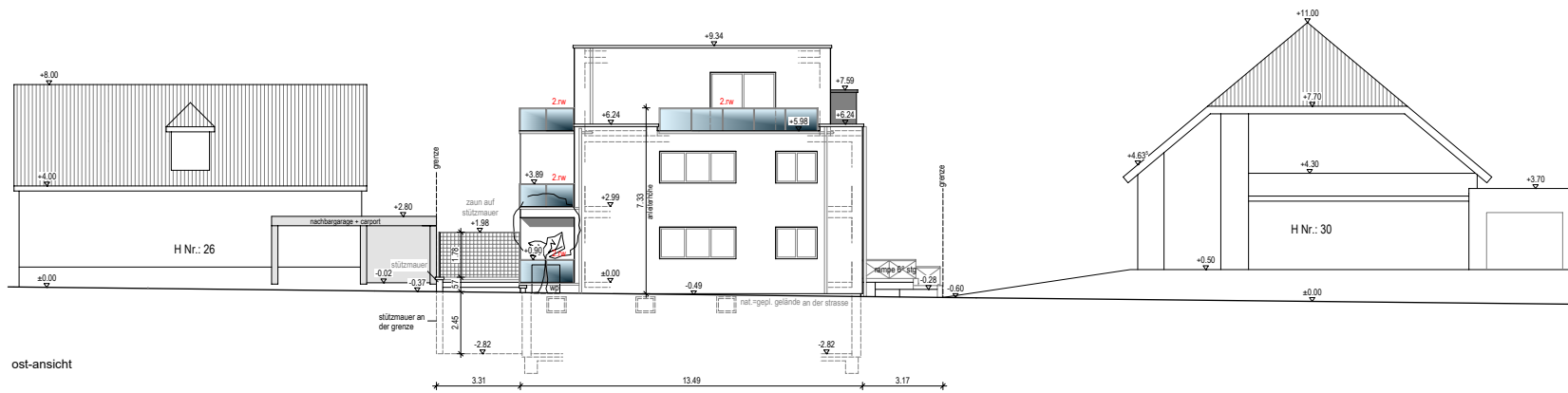
**friedhofstraße 28
66424 homburg**

lageplan

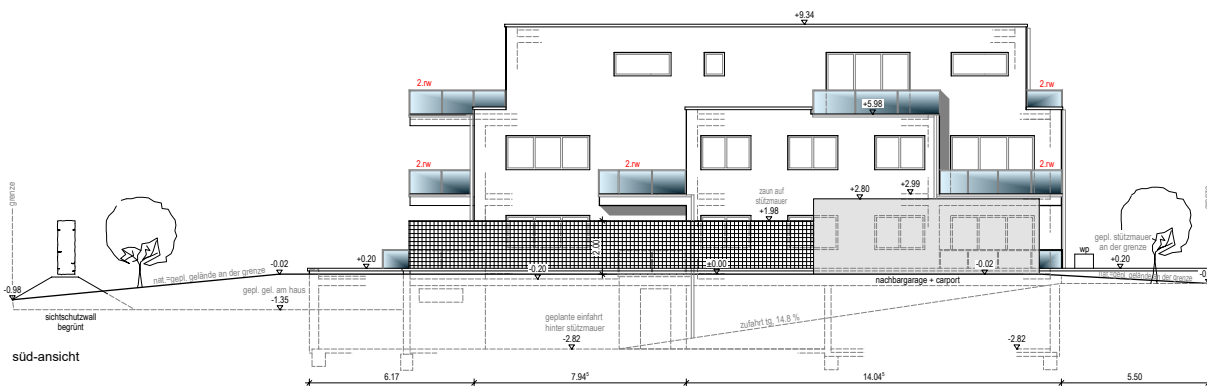
M 1:500

plan-nr. 3

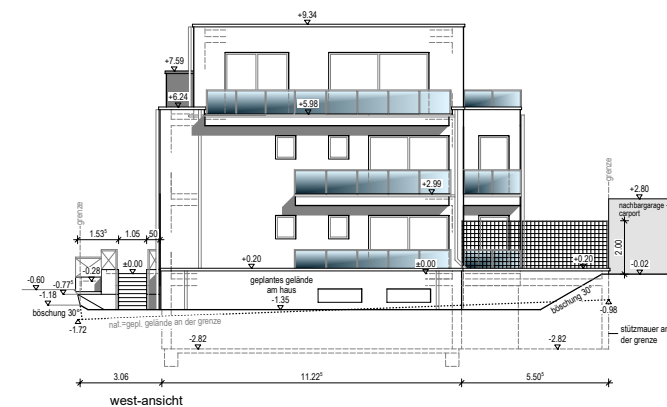
06.11.2025



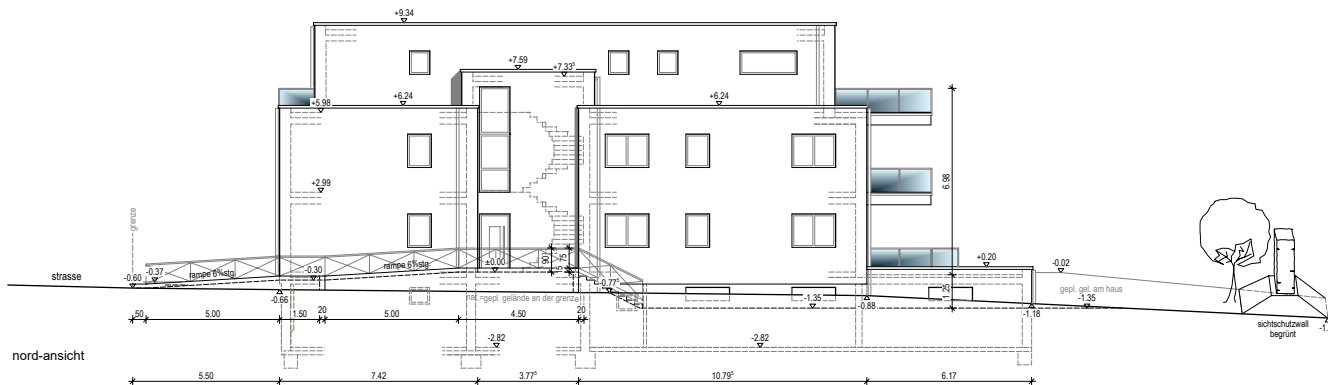
ost-ansicht



süd-ansicht



west-ansicht



nord-ansicht