

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)