

Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 10.10.2025

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Bergstraße“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Urfassung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ stammt aus dem Jahr 1974. Bis 1992 wurde der Bebauungsplan mehrfach in Teilbereichen der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen geändert.

Insbesondere die strenge Regelung zur Dachform und Dachneigung sowie die Festsetzung zur baulichen Höhe erschweren das Bauen wesentlich oder erfordern regelmäßig eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich aktuell noch 19 unbebaute Baugrundstücke. Die einzige hier zulässige Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 38°) entspricht sehr oft nicht mehr dem Wunsch der Bauherren. Gewünscht werden häufig andere Dachformen und -neigungen. Befreiungen hierfür können nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt wären. Notwendig für die Verwirklichung der geplanten Dachform und der abweichenden Dachneigung ist somit eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Änderungen sollen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen. Neben den gewünschten Änderungen der Dachform und -neigung sollen die Festsetzungen des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplans überprüft und bei Erfordernis an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst werden. Im Bebauungsplan sollen damit großzügigere Regelungen getroffen und damit das Bauen entsprechend den heutigen Anforderungen leichter gemacht werden, auch um Anreize zur Bebauung der unbebauten, aber erschlossenen Grundstücke zu schaffen. Eine Veränderung der zulässigen Überbauungsdichte erfolgt damit nicht. Planzeichenerklärung und Planzeichnung bleiben von der Änderung unberührt.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 01.10.2025 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung angeordnet.

Die entsprechenden Unterlagen (Inhalt dieser Bekanntmachung, der Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung sowie der Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Ober der Bergstraße“) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom

13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025

auf der Internetseite des Marktes Sulzbach a. Main unter www.sulzbach-main.de/wirtschaft-bauen-verkehr/bauleitplanung/laufende-bebauungsplanverfahren/ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich eingestellt.

Außerdem liegen die Unterlagen während des Beteiligungszeitraumes im Rathaus Sulzbach a. Main, Hauptstr. 36, Zimmer Nr. 16 (Ebene 3) während der Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag von 14.00 bis 16.00 Uhr und Mittwoch von 14.00 bis 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Gem. § 4a BauGB erfolgt die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerechte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO zur Einleitung einer Normenkontrolle, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Sulzbach a. Main, 08.10.2025



Markus Krebs
1. Bürgermeister

