GEMEINDE
SPRAITBACH

spraitbach
Willkommen daheim

„Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“

hinsichtlich des Bestandteils „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“

Satzung über örtliche Bauvorschriften
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH I Herzogstraße 6A I 70176 Stuttgart

Gemeinde Spraitbach

Ostalbkreis

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

"Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025"

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13) und in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189), hat der Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in seiner öffentlichen Sitzung vom **24.09.2026** die **Örtlichen Bauvorschriften „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Spraitbach, mit Ausnahme der in Anlage A aufgeführten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken. Die genaue Abgrenzung des ausgenommenen Gebiets ergibt sich aus Anlage B (Planstand 09.07.2025).

§ 2

Bestandteil der Satzung

Bestandteil dieser Satzung sind die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.10.2025 sowie die Anlagen A und B.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 5

Beigefügte Begründung

Den Örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung ist eine Begründung beigefügt. Die Begründung ist nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften.

§ 6

Ausfertigung

Ausgefertigt als Satzung:

Spraitbach, den 16.10.2026

GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

Johannes Schurr
(Bürgermeister)

Die umstehend genannten Örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB durch Einrücken in das Amtsblatt Nr. 42 vom 16.10.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 16.10.2026 in Kraft getreten.

Spraitbach, den 16.10.2026

GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

Johannes Schurr
(Bürgermeister)

GEMEINDE
SPRAITBACH

spraitbach
Willkommen daheim

„Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“

hinsichtlich des Bestandteils „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“

Satzung

Örtliche Bauvorschriften
Fassung vom 10.10.2025

Begründung

Fassung vom 10.10.2025 / 20.08.2026

Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß Vereinfachtem Verfahren nach § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 13 BauGB

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH I Herzogstraße 6A I 70176 Stuttgart

I. TEXTTEILE

A. Rechtsgrundlagen
B. Örtliche Bauvorschriften
C. Hinweise
D. Anlagen

II. BEGRÜNDUNG

II.1 EINFÜHRUNG
II.1.1 BESTANDTEILE, BEZEICHNUNG UND VORHERIGE ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
II.1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS
II.1.3 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG
II.2 INHALTE UND ZIELE DER BESTEHENDEN „GAUBENSATZUNG“
II.3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
II.4 PLANINHALT
II.4.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
II.4.2 HINWEISE
II.5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
II.5.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
II.5.2 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / KOSTEN UND FINANZIERUNG
II.6 VERFAHRENSWAHL

III. VERFAHRENSVERMERKE

I. TEXTTEILE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Die „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten“ - am 03.05.2001 vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach beschlossen und am 16.06.2001 in Kraft getreten (Mitteilungsblatt Nr. 24 der Gemeinde Spraitbach vom 15.06.2001), vom Landratsamt Ostalbkreis genehmigt am 09.07.2001, auf Anregung des Landratsamts Ostalbkreis redaktionell geändert und am 27.09.2001 mit redaktioneller Änderung vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach beschlossen - wird wie folgt geändert.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

Die nicht von einer Neufassung betroffenen Örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften wie aufgeführt neu gefasst:

I. Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

§ 1 Geltungsbereich

1. Die nachstehenden Regelungen bezüglich der Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebeln gelten für das gesamte Gemeindegebiet, ausgenommen des in den Anlagen A und B definierten Gemeindegebiets.

2. Durch diese Satzung werden sämtliche Bebauungspläne im Gemeindegebiet hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebeln geändert. Alle übrigen Vorschriften der Bebauungspläne gelten unverändert fort. Ausgenommen von Bestimmungen nach Satz 1 sind Bebauungspläne in dem in den Anlagen A und B definierten Gemeindegebiet.

C. HINWEISE

Das in den Anlagen A und B definierte Gemeindegebiet entspricht dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Ortskern“. Innerhalb dieses Gemeindegebiets werden Regelungen bezüglich der Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebeln durch die Gestaltungssatzung „Ortskern“ getroffen.

D. ANLAGEN

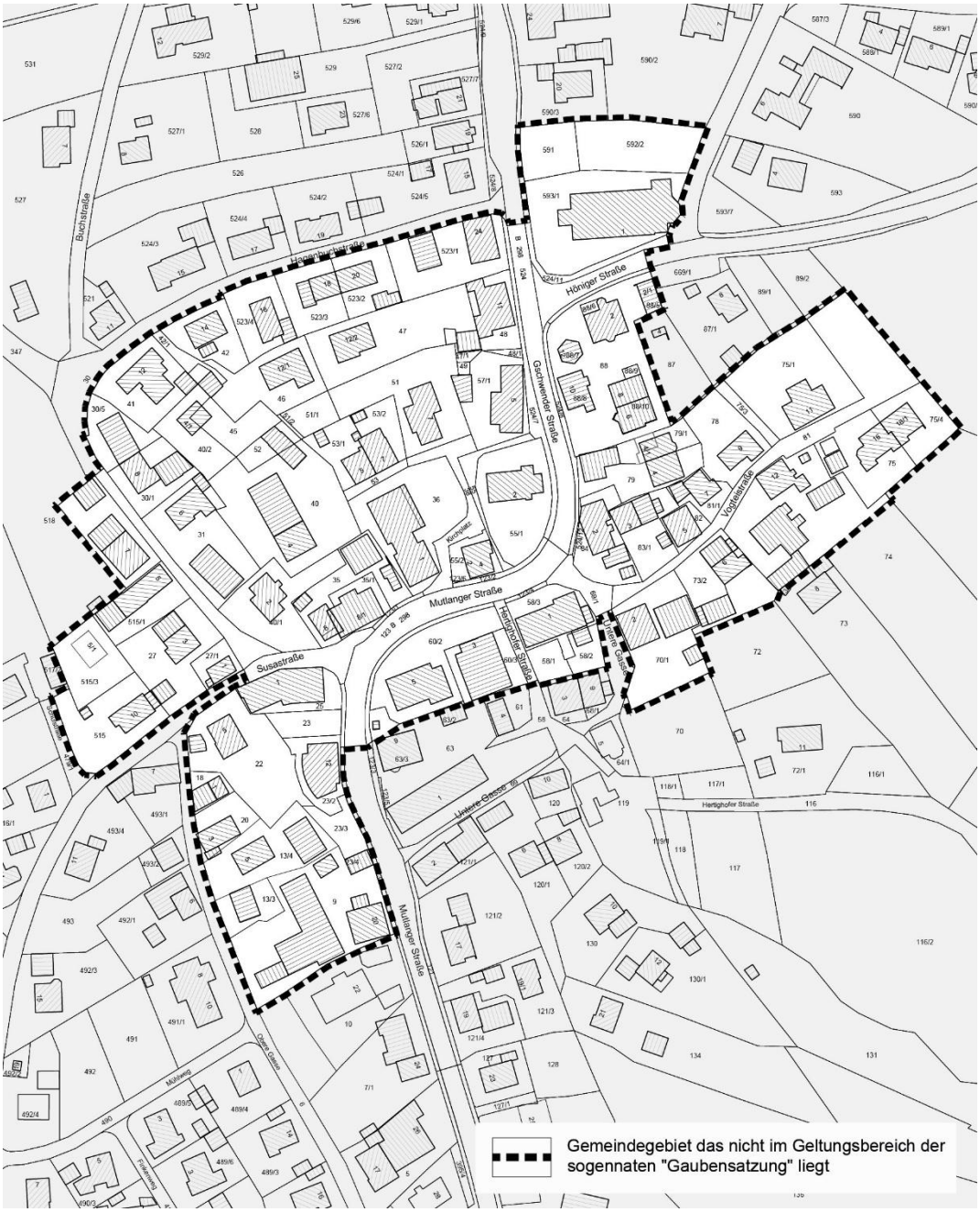
Anlage A: Nicht im Geltungsbereich der „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ enthaltenes Gemeindegebiet

Die folgenden Flurstücke liegen vollständig nicht oder mit Teilen nicht im Geltungsbereich der „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“.

Flurstücke, die vollständig nicht im Geltungsbereich liegen:			
13/3	41	58/2	88/8
13/4	42	58/3	88/9
18	42/1	60/2	88/10
20	45	60/3	123/1 (Weg/Fußweg)
22	46	70/1	123/2 (Weg/Fußweg)
23	47	73/2	123/4 (Weg/Fußweg)
23/2	47/1	75	123/6
23/3	48	75/1	515
23/4	48/1	75/3	515/1
25	49	75/4	515/3
27	51	78	523/1
27/1	51/1	79	523/2
30/1	51/2	79/1	523/3
30/5	52	81 (Straße)	523/4
31	53	81/1	524/6 (Weg/Fußweg)
35	53/1	82	524/7 (Weg/Fußweg)
35/1	53/2	83/1	524/12 (Weg/Fußweg)
36	55 (Weg/Fußweg)	84	591
38 (Straße)	55/1	88	592/2
40	55/2	88/5	593/1
40/1	57/1	88/6	
40/2	58/1	88/7	

Flurstücke, die teilweise nicht im Geltungsbereich liegen:		
9	73	524 (Straße)
23/1 (Weg/Fußweg)	74	524/11 (Weg/Fußweg)
30 (Straße)	123 (Straße)	669 (Straße)
58 (Straße)	123/3 (Weg/Fußweg)	669/1 (Weg/Fußweg)
63	479 (Straße)	
69/1 (Straße)	518	

Anlage B: Lageplan mit dem Gemeindegebiet, das nicht im Geltungsbereich der „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ enthalten ist



Abgrenzungsplan des Gemeindegebiets außerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“, Planstand 09.07.2025, ohne Maßstab

(ALKIS Spraitbach, Stand 06.06.2024, heruntergeladen am 18.07.2024 beim Open GeoData Portal des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) „Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, Datenlizenz „dl-de/by“ https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

II. BEGRÜNDUNG

Gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 2a BauGB und § 9 Abs. 8 BauGB

zu den örtlichen Bauvorschriften

„SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULASSUNG VON DACHAUFBAUTEN UND ZWERCHGIEBELN, SOWIE DER ZULÄSSIGEN ZAHL VON WOHNEINHEITEN, ÄNDERUNG 2025“

HINSICHTLICH DES BESTANDTEILS „SATZUNG ÜBER DIE ZULASSUNG VON DACHAUFBAUTEN UND ZWERCHGIEBELN“

II.1 EINFÜHRUNG

II.1.1 BESTANDTEILE, BEZEICHNUNG UND VORHERIGE ÄNDERUNGEN DER SATZUNG

Die sogenannte „Gaubensatzung“ mit dem ausführlichen Titel „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ ist ein Bestandteil der umfassenden örtlichen Bauvorschrift mit dem noch längeren Titel „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten“.
Diese thematisch umfassende Satzung dient mit ihren verschiedenen Bestandteilen der Regelung unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Themen in Spraitbach.
Hierzu zählen neben der Regelung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln auch die Regelung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten und die Regelung von verfahrensfreien Vorhaben.
Diese Satzung weist eine umfangreiche Verfahrensgeschichte auf, die hier auszugsweise wiedergegeben wird:

- Die Satzung in ihrer ursprünglichen Form wurde von 1990 bis 1992 aufgestellt und wurde am 24.04.1992 rechtskräftig.
- In den Jahren von 1995 bis 1997 erfolgte eine redaktionelle Änderung der Satzung.
- Im Jahr 2001 wurde eine umfassendere Änderung der Satzung durchgeführt. Diese wurde am 03.05.2001 vom Gemeinderat beschlossen und trat am 16.06.2001 in Kraft. Die Genehmigung durch das Landratsamt Ostalbkreis erfolgte am 09.07.2001. Anschließend wurde eine redaktionelle Änderung vorgenommen, die am 27.09.2001 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist eine aktuelle Änderung („Änderung 2025“) der benannten Satzung. Die im Zuge dieser Aufstellung angestrebte Änderung bezieht sich ausschließlich auf den Bestandteil zu Dachaufbauten und Zwerchgiebeln also die sog. „Gaubensatzung“. Für andere Bestandteile der Satzung wird im vorliegenden Verfahren keine Änderung vollzogen.
Zur Erhöhung der redaktionellen Praktikabilität und der allgemeinen Verständlichkeit werden im Folgenden Kurzbezeichnungen verwendet. Diese beziehen sich trotz der verkürzten Bezeichnung jeweils auf die zugeordnete Satzung bzw. auf den zugeordneten Bestandteil der Satzung in Gänze:

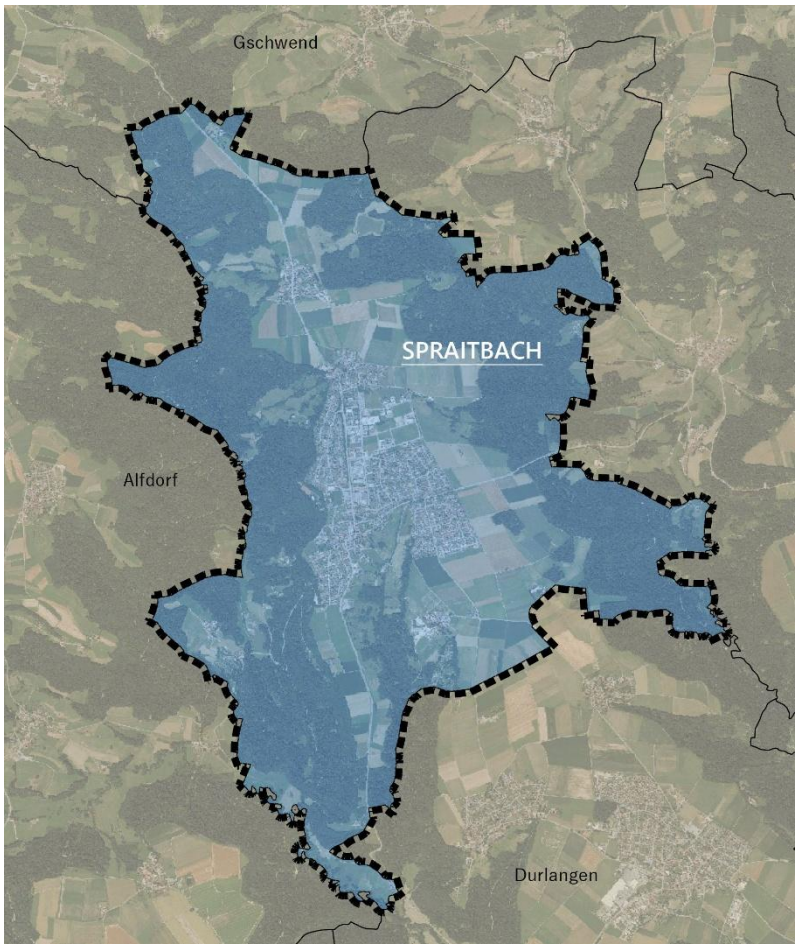
- Kurzform: „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten (2001)“
  „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten“, rechtskräftig seit dem 16.06.2001.

- Kurzform: „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“
  „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“

- Kurzform: „Gaubensatzung“ / sog. „Gaubensatzung“
  „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“

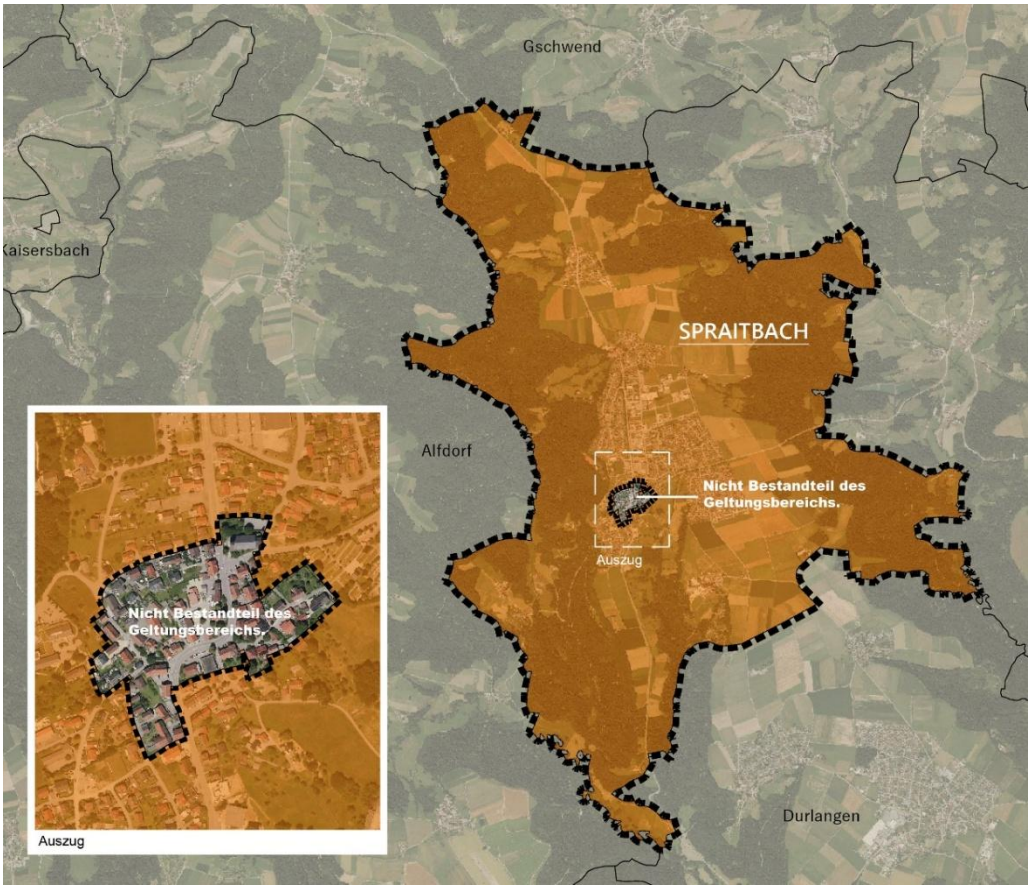
II.1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

In § 1 der sog. „Gaubensatzung“ wird deren Geltungsbereich bestimmt. Entsprechend § 1 umfasst dieser vor der vollzogenen Änderung räumlich das gesamte Gemeindegebiet Spraitbachs. In der beigefügten Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs ist dieser durch die dicke schwarz gestrichelte Linie und eine blaue Füllung abgegrenzt. Die Fläche des Geltungsbereichs vor vollzogener Änderung beträgt ca. 1.261 ha.



Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“ vor der Änderung (erstellt am 09.01.2025), ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ wird der Bestandteil der sog. „Gaubensatzung“ in ihrem Geltungsbereich abgeändert. Herausgenommen aus dem Geltungsbereich wird das Areal, das dem Geltungsbereich eines anderen Planwerks entspricht. Hierbei handelt es sich um die Gestaltungssatzung „Ortskern“. Dies betrifft eine umfangreichere Anzahl von Flurstücken mit zentraler Lage in Spraitbach. Konkret betrifft die Herausnahme die Flurstücke 13/3; 13/4; 18; 20; 22; 23; 23/2; 23/3; 23/4; 25; 27; 27/1; 30/1; 30/5; 31; 35; 35/1; 36; 38 (Straße); 40; 40/1; 40/2; 41; 42; 42/1; 45; 46; 47; 47/1; 48; 48/1; 49; 51; 51/1; 51/2; 52; 53; 53/1; 53/2; 55 (Weg/Fußweg); 55/1; 55/2; 57/1; 58/1; 58/2; 58/3; 60/2; 60/3; 70/1; 73/2; 75; 75/1; 75/3; 75/4; 78; 79; 79/1; 81 (Straße); 81/1; 82; 83/1; 84; 88; 88/5; 88/6; 88/7; 88/8; 88/9; 88/10; 123/1 (Weg/Fußweg); 123/2 (Weg/Fußweg); 123/4 (Weg/Fußweg); 123/6; 515; 515/1; 515/3; 523/1; 523/2; 523/3;523/4; 524/6 (Weg/Fußweg); 524/7(Weg/Fußweg); 524/12 (Weg/Fußweg); 591; 592/2 und 593/1 vollständig sowie die Flurstücke 9; 23/1 (Weg/Fußweg); 30 (Straße); 58 (Straße); 63; 69/1 (Straße); 73; 74; 123 (Straße); 123/3 (Weg/Fußweg); 479 (Straße); 518; 524 (Straße); 524/11 (Weg/Fußweg); 669 (Straße) und 669/1 (Weg/Fußweg) teilweise. Diese Grundstücke verfügen über eine Fläche von insgesamt ca. 5 ha. Die anderen Flurstücke im Gemeindegebiet Spraitbachs mit einer restlichen Fläche von ca. 1.256 ha verbleiben im Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“.
Der nach der Änderung verbleibende räumliche Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ ist in der beigefügten Darstellung durch schwarz gestrichelte Linien und eine orange Füllung abgegrenzt.



Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs nach Änderung der sog. „Gaubensatzung“ (erstellt am 09.01.2025), ohne Maßstab

II.1.3 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Aktuell besteht ein Änderungsbedarf für den Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“, Hintergrund ist die Gestaltungssatzung „Ortskern“. Die Gemeinde Spraitbach strebt an, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern künftig tiefgreifender und verstärkt im Kontext des prägenden Ortsbilds zu regeln. Hierzu dient die Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“. Diese stellt mit ihren Vorgaben sicher, dass sich künftige Baumaßnahmen in das qualitätvolle und harmonische Ortsbild im Ortskern Spraitbachs einfügen. Zu diesem Zweck werden in der Gestaltungssatzung verschiedene Vorschriften aufgestellt. Hierzu gehören u.a. auch Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln. Vor diesem Hintergrund besteht ein Handlungsbedarf, um sicherzustellen, dass sich die sog. „Gaubensatzung“ und die Gestaltungssatzung „Ortskern“ nicht räumlich und inhaltlich überschneiden und gleichzeitig widersprechen.
Die Herangehensweisen der beiden Satzungen sind grundlegend verschieden. Die sog. „Gaubensatzung“ trifft inhaltlich generalisierende Vorschriften zur gestalterischen Qualitätssicherung im gesamten Gemeindebereich. Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ trifft spezifische, auf den Ortskern abgestimmte Vorschriften. Hinzu kommt, dass die Gestaltungssatzung die entsprechenden Vorschriften tiefgreifender und umfangreicher fasst, als es in der sog. „Gaubensatzung“ erfolgt ist.
Wie bereits im Kapitel „Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets“ festgehalten wird daher der Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ verkleinert - und zwar um den Bereich, der künftig den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Ortskern“ bildet.
Auf diese Weise wird die sog. „Gaubensatzung“ weiterhin im Gemeindegebiet Spraitbachs gelten, jedoch ohne den Bereich für den spezifische Vorgaben in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ getroffen werden.
Zudem wird in den Vorgaben zum Geltungsbereich gesichert, dass die sog. „Gaubensatzung“ keine Änderungen von Bebauungsplänen bedingt, die räumlich innerhalb des Geltungsbereichs der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ liegen.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung macht es erforderlich, den Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ wie beschrieben zu verkleinern. In dem Bereich, der aus dem Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ herausgenommen wird, wird die Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln künftig durch die Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt.
Da die sog. „Gaubensatzung“ einen Bestandteil der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten (2001)“ bildet, dient die aufzustellende „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ der Umsetzung der angestrebten Änderung.

II.2 INHALTE UND ZIELE DER „GAUBENSATZUNG“ IN DER FASSUNG VOR DER „ÄNDERUNG 2025“

In diesem Kapitel sollen kurz die wesentlichen Inhalte und Ziele der sog. „Gaubensatzung“ in ihrer vor der Änderung geltenden Fassung umrissen werden. Wie am ausführlichen Titel der sog. „Gaubensatzung“ (vgl. Kapitel „Bestandteile, Bezeichnung und vorherige Änderungen der Satzung“) erkenntlich ist, besteht das Ziel dieser Satzung in der Regelung der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln.
In § 1 der sog. „Gaubensatzung“ wird deren Geltungsbereich bestimmt. Die Satzung verfügt über einen weitreichenden Geltungsbereich. Gemäß den Bestimmungen der Satzung vor der vollzogenen Änderung gilt diese für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Spraitbach. Andererseits wird in der Satzungsfassung vor der

Änderung mit Bezug auf den Geltungsbereich auch bestimmt, dass sämtliche Bebauungspläne im Gemeindegebiet Spraitbachs hinsichtlich des Gegenstands „Dachaufbauten und Zwerchgiebel“ durch die Satzung geändert werden.
In § 2 der sog. „Gaubensatzung“ werden die gestalterischen Anforderungen an die Dachaufbauten definiert. Der Paragraf bestimmt die grundsätzliche Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln und trifft generalisierende Anforderungen zur gestalterischen Qualitätssicherung dieser Anlagen. Demnach sind Dachaufbauten und Zwerchgiebel so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmend und nicht verunstaltend wirken.
Wie im Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ dargelegt ist der Gegenstand der Änderung die Verkleinerung des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“. In dem aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Bereich soll die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln künftig mittels eines anderen Planwerks geregelt werden, hierbei handelt es sich um die Gestaltungssatzung „Ortskern“.
Die Schilderung der Inhalte und Ziele der sog. „Gaubensatzung“ lassen erkennen, dass das Grundgerüst der Satzung nicht durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs berührt wird. Die inhaltliche Zielsetzung der Satzung bleibt erhalten, jedoch für einen kleineren Geltungsbereich.
Wie im Kapitel „Bestandteile, Bezeichnung und vorherige Änderungen der Satzung“ geschildert bildet die sog. „Gaubensatzung“ einen Bestandteil der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten (2001)“. Diese enthält neben der Regelung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln weitere Bestandteile. Im Konkreten handelt es sich um den Bestandteil zur Regelung der Zahl der Wohneinheiten und den Bestandteil zu Verfahrensfreien Vorhaben. Keiner der weiteren Bestandteile wird durch die in diesem Verfahren vollzogene Änderung betroffen. Auch diesbezüglich wird das Grundgerüst der Regelungen nicht durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bestandteils der sog. „Gaubensatzung“ berührt.

II.3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In dem Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ wurde dargelegt, dass sich ein Handlungsbedarf für die Änderung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten (2001)“ hinsichtlich des Bestandteils der sog. „Gaubensatzung“ ergeben hat. Die Änderung betrifft die Anpassung des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“.
Der Änderungsbedarf resultiert aus der Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“. Während die sog. „Gaubensatzung“ allgemeine Vorschriften zur gestalterischen Qualitätssicherung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln für den gesamten Gemeindebereich enthält, trifft die Gestaltungssatzung zeitgemäße und tiefgreifendere Regelungen zu diesem Thema bezogen auf den Ortskern.
In diesem Zusammenhang entstünde ein inhaltlicher Widerspruch zwischen den Satzungen. Damit künftig nicht zwei Satzungen einander widersprechende Vorschriften enthalten, die sich gleichsam auf den Ortskern erstrecken, wird der Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ verkleinert. Auf diese Weise kann die Gestaltungssatzung mit ihren Regelungen im Ortskern gelten. Die sog. „Gaubensatzung“ hingegen wird künftig auch weiterhin im Gemeindegebiet Spraitbachs gelten, jedoch ohne den Bereich des Ortskerns.
Die grundsätzlichen Ziele und Zwecke des vorliegenden Verfahrens bestehen also in der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Spraitbachs. Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ wird aufgestellt mit dem Ziel einer umfassenderen und

einheitlichen Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den zentralen Lagen Spraitbachs. Aufgrund der teilweisen räumlichen Überschneidung ist es notwendig, den Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ so zu verkleinern, dass die Satzungen räumlich getrennt im Gemeindegebiet wirken können.
Da die sog. „Gaubensatzung“ einen Bestandteil der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten (2001)“ bildet, dient die Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ der Umsetzung der Änderung.

II.4 PLANINHALT

II.4.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Zuge der Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ erfolgt für den Bestandteil der sog. „Gaubensatzung“ die Verkleinerung des Geltungsbereichs. Hierfür wird folgende Vorschrift der sog. „Gaubensatzung“ neu gefasst:

I. Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

§ 1 Geltungsbereich

1. Bei der Neufassung wird in die sog. „Gaubensatzung“ aufgenommen, dass aus deren Geltungsbereich ein Bereich ausgenommen wird. Zudem wird auf die Anlagen A und B verwiesen, in denen dieser Bereich räumlich definiert wird. Dieser Bereich entspricht dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Ortskern“.

2. Bei der Neufassung wird in die sog. „Gaubensatzung“ aufgenommen, dass von dieser keine Auswirkungen auf Bebauungspläne ausgehen, die gemäß der Neufassung nicht in deren Geltungsbereich liegen. Zur räumlichen Definition wird wiederum auf die Anlagen A und B verwiesen. Ausgenommen sind somit Bebauungspläne, die innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Ortskern“ liegen.

Wie in den Kapiteln „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ beschrieben wird der Bereich, der aus dem Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ herausgenommen wird, künftig keine Regelung in der sog. „Gaubensatzung“ finden. Die Regelung erfolgt stattdessen in einem anderen Planwerk. Hierbei handelt es sich um die Gestaltungssatzung „Ortskern“. Die Gestaltungssatzung regelt die Gestaltung baulicher Anlagen und Bauelemente künftig für zentrale Lagen Spraitbachs einheitlich und umfassend ortsbildgerecht.
Zudem wird in den Bestimmungen zum Geltungsbereich gesichert, dass die sog. „Gaubensatzung“ keine Änderungen von Bebauungsplänen bedingt, die räumlich innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Ortskern“ liegen.
Die „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ beschränkt sich auf die geschilderte Neufassung der Vorschriften in dem Bestandteil der sog. „Gaubensatzung“. Damit geht der Satzungsinhalt so weit, wie es für die Umsetzung der Ziele und Zwecke notwendig ist (vgl. Kapitel „Ziele und Zwecke der Planung“).

II.4.2 HINWEISE

Im Zuge der Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ wird in den Bestandteil der sog. „Gaubensatzung“ ein Hinweis aufgenommen. Dieser verweist auf die Regelung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln in dem Bereich, der aus dem Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ herausgenommen wird. Im Konkreten wird darauf hingewiesen, dass für diesen Bereich Regelungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebeln in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ enthalten sind.
Der getroffene Hinweis soll der Unterstützung der Leser und Leserinnen der Satzung dienen und darauf verweisen, dass für den benannten Bereich und für die benannten Themen Regelungen in einem anderen Planwerk - und zwar in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ getroffen werden und dass diese ggf. hinzuzuziehen sind.
Auf Hinweise, die in der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten (2001)“ in der vor der Änderung geltenden Form bereits enthalten waren, wird verwiesen.

II.5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

II.5.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Wie bereits in den Kapiteln „Inhalte und Ziele der bestehenden Gaubensatzung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ ausgeführt bezieht sich die Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ lediglich auf den Geltungsbereich des Bestandteils der sog. „Gaubensatzung“.
Die aus der Änderung resultierenden Auswirkungen beschränken sich auf diesen Themenbereich. Die beschriebene Neufassung der entsprechenden Vorschrift bewirkt, dass der Geltungsbereich um einen definierten Bereich des Spraitbacher Gemeindegebiets verkleinert wird und das für Bebauungspläne in diesen Bereich keine Auswirkungen von der sog. „Gaubensatzung“ ausgehen.
Für den verbleibenden Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen durch die Änderung. Die Zulässigkeit und die Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln regeln sich hier weiterhin nach der Maßgabe der sog. „Gaubensatzung“.
Für den Bereich, der durch die Änderung nicht mehr im Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ liegt, besteht die Auswirkung zunächst darin, dass dieser Bereich fortan nicht mehr der Regelung der sog. „Gaubensatzung“ unterliegt. Jedoch ist dort kein Regelungsvakuum zu Dachaufbauten und Zwerchgiebeln vorgesehen. Wie in den Kapiteln „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ beschrieben, werden diese Themen dort künftig durch die Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt, die im Gesamtkontext des Ortskerns steht und die Regelung zu diesen Themen umfassender behandelt, als es zuvor durch die sog. „Gaubensatzung“ geschah.
Eine Auswirkung, die sich insofern aus der künftigen Regelung durch die Gestaltungssatzung „Ortskern“ ergibt, ist daher, dass die Themen der Dachaufbauten und Zwerchgiebel durch verhältnismäßig umfangreichere Vorschriften behandelt werden, da diese Themen einen wichtigen Abschnitt der Gestaltungssatzung bilden.
Hierzu muss jedoch auch erwähnt werden, dass die Gestaltungssatzung „Ortskern“ ein Repertoire an alternativen Gestaltungsmöglichkeiten anbietet und auch kostengünstige Lösungen einbindet. Hierzu wird auf die „Anlage 2 Erläuterung und Begründung“ zur Gestaltungssatzung „Ortskern“ verwiesen.
Die Auswirkungen der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ sind als vertretbar zu beurteilen und stehen im Kontext des Ziels der

Gemeinde Spraitbach, die Gestaltung im Ortskern einheitlich und umfassend ortsbildgerecht zu regeln.

II.5.2 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ ist eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 - 79 BauGB nicht erforderlich.
Maßnahmen zur Erschließung werden durch die Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ nicht erforderlich.
Eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse ist nicht vorgesehen und durch die Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ nicht erforderlich.

II.6 VERFAHRENSWAHL

Das Verfahren dient der Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“. Diese wird zur Umsetzung der Änderung des Bestandteils der sog. „Gaubensatzung“ herangezogen. Hierbei wird eine Verkleinerung des Geltungsbereichs vollzogen. Die Änderung wird gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in einem förmlichen Verfahren durchgeführt.
Die Verkleinerung des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“ berührt wie im Kapitel „Inhalte und Ziele der bestehenden „Gaubensatzung“ dargelegt nicht die Grundzüge der örtlichen Bauvorschrift. Gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 13 BauGB wird die Änderung der Satzung entsprechend dem Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
In dem Verfahren erfolgt keine Ausarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Zudem wird von einer Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Des Weiteren wird in dem Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden hingegen im Verfahren durchgeführt.
Die Aufstellung der „Satzung zu Dachaufbauten und Wohneinheiten, Änderung 2025“ betrifft den Bestandteil der sog. „Gaubensatzung“ hinsichtlich deren Geltungsbereich. Andere Bestandteile der Satzung bilden keinen Gegenstand des Verfahrens. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren können Anregungen und Stellungnahmen nur zu den im Verfahren behandelten Punkten vorgebracht werden.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Änderung der Satzung

Am 30.01.2025 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung der Beschluss zur Einleitung der Änderung der Satzung gefasst. Der Beschluss wurde am 07.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Gemäß den Verfahrensoptionen des Vereinfachten Verfahrens nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 13 BauGB wurde von der Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß den Verfahrensoptionen des Vereinfachten Verfahrens nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 13 BauGB wurde von der Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Billigung und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“ (Fassung vom 10.10.2025) und der Entwurf der Begründung zur Satzung (Fassung vom 10.10.2025) wurden in öffentlicher Sitzung am 23.10.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach gebilligt. In derselben Sitzung wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Zum Entwurf der „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“ (Fassung vom 10.10.2025) und zum Entwurf der Begründung zur Satzung (Fassung vom 10.10.2025) wurde vom 10.11.2025 bis zum 19.12.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die entsprechende Beteiligung wurde am 31.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Gemeindeverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.11.2025 bis zum 19.12.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.11.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Satzung (Fassung vom 10.10.2025) sowie zum Entwurf der Begründung zur Satzung (Fassung vom 10.10.2025) aufgefordert. Bis zum 19.12.2025 gingen insgesamt 10 Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Gemeindeverwaltung ein.

Abwägungsvorgang / Redaktionelle Änderungen

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung am 24.09.2026 behandelt und abgewogen.
Unabhängig von den Beteiligungsverfahren kam es zu redaktionellen Änderungen der Begründung. Die Begründung erhielt dadurch die Fassung vom 10.10.2025 / 20.08.2026.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Am 24.09.2026 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss zur „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“ (Fassung vom 10.10.2025). Die Begründung zur Satzung (Fassung vom 10.10.2025 / 20.08.2026) wurde in derselben Gemeinderatssitzung gebilligt.

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Satzung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.09.2026 wird bestätigt. Das Aufstellungsverfahren der Satzung wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Spraitbach, den 16.10.2026

GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

Johannes Schurr
Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“ ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Spraitbach, den 16.10.2026 .....

GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

Johannes Schurr
Bürgermeister