

Öffentliche Bekanntmachung

- Verfahren zur Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ in Spraitbach, Gemarkung Spraitbach

- Beteiligung der Öffentlichkeit - Veröffentlichung im Internet und Auslegung des Entwurfs der Gestaltungssatzung „Ortskern“

Der Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach hat am 23.10.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im oben benannten Verfahren zu folgenden maßgebenden Entwürfen zu beteiligen:

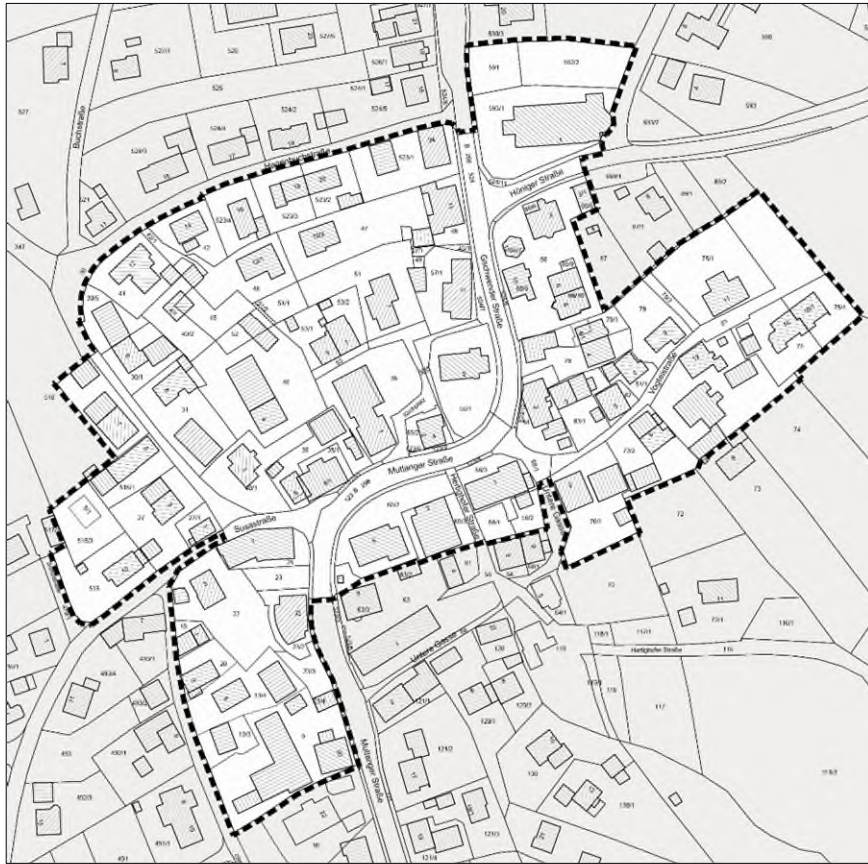
- Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften (Entwurf mit Stand vom 10.09.2025),
- Entwurf der Erläuterung und Begründung zur Gestaltungssatzung „Ortskern“ (Entwurf mit Stand vom 10.09.2025).

Ziel und Zweck der Planung

Der Ortskern Spraitbachs verfügt über ein qualitätvolles und harmonisches Ortsbild. Dies beruht darauf, dass die Gebäude trotz individuellen Merkmalen gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen.

Ziel der Satzung ist es, die baugestalterische Qualität von Bauvorhaben im Ortskern zu sichern, damit sich diese in das qualitätvolle und harmonische Ortsbild einfügen. Hierfür wird mit der Gestaltungssatzung ein definierter Rahmen für bauliche Maßnahmen erstellt, der vorgibt, wie diese gestaltet werden können. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist an die Einhaltung der aufgestellten Regeln gebunden.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung schließt im Norden die St. Blasius Kirche ein und erstreckt sich entlang der Hagenbuchstraße. Im Osten zieht sich der Geltungsbereich entlang den hinteren Kanten der Grundstücke an der Gschwender Straße und der Vogteistraße. Im Süden schließt der Geltungsbereich Grundstücke am nördlichen Abschnitt der Mutlanger Straße ein. Im Westen bilden die Obere Gasse und die Grundstücke westlich der Hagenbuchstraße und teils auch nördlich der Susastraße die Grenze des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5 ha und bezieht 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 ein. Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan gemäß beigefügter Plandarstellung:



Abgrenzungsplan 02.09.2025, ohne Maßstab

Hinweis Verfahren / Umweltbezogene Informationen

Bei der angestrebten Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ handelt es sich um die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 13 BauGB wird diese entsprechend dem Vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Aufstellung erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. In dem vorliegenden Verfahren sind keine umweltbezogenen Informationen verfügbar.

In Entsprechung zu den Verfahrensoptionen des Vereinfachten Verfahrens wurde von einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Form der Beteiligung der Öffentlichkeit und Abgabe von Stellungnahmen

Die oben benannten Entwurfsunterlagen zur Gestaltungssatzung „Ortskern“ werden für die Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) in der Zeit vom

Montag, 10. November 2025 bis Freitag, den 19. Dezember 2025

je einschließlich, bei der Gemeinde Spraitbach, Kirchplatz 1, Hauptamt, Obergeschoss, Raum 2.3, 73565 Spraitbach während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Zusätzliche Termine zur Einsichtnahme können per E-Mail (weller@spraitbach.de) oder telefonisch unter 07176 6563-13 vereinbart werden.

Des Weiteren sind die oben benannten Entwurfsunterlagen zur Gestaltungssatzung „Ortskern“ auf der Internetseite der Gemeinde Spraitbach (<https://www.spraitbach.de/>) vom

Montag, 10. November 2025 bis Freitag, den 19. Dezember 2025

je einschließlich, unter den Rubriken Rathaus > Bauen und Wohnen > Baugebiete + Bebauungspläne + örtliche Bauvorschriften (<https://www.spraitbach.de/baugebiete-bebauungsplaene.html>) unter dem Unterpunkt > Gestaltungssatzung Ortskern einsehbar und herunterladbar.

Für den Fristlauf sind die in die Frist fallenden allgemein arbeitsfreien Tage (d. h. auch Feiertage) unschädlich. Während der aufgeführten Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB besteht Gelegenheit zur Erörterung der Planung und es können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) wie im Folgenden aufgeführt Stellungnahmen abgegeben werden:

- während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Spraitbach schriftlich unter Angabe des Namens der Satzung (Gestaltungssatzung „Ortskern“) oder zur Niederschrift in der Planauslage sowie
- per E-Mail (weller@spraitbach.de) unter Angabe des Namens der Satzung (Gestaltungssatzung „Ortskern“).

Es wird gebeten bei Stellungnahmen, die volle Anschrift anzugeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben. Da das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass das Verfahren zur Aufstellung der Gestaltungssatzung ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Gleichzeitig zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB auf die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung hingewiesen.

Spraitbach, den 31.10.2025

gez. Johannes Schurr

Bürgermeister