

Öffentliche Bekanntmachung

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

mit dem Bestandteil „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ (sogenannte „Gaubensatzung“)

Hinweis: Die im Betreff genannte Anlage 1 ist als Teil des Titels der Satzung aufgeführt. Die Öffentliche Bekanntmachung enthält keine Anlage 1.

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

- Beteiligung der Öffentlichkeit - Veröffentlichung im Internet und Auslegung des Entwurfs der Satzungsänderung

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 „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten, Änderung 2025“ (Entwurf mit Stand vom 10.10.2025),
- Entwurf der Begründung 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“ (Entwurf mit Stand vom 10.10.2025).

Ziel und Zweck der Planung

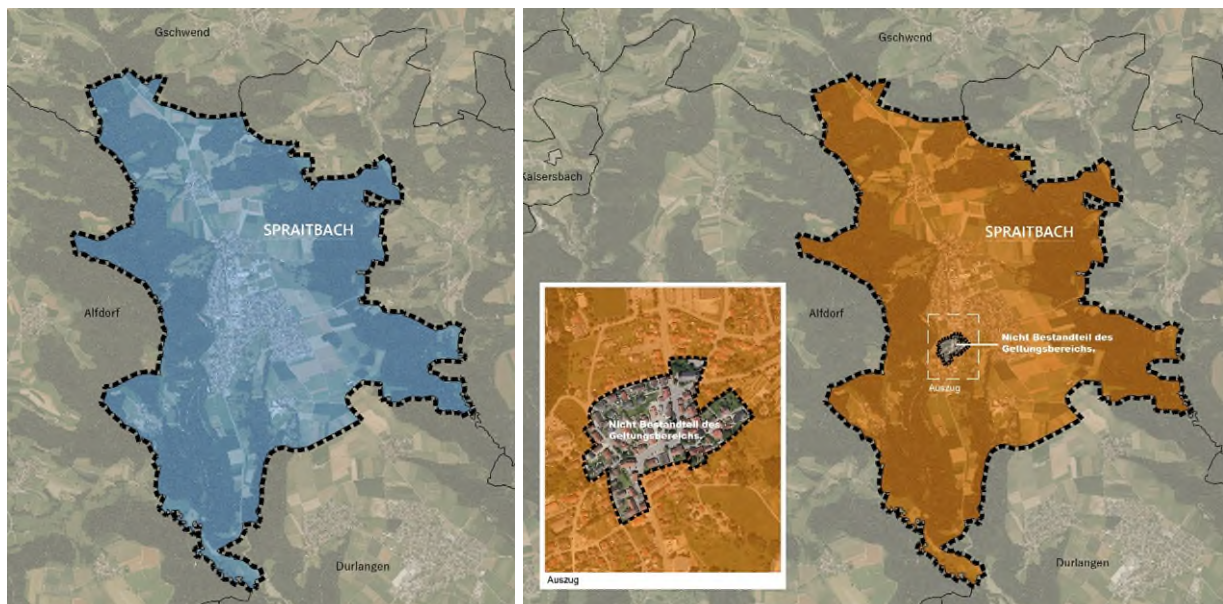
Der Bedarf für das vorliegende Verfahren resultiert aus der angestrebten Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ in Spraitbach. Während die sog. „Gaubensatzung“ (als Bestandteil der oben mit ausführlichem Titel benannten Satzung) gegenwärtig allgemeine Festsetzungen zur gestalterischen Qualitätssicherung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln für den gesamten Gemeindebereich trifft, soll die angestrebte Gestaltungssatzung zeitgemäße und tiefgreifendere Regelungen zu diesen Themen ausschließlich für den Ortskern treffen.

Damit künftig im Bereich des Ortskerns nicht zwei Planwerke vorliegen, die sich widersprechende Festsetzungen enthalten, soll der Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ verkleinert werden. Auf diese Weise kann die Gestaltungssatzung künftig mit ihren Regelungen im Ortskern gelten. Die sog. „Gaubensatzung“ soll sich mit ihrem Geltungsbereich künftig nur noch jenseits davon über das übrige Gemeindegebiet erstrecken.

Im Konkreten betrifft die Anpassung des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“ die Herausnahme der 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 der 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. Die nicht von der Herausnahme betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile im Gemeindegebiet Spraitbachs sollen im Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ verbleiben.

Im folgenden Lageplan (links) ist der gegenwärtige räumliche Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ durch eine dicke schwarz gestrichelte Linie und eine blaue Füllung abgegrenzt. Im folgenden Lageplan (rechts) ist der nach der angestrebten Änderung verbleibende räumliche Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ durch schwarze gestrichelte Linien und eine orange Füllung abgegrenzt.



Links: Darstellung aktueller Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ (erstellt am 09.01.2025) / Rechts: Darstellung Abgrenzung Geltungsbereich nach vorgesehener Änderung der sog. „Gaubensatzung“ (erstellt am 09.01.2025) / beide ohne Maßstab

Hinweis Verfahren / Umweltbezogene Informationen

Die angestrebte Änderung betrifft lediglich Teilaspekte und nicht die Grundzüge der oben benannten Satzung in ihrer aktuell rechtsgültigen Form. Die Änderung wird daher gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 13 BauGB 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.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt nicht, da mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Zudem werden am selben Standort und zeitlich parallel die Unterlagen der entsprechenden Satzung in ihrer aktuell rechtsgültigen Form (Fassung 2001) und der vorherig gültigen Form (Fassung 1992) zur Einsicht bereitgestellt.

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 der „Änderung 2025“ der Satzung sowie die Unterlagen der Satzung in ihrer aktuell rechtsgültigen Form (Fassung 2001) und der vorherig gültigen Form (Fassung 1992) 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 > Dachgaubensatzung 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 (siehe Betreff) oder des Kürzels „Gaubensatzung“ oder zur Niederschrift in der Planauslage sowie
- per E-Mail (weller@spraitbach.de) unter Angabe des Namens der Satzung (siehe Betreff) oder des Kürzels „Gaubensatzung“.

Die Äußerungen und Stellungnahmen im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind auf 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“ zu beschränken.

Die entsprechende Satzung in ihrer aktuell rechtsgültigen Form (Fassung 2001) und vorherig gültigen Form (Fassung 1992) ist nicht Gegenstand dieses Beteiligungsverfahrens.

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 Änderung der Satzung 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