

Öffentliche Bekanntmachung

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

hinsichtlich des Bestandteils

- „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ (sog. „Gaubensatzung“)

- Einleitung der Änderung der Satzung

Hinweis: Die in der Überschrift aufgeführte „Anlage 1“ ist Teil des Titels der Satzung und ist nur in dieser Funktion aufgeführt. Es handelt sich nicht um einen Verweis auf eine Anlage der Öffentlichen Bekanntmachung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach hat in öffentlicher Sitzung am 30.01.2025 gemäß § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung der Änderung der in der Überschrift aufgeführten örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich des Bestandteils „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ (sogenannte „Gaubensatzung“) beschlossen. Die Änderung betrifft die Anpassung des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“.

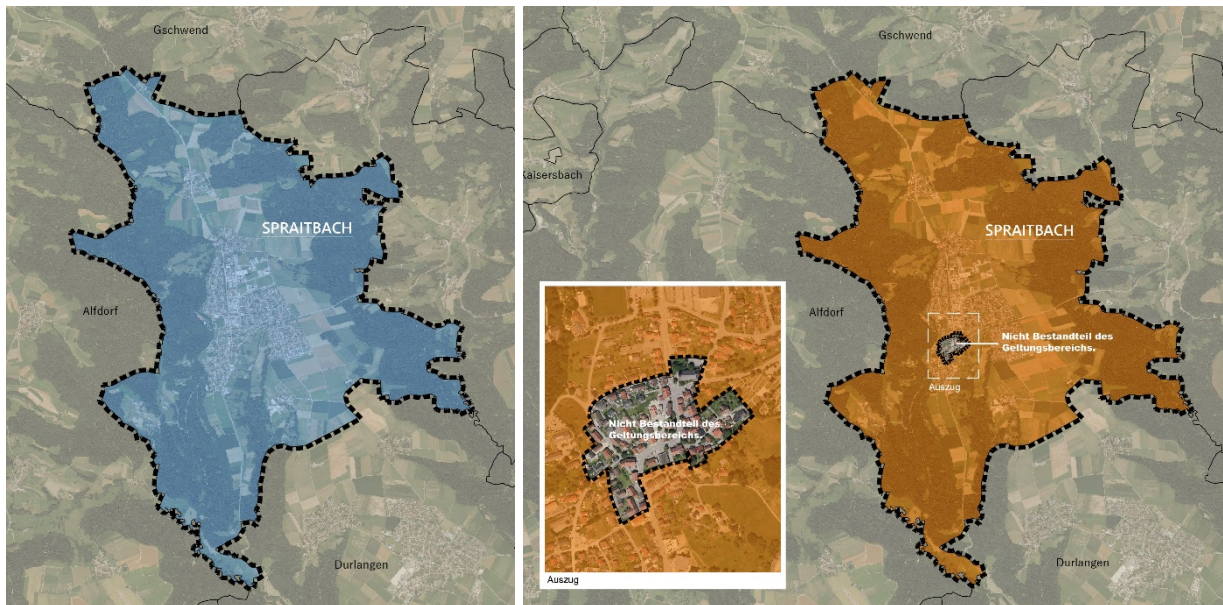
Der Änderungsbedarf resultiert aus der angestrebten Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“. Während die sog. „Gaubensatzung“ gegenwärtig allgemeine Festsetzungen zur gestalterischen Qualitätssicherung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln für den gesamten Gemeindebereich trifft, soll die angestrebte 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 (Weg/Fußweg); 88/7; 88/8; 88/9; 88/10; 89; 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; 593/1 und 669 (Straße) 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) und 669/1 (Weg/Fußweg) teilweise. Die anderen Flurstücke 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: Abgrenzung Geltungsbereich nach vorgesehener Änderung der sog. „Gaubensatzung“ (erstellt am 09.01.2025) / beide ohne Maßstab

Das Verfahren für die Änderung der benannten Satzung wird nach Beschluss des Gemeinderats entsprechend dem Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. In dem vorgesehenen Verfahren soll keine Ausarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB stattfinden. Zudem wird von einer Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Zudem wird in dem vorgesehenen Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit soll jedoch im Verfahren durchgeführt werden und nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierfür ist zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren ein separater Beschluss des Gemeinderats und eine separate öffentliche Bekanntmachung vorgesehen.

Ergänzend besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme des aktuellen und geplanten Abgrenzungsplans des Geltungsbereichs und der Ziele und Zwecke der Planung. Termine zur Einsichtnahme können per E-Mail (nicole.beisswenger@spraitbach.de) oder telefonisch unter 07176 6563-14 vereinbart werden.

Außerdem stellt die Gemeinde Spraitbach die ortsübliche Bekanntmachung sowie den aktuellen und den geplanten Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs auf der Internetseite <https://www.spraitbach.de/> unter den Rubriken Rathaus > Bauen und Wohnen > Baugebiete + Bebauungspläne zur Einsichtnahme ein, <https://www.spraitbach.de/baugebiete-bebauungsplaene.html>.

Spraitbach, den 07.02.2025

Bürgermeister Johannes Schurr