

Gemeinde Spraitbach

Sachbearbeiter: Weller, Matthias
Aktenzeichen: 623.41; 022.3
Teilakte: 623.41:Fördermittel/Gestaltungssatz/Änderung
Vorlagennummer: Gaube; 621.41:Dachgauben/Änderung
GR-2025-016



Beschlussvorlage

**1. 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**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	30.01.2025	öffentlich	TOP 13.
			TOP

Beschlussantrag:

1) Gemäß § 74 Abs. 1 LBO i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO und § 1 Abs. 8 BauGB wird die Einleitung der Änderung der „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten“ beschlossen. Die Änderung betrifft den Geltungsbereich des Bestandteils „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ (sog. „Gaubensatzung“).

2) Das Verfahren zur Änderung der Satzung erfolgt gemäß im § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 13 BauGB entsprechend dem vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden nicht erarbeitet. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht angewendet. Zudem wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Behördenunterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3) Der Beschluss über die Einleitung der Änderung der Satzung wird gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Die sogenannte „Gaubensatzung“ mit dem ausführlichen Titel „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ ist Bestandteil der im Betreff erwähnten umfassenderen örtlichen Bauvorschrift zur Regelung verschiedener bauordnungsrechtlicher Themen in Spraitbach.

In § 1 der sog. „Gaubensatzung“ wird deren Geltungsbereich festgesetzt. Demnach gelten die enthaltenen Festsetzungen zur Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln einerseits für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Spraitbach. Andererseits wird mit Bezug auf den Geltungsbereich auch festgesetzt, dass sämtliche Bebauungspläne im Gemeindegebiet Spraitbachs hinsichtlich des Gegenstands „Dachaufbauten und Zwerchgiebel“ durch diese Satzung geändert werden.

Ziel und Zweck der Änderung der Satzung

Aktuell ergibt sich ein Änderungsbedarf für den Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“. Hintergrund ist die sich gegenwärtig in Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung „Ortskern“. Die Gestaltungssatzung soll mit ihren Vorgaben sicherstellen, dass sich künftige Baumaßnahmen in das qualitätvolle und harmonische Ortsbild im Ortskern Spraitbachs einfügen. Zu diesem Zweck sollen in der Gestaltungssatzung verschiedene Festsetzungen getroffen werden. Hierzu gehören u.a. auch Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Handlungsbedarf, um sicherzustellen, dass sich die beiden Satzungen nicht räumlich und inhaltlich überschneiden und gleichzeitig widersprechen werden.

Die Herangehensweisen der beiden Satzungen sind grundlegend verschieden. Die sog. „Gaubensatzung“ trifft inhaltlich eine generalisierende Festsetzung zur gestalterischen Qualitätssicherung im gesamten Gemeindebereich. Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ strebt spezifische, auf den Ortskern abgestimmte Festsetzungen an.

Vor diesem Hintergrund soll der Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ verkleinert werden - und zwar um den Bereich, der künftig den Geltungsbereich der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ bilden soll.

Auf diese Weise kann die sog. „Gaubensatzung“ weiterhin im Gemeindegebiet Spraitbachs gelten, ausgenommen dem Bereich für den spezifische Festsetzungen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ getroffen werden sollen.

Zudem soll in den Festsetzungen zum Geltungsbereich gesichert werden, dass die sog. „Gaubensatzung“ keine Änderungen von Bebauungsplänen bedingt, die innerhalb des Geltungsbereichs der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ liegen.

Verfahren

Das Verfahren dient der Änderung der im Betreff aufgeführten örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich des Bestandteils der sog. „Gaubensatzung“. Hierbei ist eine Verkleinerung des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Änderung muss gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in einem förmlichen Verfahren durchgeführt werden.

Die vorgesehene Verkleinerung des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“ berührt nicht die Grundzüge der örtlichen Bauvorschrift. Gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 13 BauGB soll die Änderung der Satzung daher entsprechend dem Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

In dem vorgesehenen Verfahren soll keine Ausarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erfolgen. 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.

Des Weiteren wird in dem vorgesehenen 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 sind jedoch im Verfahren vorgesehen und sollen zu einem späterem Zeitraum im Verfahren erfolgen. Hierzu sind im weiteren Verlauf des Verfahrens separate Beschlüsse des Gemeinderats vorgesehen.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift betrifft die Abänderung des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“. Andere Bestandteile bilden keinen Gegenstand des Verfahrens. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren können Anregungen und Stellungnahmen nur zu den im Verfahren behandelten Punkten vorgebracht werden.

Zur Einleitung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift soll ein Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung gefasst werden.

Geltungsbereich

Wie oben geschildert umfasst der Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ laut dem § 1 in der Bestandssituation das gesamte Gemeindegebiet Spraitbachs. Eine räumliche Darstellung des gegenwärtigen Geltungsbereichs der sog.

„Gaubensatzung“ ist in dem beigefügten Lageplan der Anlage A) durch eine dicke schwarz gestrichelte Linie und eine blaue Füllung abgegrenzt.

Bei der angestrebten Änderung soll der Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ abgeändert werden. Herausgenommen werden soll der Bereich, der dem künftigen Geltungsbereich der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ entspricht. Dies betrifft eine umfangreichere Anzahl von Flurstücken. 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 (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 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) und 669/1 (Weg/Fußweg) teilweise. Die anderen

Flurstücke im Gemeindegebiet Spraitbachs sollen im Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ verbleiben.

Der nach der angestrebten Änderung verbleibende Geltungsbereich der sog. „Gaubensatzung“ ist in dem in der Anlage B) beigefügten Lageplan durch schwarz gestrichelte Linien und eine orange Füllung abgegrenzt.

Anlagen:

Anlage A

Anlage B

Öffentliche Bekanntmachung