Gemeinde Spraitbach

Sachbearbeiter:	Weller, Matthias
Aktenzeichen:	623.47; 022.3
Teilakte:	623.47:Fördermittel/Gestaltungssatz/Änderung Gaube; 621.41:Dachgauben/Änderung
Vorlagennummer:	GR-2025-114

Beschlussvorlage

„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“)
Aufstellung der „Änderung 2025“ der benannten Satzung gemäß § 74 Abs. 6 LBO

Beratungsfolge:

Gemeinderat	**23.10.2025**	**öffentlich**	**TOP 8.**
			TOP

Beschlussantrag:

1) Das Gremium billigt den 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“ und den Entwurf der Begründung - jeweils mit Stand vom 10.10.2025.

2) Das Gremium beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 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“ und zum Entwurf der Begründung - jeweils mit Stand vom 10.10.2025 zu beteiligen.

3) Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.01.2025 gemäß § 74 Abs. 1 LBO i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO und § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung der Änderung der im Betreff mit ausführlichem Titel benannten Satzung beschlossen.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats wurden der Entwurf der „Änderung 2025“ der im Betreff mit ausführlichem Titel benannten Satzung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet. Zudem wurde ein Entwurf der Begründung zur „Änderung 2025“ der benannten Satzung als Bestandteil des Satzungsentwurfs erstellt.
Die Bezeichnung „Änderung 2025“ wurde gewählt, da sich im Verfahren herausstellte, dass in den 1990er und frühen 2000er Jahren bereits Änderungen der Satzung erfolgten. Die Bezeichnung „Änderung 2025“ dient der klareren Unterscheidung der aktuellen Änderung von den vorherigen. Zudem ersetzt die Bezeichnung die ursprünglich für das aktuelle Verfahren vorgesehene Bezeichnung „1. Änderung“ (siehe Sitzungsvorlage Gemeinderatssitzung am 30.01.2025).
Der aktuelle Änderungsbedarf besteht hinsichtlich des Geltungsbereichs der sog. „Gaubensatzung“, die einen Bestandteil der im Betreff mit ausführlichem Titel benannten Satzung bildet. 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 generalisierende Vorschriften zur gestalterischen Qualitätssicherung im gesamten Gemeindebereich. Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ strebt spezifische, auf den Ortskern abgestimmte Vorschriften 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.
Wie bereits erwähnt bildet die sog. „Gaubensatzung“ einen Bestandteil der im Betreff mit ausführlichem Titel benannten Satzung. Der Entwurf der „Änderung 2025“ dieser Satzung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung sind als Anlage beigefügt. Die Entwurfsinhalte werden in der Sitzung erläutert. Zudem ist die im Betreff benannte Satzung inklusive des Bestandteils der sog. „Gaubensatzung“ in ihrer aktuell rechtsgültigen Form sowie in ihrer ursprünglichen Form als Anlage beigefügt.
Im Zuge des koordinierten Vorgehens zwischen den Verfahren sollen die förmlichen Beteiligungen zum Entwurf der „Änderung 2025“ der oben benannten Satzung sowie zum Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ zeitlich parallel durchgeführt werden. Dies schließt jeweils die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und die förmliche Beteiligung der Behörden ein. Die entsprechende Sitzungsvorlage zum Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ wurde ebenfalls für die Gemeinderatssitzung am 23.10.2025 ausgearbeitet.

Anlagen:

- 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“ und Entwurf der Begründung - jeweils vom 10.10.2025

- Aktuell rechtsgültige Fassung (2001) der „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten“

- Ursprüngliche Fassung (1992) der „Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten“