# Gemeinde Spraitbach

| | |
|---|---|
| Sachbearbeiter: | Weller, Matthias |
| Aktenzeichen: | 623.47 |
| Teilakte: | 623.47:Fördermittel/Gestaltungssatz/Entwurfsphase |
| Vorlagennummer: | GR-2025-112 |

## Beschlussvorlage

**Verfahren zur Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**
**- Entwurfsbilligung**
**- Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**
**- Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beratungsfolge:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gemeinderat** | **23.10.2025** | **öffentlich** | **TOP 6.** |
| | | | **TOP** |

**Beschlussantrag:**
1) Das Gremium billigt den Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ und den Entwurf der Erläuterung und Begründung - jeweils mit Stand vom 10.09.2025.
2) Das Gremium beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ und zum Entwurf der Erläuterung und Begründung - jeweils mit Stand vom 10.09.2025 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:**
Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ soll sicherstellen, dass sich künftige Baumaßnahmen in das qualitätvolle und harmonische Ortsbild im Ortskern einfügen. Hierzu wurde auf Grundlage des Workshops mit dem Gemeinderat am 18.10.2022 ein Entwurf der Gestaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften erarbeitet. Zudem wurde ein Entwurf der Erläuterung und Begründung zur Gestaltungssatzung als Bestandteil des Satzungsentwurfs erstellt. Wesentliche Themenbereiche der angestrebten Gestaltungssatzung bilden die Gebäudekörper, die Fassadengestaltung, das Dach, die Farb- und Materialgebung, die Einfriedungen, die Werbeanlagen sowie die Stellplätze und Zufahrten.
Bevor das Verfahren zur Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ fortgesetzt werden konnte, musste zunächst eine Abstimmung mit zwei bestehenden

Planwerken vorbereitet werden, da sich inhaltliche Widersprüche zu diesen abzeichneten. Sowohl für den Bebauungsplan „Kirchplatz“ als auch für die sog. „Gaubensatzung“ wurden daher in der Folge Änderungsverfahren eingeleitet und die Änderungen inhaltlich vorbereitet.
Im Weiteren kann nun das Verfahren zur Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ weiter vorangebracht werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit den eigenständigen Verfahren zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ und zur Änderung der sog. „Gaubensatzung“. Im Zuge des koordinierten Vorgehens zwischen den Verfahren sollen die jeweiligen förmlichen Beteiligungen zeitlich parallel durchgeführt werden. Dies schließt jeweils die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und die förmliche Beteiligung der Behörden ein. Die entsprechenden Sitzungsvorlagen zu diesen Verfahren wurden ebenfalls für die Gemeinderatssitzung am 23.10.2025 ausgearbeitet.
Im Rahmen der Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ werden dem Gemeinderat der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB empfohlen.
Der Entwurf zur Gestaltungssatzung „Ortskern“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Erläuterung und Begründung sind als Anlage beigefügt. Die Entwurfsinhalte werden in der Sitzung erläutert.

**Anlagen:**
- Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ sowie Entwurf der Erläuterung und Begründung - jeweils mit Stand vom 10.09.2025.