

# Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Landkreis Calw



## **SATZUNG** **zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen** **in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile** **(Einbeziehungssatzung)**

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBL I S. 2585, 2617) und § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Bad Teinach-Zavelstein am 20.12.2010 folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Mittels dieser Satzung werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zavelstein einbezogen.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils Zavelstein einzubeziehenden Flächen umfassen die Grundstücke, Flst. Nrn. 46 (teilweise), 46/1 (teilweise) und 48. Die Grenzen der gesamten Einbeziehungsfläche sind im Lageplan vom 13.10.2010 dargestellt (gestrichelte Linie). Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 3

#### Textliche Festsetzungen

1. Als Art der baulichen Nutzung wird für die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Baunutzungsverordnung ein Sondergebiet Hotel festgesetzt. Die gegenüber dem Sondergebiet auf den Einbeziehungsflächen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte betragen tagsüber 60 db (A) und nachts 45 db (A).
2. Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den Einbeziehungsflächen anfallende Niederschlagswasser in erster Linie auf den Einbeziehungsflächen selbst sowie nachrangig in den unmittelbar südlich an die Einbeziehungsflächen angrenzenden Waldflächen zur Versickerung gebracht werden muss. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers darf dabei nur breitflächig über die belebte Bodenschicht erfolgen. Zufahrten, Wege und Plätze auf den Einbeziehungsflächen sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
3. Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB der Wiederaufbau der teilweise eingefallenen bzw. erdüberdeckten sowie der dauerhafte Erhalt der noch vorhandenen Trockenmauern an der südlichen Grenze der Einbeziehungsflächen festgesetzt. Zur weiteren Aufwertung der Schutzgüter "Pflanzen- und Tierwelt" wird die Anbringung von sechs Fledermauskästen im südlich an die Einbeziehungsflächen angrenzenden Waldgebiet festgesetzt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Teinach-Zavelstein, den 21. Dezember 2010

Markus Wendel  
Bürgermeister



**Hinweis:**

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie ein Mangel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 BauGB sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.