



Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Landkreis Calw

## **Festlegungs- und Einziehungssatzung „Schlossberg“ über die Festlegung und Einziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für Flächen im Bereich der Gemarkung Zavelstein, Stadt Bad Teinach-Zavelstein**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat von Bad Teinach-Zavelstein am 27.01.2022 in öffentlicher Sitzung die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Mit dieser Satzung werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Flst. Nrn. 41, 42teilw., 43, 46/1 teilw.) und gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (Flst. Nrn. 38, 39, 40, 42 teilw., 261/13 teilw., 349 teilw.).

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des in § 2 festgelegten Geltungsbereichs dieser Satzung wird durch § 3 und § 4 dieser Satzung bestimmt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich nach § 34 BauGB.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Festlegungs- und Einziehungssatzung „Schlossberg“ ist im Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 19.01.2022 dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 3**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 11 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet Hotel festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 16-21a BauNVO)**

##### **2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**

Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Lageplan vom 19.01.2022. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Eine Überschreitung bzw. Veränderung der überbaubaren Flächen bis zu einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> ist zulässig. Auskragende Bauteile sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 19.01.2022. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **3.1 Maßnahme 1: Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

Hierzu wird auf die Ziffern 5.1 bis 5.4 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell, vom 20.09.2021 (Anlage zur Begründung) verwiesen. Die dort definierten Maßnahmen sind einzuhalten bzw. umzusetzen.

##### **3.2 Maßnahme 2: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser in erster Linie auf der Satzungsfläche selbst sowie nachrangig in den unmittelbar südlich an die Satzungsfläche angrenzenden Waldflächen zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers darf dabei nur breitflächig über mindestens drei Auslässe über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die Verwendung von

Retentionszisternen wird empfohlen. Die Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

### **3.3 Maßnahme 3: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen**

Stellplätze und Zufahrten, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

### **3.4 Maßnahme 4: Extensiv begrünte Dachflächen**

Es wird festgesetzt, dass die im Lageplan vom 19.01.2022 dargestellten extensiv begrünten Flachdächer (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) im Zuge der Bebauung der Satzungsfläche realisiert werden müssen. Diese extensiv begrünten Flachdächer sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Auf Ziffer 5.5, A2, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen.

### **3.5 Maßnahme 5: Wiederaufbau Trockenmauer**

An der süd-/östlichen Grenze des Geltungsbereichs dieser Satzung befindet sich eine Trockenmauer, die im Zuge der Bebauung der Satzungsfläche ganz oder teilweise abgetragen werden muss. Es wird festgesetzt, dass diese Trockenmauer gleichwertig wiedererrichtet werden muss sobald der Bauablauf dies zeitlich zulässt. Auf Ziffer 5.5, A1, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen.

## **§ 4**

### **Örtliche Bauvorschriften (BauGB, LBO)**

#### **1. Dachform und Dachneigung**

Für die im Lageplan vom 19.01.2022 als „Geneigte Dachflächen“ bezeichneten Dachflächen sind als Dachform das Satteldach und das versetzte Pultdach zulässig. Die Dacheindeckung in diesen Bereichen darf nur mit rotem, rotbraunem, braunem und anthrazit-farbigem Material erfolgen. Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf den geneigten Dachflächen zulässig; aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

#### **2. Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind nur landschaftsgerechte gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zulässig.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Freiflächen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden, die nicht invasiv sein dürfen.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen etc.).

### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung sowie Videowände sind unzulässig.

## **§ 5**

### **Hinweise**

#### **1. Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das Landratsamt Calw umgehend zu benachrichtigen.

#### **2. Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## **§ 6**

### **Begründung**

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB die Begründung vom 19.01.2022 beigelegt, die nicht Bestandteil der Satzung ist.

## **§ 7** **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 S. 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Teinach-Zavelstein, 28.01.2022



Markus Wendel

Bürgermeister

Auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, dazulegen.

Die Satzung mit Begründung kann in den Räumen der Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein, Rathausstraße 9, 75385 Bad Teinach-Zavelstein zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.