ledbuerbindlich seit dem
02.02.2022
Sel

Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Landkreis Calw

LANDRATSAMT CALW

Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Schlossberg“ über die Festlegung und Einbeziehung 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 Einbeziehungssatzung „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 m² 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 m²) 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.