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.

### 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 beigefügt, 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

STADT BAD TEINACH - ZAVELSTEIN 20 LANDKREIS CALW

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.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

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