



Ergänzungssatzung und örtliche Bauvorschriften „Lochmättle“

Satzungen
Planzeichnung
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 24.03.2026

Fassung: Erneute Offenlage

gem. § 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) und § 13 BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE STEINEN

über

- a) die **Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steinen gemäß § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB für den Bereich „Lochmättle“ und**
- b) die **örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung für den Bereich „Lochmättle“,**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am _____ die Ergänzungssatzung für den Bereich „Lochmättle“ im Ortsteil Steinen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Steinen wird ergänzt. Durch die Satzung wird ein Teil des Grundstücks Flst. Nrn. 951 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB einbezogen. Die Grenze der Ergänzungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom _____. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung bestehen aus:
 - a) zeichnerischen Teil M 1:1000 vom _____
 - b) textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen in § 4 dieser Satzung vom _____
2. Die örtlichen Bauvorschriften der Ergänzungssatzung bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischen Teil vom _____
 - b) textlichen Teil – örtlichen Bauvorschriften in § 5 dieser Satzung vom _____
3. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom _____
 - b) Umweltbeitrag (Büro galaplan decker) vom _____

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 dieser Satzungen festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben neben den in § 4 dieser Satzungen getroffenen Festsetzungen und den in § 5 dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 34 BauGB.

§ 4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bereich der Ergänzungsatzung „Lochmättle“ im Ortsteil Steinen – gelten ergänzend zum zeichnerischen Teil folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1.1 Art der Nutzung, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Auf dem einbezogenen Teil „Lochmättle“, im Ortsteil Steinen ist nur die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise sowie von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO zulässig.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2.2 Die Bodenversiegelung (Befestigung von Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge vorzugsweise mit einer belebten Bodenzone (z. B. Rasenwaben,-gittersteine, -pflaster, Schotterrasen) zu verwenden.

1.3 Pflanzung von Bäumen und Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Bereichs des Gewässerrandstreifens sind mind. 9 gewässertypische Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm).

Pflanzliste

Zulässig sind standortgerechte, in Grenzach (Naturraum 155) heimische, landschaftstypische Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 7, die als Ufergehölz geeignet sind (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002).

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm.

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich „Lochmättle“ im Ortsteil Steinen werden aufgrund von § 34 (4) und (5) BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften ergänzend zum zeichnerischen Teil getroffen:

Dachform der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszubilden.

§ 6

Stellplatzsatzung

Für den Bereich „Lochmättle“ im Ortsteil Steinen greift die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Steinen vom 09.07.1996. Entsprechend § 1 *Erhöhung der Zahl der Stellplätze* der Stellplatzsatzung wird für die Ergänzungssatzung „Lochmättle“ die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wie folgt erhöht:

1. Für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

§ 7

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Lochmättle“ im Ortsteil Steinen und die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Steinen übereinstimmen.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun

Anhang: Hinweise zur Ergänzungssatzung „Lochmätze“ im Ortsteil Steinen

Hochwasser

Trotz der Lage der geplanten Bebauung außerhalb der HQ100-Überflutungsfläche wird dem Bauherrn/Architekten empfohlen, sich mit dem Thema „hochwasserangepasstes Bauen“ zu beschäftigen. Empfehlungen gibt z. B. die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2018).

Der 5 m breite Gewässerrandstreifen ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen (vgl. nachstehenden Auszug) freizuhalten und wird von der Gemeinde gepflegt. Einmal im Jahr werden die Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens zurückgeschnitten, damit der Abflussquerschnitt eingehalten werden kann. Bei Starkregenfällen ist eine sofortige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Es wird auf die Hochwasserereignisse im Jahr 1999 hingewiesen. Eine Anpflanzung von Weiden zur Stabilisierung der Böschungen wird von der Gemeinde vorgenommen. Zudem wird eine 2 m breite Böschung naturnah mit entsprechenden Gehölzen zur Stabilisierung ausgebildet. Der Gewässerrandstreifen ist so auszugestalten, dass eine 3 m breite Fahrspur für Pflegefahrzeuge gewährleistet bleibt.

Auszug aus § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Gewässerrandstreifen vom 03.12.20213 zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

[...]

- (2) In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- (3) § 38 Absatz 4 WHG ist mit den Maßgaben anzuwenden, dass in den Gewässerrandstreifen ebenfalls verboten sind
 1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
 2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten [...].

Artenschutzrechtliche Vorgaben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Sollten wider Erwarten Rodungen erforderlich werden, sind die betreffenden Gehölze von einer Fachkraft nochmals auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungen bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann. Hinweis gemäß § 21 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg. Es ist im Zeitraum
 - vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und
 - vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhrverboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.
- Unvermeidbare nächtliche Beleuchtungen sind fledermausfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Eine Beleuchtung in Richtung Gewässer ist untersagt.