

# **SATZUNG**

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schlächtenhaus-Kirchhausen der Gemeinde Steinen im Bereich

## **„HEITEL“**

Aufgrund von § 34 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 28.09.2021 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Einbeziehung**

Die Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr.166, 163/2 (südlicher Teil), 164 (südwestlicher Teil), 165 (westlicher Teil), werden im Sinne von § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Schlächtenhaus-Hofen“, Gemarkung Schlächtenhaus, einbezogen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schlächtenhaus-Hofen im Bereich „Heitel“, ist im zeichnerischen Teil vom 28.09.2021 dargestellt (Abgrenzungsplan und zeichnerischer Teil). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenze umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Grundstück Flst.Nr. 166, 163/2 (südlicher Teil), 164 (südwestlicher Teil), 165 (westlicher Teil).

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

1. Satzungstext mit Bebauungsvorschriften vom 28.09.2021
2. Zeichnerischer Teil M 1: 1000 vom 28.09.2021
3. Abgrenzungsplan M 1:1500 vom 28.09.2021

Beigefügt sind:

3. Anlagen
- 3.1 Begründung vom 28.09.2021
- 3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 27.04.2021
- 3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 28.09.2021
- 3.4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 3.5 Bestandsplan vom 28.09.2021
- 3.6 Maßnahmenplan vom 28.09.2021

## **§ 4 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung **der nach § 1 einbezogenen Grundstücke und Grundstücks-  
teile** werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtli-  
che Festsetzungen getroffen:

### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt: II. Die maximal überbaubare Grund-  
fläche wird mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 250 m<sup>2</sup> je Baugrundstück  
festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch  
die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Es wird  
eine offene Bauweise festgelegt. Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zu-  
lässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt gemäß Bau-  
fenstereintrag:

- 10,0 m über dem Höhenbezugspunkt (HBZ 483,5 m ü. NN)
- 7,5 m über dem Höhenbezugspunkt (HBZ 483,5 m ü. NN)

### **2. Gebote zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu  
pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzquali-  
tät Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm).

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

3.1) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und  
Hofzufahrten muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos  
gewährleisten.

3.2) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind un-  
zulässig.

3.3) Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten auf dem Grund-  
stück Flst.Nr. 165 sind insgesamt vier Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und  
dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind heimische, hochstämmige Bäume gemäß der  
Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen  
(Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm).

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Landratsamt Lörrach und der Gemeinde Steinen gesichert.

Nachrichtlich zum Artenschutz wird festgesetzt:

3.4) Das Vergrämen oder Abfangen der Reptilienbestände ist vor Beginn der Bauarbeiten und in dem dafür zulässigen Zeitraum (Mitte August bis Ende September) durch das Entfernen von Strukturhabitaten, das Auflegen einer schwarzen Folie sowie Aufstellen von Reptilienschutzgittern, damit die Tiere zielgerichtet zu den Ersatzhabitaten und nicht mehr in die Gefahrenbereiche der Baustelle laufen, durchzuführen.

3.5) Die gesamten Maßnahmen sind von einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung (inklusive Beratung der ausführenden Firmen bezüglich der Vergrämung bzw. des Abfangens, der Kontrolle der bauzeitlichen Auflagen, der Effizienzkontrolle der Vergrämungsmaßnahmen und ggf. Nachbesserungen gemäß den vorhandenen Standortfaktoren etc.) zu betreuen.

3.6) Vor der Rodung sind die betroffenen Hecken- und Gehölzstrukturen von einer Fachkraft auf Vogelnester zu überprüfen und die Rodungsarbeiten ggf. auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

3.7) Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

3.8) Nächtliche Dauerbeleuchtungen an den geplanten Wohneinheiten sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

3.9) Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, müssen sie fledermausfreundlich gestaltet werden (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).

## **§ 5 Inkrafttreten**

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

## § 6 Planungshinweise

*Landratsamt Lörrach (FB Klima/Boden)*

Aufgrund der Hanglage wird eine geotechnische bzw. ingenieurgeologische Baubegleitung empfohlen. Mit dem Bauantrag ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

*Regierungspräsidium Freiburg (Geologie, Rohstoffe, Bergbau)*

Das Plangebiet befindet sich im ~~Ausstrichbereich~~ der Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggfls. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

*ED Netze GmbH*

Im Plangebiet verlaufen bereits Stromkabel der ED Netze GmbH. Eventuell erforderliche Kablesicherungen im Zuge von Bauarbeiten sind mit dem Betriebsstützpunkt in Zell i.W. abzustimmen.



Steinen, den

04. Okt. 2021

*Gunther Braun*  
Gunther Braun,  
Bürgermeister

## Anhang:

### Pflanzliste

Zulässig sind ausschließlich heimische, hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zum Pflanzzeitpunkt. Zum Beispiel:

Äpfel: Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio

Birnen: Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

Kirschen: Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische

Nussbäume: Walnuss

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 18.05.2021  
AM 26.05.2021

STEINEN, DEN 01. Okt. 2021

Gunther Braun; Bürgermeister



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
IN DER ZEIT  
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

VOM 07.06.2021

BIS 08.07.2021  
AM 26.05.2021

STEINEN, DEN 01. Okt. 2021

Gunther Braun; Bürgermeister



## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
MIT §4 ABS.1 GemO

AM 28.09.2021

STEINEN, DEN 01. Okt. 2021

Gunther Braun; Bürgermeister



## AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-  
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE STEINEN ÜBEREINSTIMMT.

STEINEN, DEN 01. Okt. 2021

Gunther Braun; Bürgermeister



## RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
IN KRAFT GETRETEN

AM 06. Okt. 2021  
AM 06. Okt. 2021

STEINEN, DEN 06. Okt. 2021

Gunther Braun; Bürgermeister

