

## Satzung

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich  
als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

### „Ortenaustraße 61, Willstätt-Hesselhurst“

(Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Willstätt hat am **xx.xx.2020**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S.161/186)

folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Gegenstand

Das Gebiet „Ortenaustraße 61 Willstätt-Hesselhurst“, das im Außenbereich liegt, wird gemäß Lageplan vom 24.09.2020 als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

### § 2

#### Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird durch Teilbereiche der Außenbereichsgrundstücke Flurstück Nr. 67 und 665 abgerundet.

### § 3

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Ortenaustraße 61, Willstätt-Hesselhurst“ sind im Lageplan vom 22.12.2020 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 4

#### Bestandteile

Bestandteile der Satzung sind:

- Anlage 1) Lageplan zur Satzung M. 1:500 in der Fassung vom 22.12.2020
- Anlage 2) Artenschutzrechtliche Vorprüfung (bhm, 08.09.2020)
- Anlage 3.) Eingriffs-/Ausgleichbilanz zur Einbeziehungssatzung (bhm, 03.12.2020)

Nachrichtlich beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 22.12.2020

## **§ 5**

### **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch Ferienwohnungen nach §13a BauNVO), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

#### **5.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Fläche ist im Lageplan durch Festlegung einer hinteren Baugrenze festgelegt.

#### **5.3. die Anzahl der Wohneinheiten**

Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### **5.4. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **Baumerhalt**

Vorhandene Bäume sind soweit möglich zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume, sowie Bäume, die im Zuge von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind gleichwertig zu ersetzen.

##### **Schotterflächen**

Die Anlage von großflächigen Schotterschüttungen über 1,00 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Traufstreifen in einer Breite bis zu 1,00 m unmittelbar entlang der Gebäudefassaden sind hiervon ausgenommen.

## **§ 6**

### **Eingriff- / Ausgleich - Kompensation**

Der Ausgleich für das aktuelle Bauvorhaben wurde ermittelt. Es sind insgesamt 60 Laubbäume auf dem Flurstück Nr. 349 zu pflanzen. Eine Fertigstellungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungspflege ist nicht erforderlich. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz wird Bestandteil der Satzung.

Der entstehende Eingriff für weitere Bauvorhaben ist im Vorgriff eines Bauantrags zu bewerten und auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Nachweis des erfolgten Ausgleichs ist im Zuge des Bauantrags, vor Erteilung der Baugenehmigung zu erbringen.

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

(Ort, Datum)