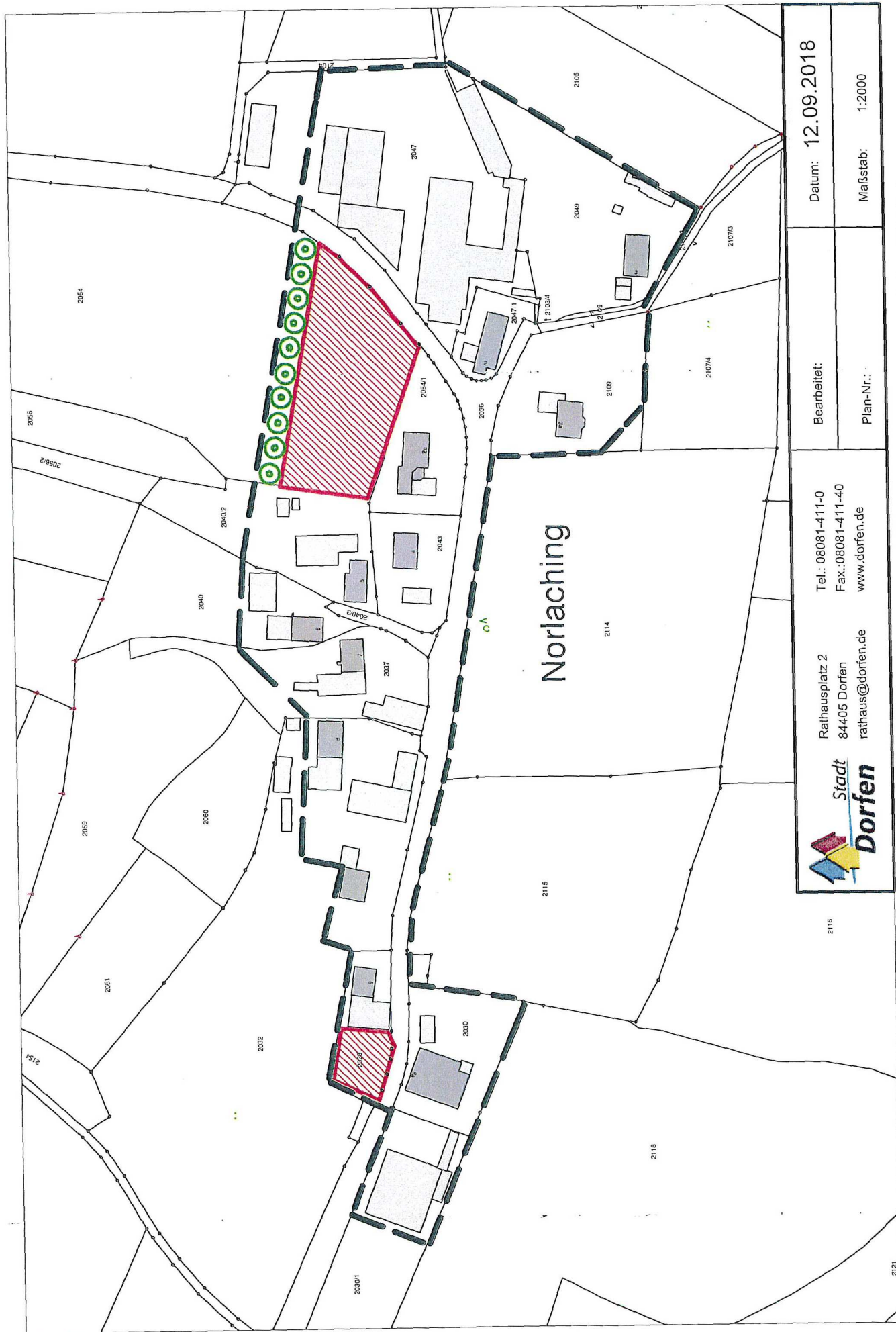


Städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB
„Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
Norlaching“



Planverfasser:
Stadtbauamt Dorfen
Unterer Marktplatz 39
84405 Dorfen

11.04.2018
13.06.2018
Endfassung 12.09.2018



	Rathausplatz 2 84405 Dorfen rathaus@dorfen.de	Tel.: 08081-411-0 Fax.: 08081-411-40 www.dorfen.de	Bearbeitet:	Datum: 12.09.2018
	Plan-Nr.:		Maßstab: 1:2000	

Dieser Kartenausschnitt ist kein amtlicher Lageplan! Amtliche Lagepläne sind beim Vermessungsamt Erding anzufordern!

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB folgende

Satzung

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Norlaching

A Festsetzungen durch Planzeichen

Geltungsbereich



Bereich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungsflächen)



zu pflanzende Bäume

B Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß der Darstellung im Lageplan 1-2000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb der festgesetzten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Die Flächen, die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, sind rot schraffiert.

2. Wohneinheiten

Pro Gebäude sind innerhalb der Einbeziehungsflächen 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt die Außenbereichssatzung Norlaching vom 29.09.2004 außer Kraft

C Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

2. Für die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist die beigefügte Artenwahlliste Bestandteil dieser Satzung. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (min. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.
3. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind zu dulden.
4. Die Wohngebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über Gemeindeverbindungsstraßen.
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen. Soweit möglich, ist das Niederschlagswasser zu verickern.
5. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Dorfen, den 11.04.2018
13.06.2018
12.09.2018

Artenwahlliste

Pflanzung zur Abschirmung und Eingrünung

Bäume

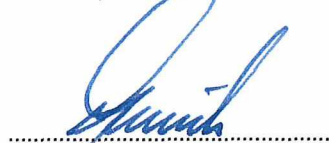
Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorte)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Norlaching“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 11.04.2018 gefasst und am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 03.05.2018 bis 04.06.2018 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird von 06.07.2018 bis 06.08.2018 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB erneut Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 12.09.2018 gefasst.

Dorfen, den 20.09.2018



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

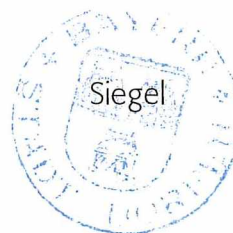


5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.09.2018, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die städtebauliche Satzung in der Fassung vom 12.09.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 08.10.2018



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Norlaching

I. Lage:

Norlaching liegt 4 km nördlich von Dorfen in der Gemarkung Eibach.

II. Ziel der Satzung:

Für den Ortsteil Norlaching wurde im Jahr 2004 eine Außenbereichssatzung erlassen. Mit insgesamt 12 Anwesen und 2 Gewerbebetrieben entstand ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung legt fest, welcher Bereich dem Innenbereich zugeordnet wird bzw. welche Bereiche in den Innenbereich einbezogen werden. Die Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden (rote Flächen), sind von der Umgebungsbebauung geprägt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Außenbereichssatzung Norlaching tritt mit Bekanntmachung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung außer Kraft.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Norlaching Bauland zu schaffen.

Die Fläche im Umgriff der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es wird beabsichtigt, durch Änderung des Flächennutzungsplanes, Norlaching als gemischte Baufläche darzustellen.

III. Erschließung:

Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen.

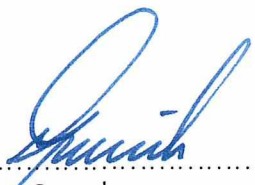
Die Abwasserbeseitigung ist durch Kleinkläranlagen gesichert.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes Erding Ost.

IV. Grünordnung:

Zur Eingrünung der Bebauung wird eine Ortsrandeingrünung mit Artenwahlliste festgesetzt. Durch die qualifizierte Ortsrandeingrünung kann das erforderliche Kompensationserfordernis im Geltungsbereich abgedeckt werden. Im östlichen Einbeziehungsbereich wird auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet, da der Bereich an einen Wald angrenzt.

Dorfen, 20.03.2018


.....
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

