


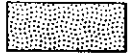

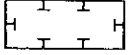

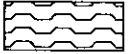




PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Begrenzung des Satzungsgebietes
(nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB) i. V. m.
§ 34 (4) Nr. 3 BauGB
-  überbaubare Fläche
-  Ordnungsnummer zur Eingriffs-
regelung
-  Private Grünfläche
-  Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
-  Umgrenzung von Maßnahmen oder
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft
-  zu erhaltender Einzelbaum
-  Wasserfläche

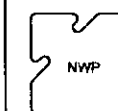
GEMEINDE GANDERKESEE

Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB

für ein Gebiet am Ziegelweg, Rethorn

Datum: 13.04.2000

M. 1 : 2.000



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0 Fax: 0441 97174-73

Satzung Nr. 21 der Gemeinde Ganderkesee - Rethorn/ Ziegelweg

(Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB über die Festlegung von Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Rethorn)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 13.04.2000 die folgende Satzung über die Festlegung von Grenzen eines Teils eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Rethorn, bestehend aus der anliegenden Planzeichnung einschließlich der ergänzenden Festsetzungen sowie die Begründung, beschlossen.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Ganderkesee, den 17.05.00



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung über die Festlegung von Grenzen eines Teiles eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes in Rethorn. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Begrenzung der Wohneinheiten

Innerhalb der einbezogenen Außenbereichsflächen ist in den überbaubaren Flächen jeweils ein Wohngebäude mit einer Wohnung zulässig.

§ 3 Erhaltung von Bäumen

Im Geltungsbereich der Satzung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume und die innerhalb der flächig gekennzeichneten Erhaltungsgebote vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Zum Schutz der Bäume sind im Bereich von 5 m vom Stamm des Baumes Versiegelungen und bauliche Maßnahmen nicht zulässig.

ORIGINAL

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

1. Bei den Grundstücken auf der Ostseite des Ziegelweges (Ordnungsnummer **Nr. 1**) ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Laub- oder Obstbäumen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze herzustellen. Pro Grundstück sind 135 m² zu bepflanzen, wobei je Laubbaum 30 m², je Obstbaum 40 m² und je Strauch 4 m² angerechnet werden. Arten sind entsprechend nachfolgender Pflanzliste auszuwählen:

Laubbäume (2mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang 8-10cm)

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Wildapfel	Malus sylvestris

Sträucher

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Obstbäume (Hochstämme):

Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetsche	Kirsche
Bohnapfel	Boscs Flaschenbirne	Auerbacher	Burlat
Geflammtter Kardinal	Clapps Liebling	Königin Victoria	Große Prinzessin
Geheimrat Oldenburg	Gellerts Butterbirne	Stanley	Kassins Frühe
Goldparmäne	Confernce	The Czar	Sch. Späte Knorpelkirsche
Haferapfel	Köstliche aus Charnoux	Bühler Frühzwetsche	Schattenmorelle
Roter Boskoop		Hausschwetsche	
Roter Berlepsch			
w. Winterglockenapfel			

2. Bei dem Grundstück auf der Südwestseite des Ziegelweges mit der Ordnungsnummer **Nr. 2** ist eine 200 m² große Ausgleichsmaßnahme umzusetzen. Folgende alternative Maßnahmen sind zulässig:

- a) Zur südlichen Grundstückseinfriedung ist eine durchgängige Weißdorn- oder Hainbuchenschnitthecke anzupflanzen, die als einreihige, dichte Pflanzung mit vier Pflanzen pro Meter die gesamte südliche Grundstückslänge umfasst. Zu verwenden sind Heckenpflanzen von mind. 80 - 100 cm Höhe (Baumschulware). Die Heckenpflanzung ist unmittelbar an der Grenze zwischen den Baugrundstücken und der privaten Grünfläche herzustellen. Mit dieser Teilmaßnahme wird eine Kompensation von 3 m² pro laufendem Meter Heckenanpflanzung angerechnet.

Für das verbleibende Kompensationserfordernis ist zum Gewässer hin ein Sukzessionssaum zu belassen, in dem eine natürliche Vegetationsentwicklung gefördert und gesichert wird. Die Tiefe dieses Saumes ergibt sich aus der Grundstücksbreite und der noch verbleibenden Kompensationsfläche.

- b) Südlich der überbaubaren Flächen sind Obstbäume zu pflanzen, wobei pro Obstbaum eine Fläche von 40 m² für die Kompensation angerechnet wird, so dass entsprechend des o.g. Ausgleichsbedarfs von 200 m² fünf Obstbäume zu pflanzen sind.
- c) Eine Kombination der Alternativmaßnahmen untereinander (Heckenanpflanzung, Anlage von Obstbäumen und Sukzessionssaum) ist zulässig, sofern der flächenmäßig vorgegebene Kompensationsbedarf erreicht wird.
Zur Ermittlung des Flächenwertes der Maßnahmen wird pro laufendem Meter Heckenanpflanzung 3 m² und pro Obstbaum 40 m² angesetzt. Der Umfang des Sukzessionssaumes ergibt sich aus dem verbleibenden Kompensationsbedarf.
3. Bei den Grundstücken auf der Südwestseite des Ziegelweges mit der Ordnungsnummer **Nr. 3** ist pro Grundstück eine 300 m² große Ausgleichsmaßnahme umzusetzen. Folgende alternative Maßnahmen sind zulässig:
- a) Zur südlichen Grundstückseinfriedung ist eine durchgängige Weißdorn- oder Hainbuchenschnitthecke anzupflanzen, die als einreihige, dichte Pflanzung mit vier Pflanzen pro Meter die gesamte südliche Grundstückslänge umfasst. Zu verwenden sind Heckenpflanzen von mind. 80 - 100 cm Höhe (Baumschulware). Die Heckenpflanzung ist unmittelbar an der Grenze zwischen den Baugrundstücken und der privaten Grünfläche herzustellen. Mit dieser Teilmaßnahme wird eine Kompensation von 3 m² pro laufendem Meter Heckenanpflanzung angerechnet.
Für das verbleibende Kompensationserfordernis ist zum Gewässer hin ein Sukzessionssaum zu belassen, in dem eine natürliche Vegetationsentwicklung gefördert und gesichert wird. Die Tiefe dieses Saumes ergibt sich aus der Grundstücksbreite und des noch verbleibenden Kompensationsbedarfs.
- b) Südlich der überbaubaren Flächen sind Obstbäume zu pflanzen, wobei pro Obstbaum eine Fläche von 40 m² für die Kompensation angerechnet wird, so dass entsprechend des o.g. Ausgleichsbedarfs von 300 m² acht Obstbäume zu pflanzen sind.
- c) Eine Kombination der Alternativmaßnahmen untereinander (Heckenanpflanzung, Anlage von Obstbäumen und Sukzessionssaum) ist zulässig, sofern der flächenmäßig vorgegebene Kompensationsbedarf erreicht wird.
Zur Ermittlung des Flächenwertes der Maßnahmen wird pro laufendem Meter Heckenanpflanzung 3 m² und pro Obstbaum 40 m² angesetzt. Der Umfang des Sukzessionssaumes ergibt sich aus dem verbleibenden Kompensationsbedarf.
4. Bei dem westlichen Grundstück auf der Südwestseite des Ziegelweges mit der Ordnungsnummer **Nr. 4** ist eine 200 m² große Ausgleichsmaßnahme umzusetzen. Folgende alternative Maßnahmen sind zulässig:
- a) Zur südlichen Grundstückseinfriedung ist eine durchgängige Weißdorn- oder Hainbuchenschnitthecke anzupflanzen, die als einreihige, dichte Pflanzung mit vier Pflanzen pro Meter die gesamte südliche Grundstückslänge umfasst. Zu verwenden sind Heckenpflanzen von mind. 80 - 100 cm Höhe (Baumschulware). Die Heckenpflanzung ist unmittelbar an der Grenze zwischen den Baugrundstücken und der privaten Grünfläche herzustellen. Mit dieser Teilmaßnahme wird eine Kompensation von 3 m² pro laufendem Meter Heckenanpflanzung angerechnet.
Für das verbleibende Kompensationserfordernis ist zum Gewässer hin ein Sukzessionssaum zu belassen, in dem eine natürliche Vegetationsentwicklung gefördert und gesichert wird. Die Tiefe dieses Saumes ergibt sich aus der Grundstücksbreite und des noch verbleibenden Kompensationsbedarfs.

- b) Südlich der überbaubaren Flächen sind Obstbäume zu pflanzen, wobei pro Obstbaum eine Fläche von 40 m² für die Kompensation angerechnet wird, so dass entsprechend des o.g. Ausgleichsbedarfs von 200 m² fünf Obstbäume zu pflanzen sind.
 - c) Eine Kombination der Alternativmaßnahmen untereinander (Heckenanpflanzung, Anlage von Obstbäumen und Sukzessionssaum) ist zulässig, sofern der flächenmäßig vorgegebene Kompensationsbedarf erreicht wird.
Zur Ermittlung des Flächenwertes der Maßnahmen wird pro laufendem Meter Heckenanpflanzung 3 m² und pro Obstbaum 40 m² angesetzt. Der Umfang des Sukzessionssaumes ergibt sich aus dem verbleibenden Kompensationsbedarf.
5. Bei dem Grundstück auf der Westseite des Ziegelweges mit der Ordnungsnummer **Nr. 5** ergibt sich eine Kompensationsfläche von 300 m².

Als Maßnahme ist zum einen eine das Gewässer abschirmende Grundstückseinfriedung durch eine Weißdorn- oder Hainbuchen-schnithecke anzupflanzen. Diese ist im Übergang zur gehölzbestandenen Gewässerböschung als Grundstücksbegrenzung auf einer Länge von rund 70 m als dichte, einreihige Hecke (Heckenpflanzen als Baumschulware von mind. 80 - 100 cm Höhe mit vier Pflanzen pro Meter) anzulegen. Darüber hinaus sind zum Schutz der Lebensraumbedeutung des Gewässers auf 200 m² natürliche Uferbereiche wieder herzustellen und als Sukzessionssaum zu sichern. So ist die Steilwand am Nordufer zu erhalten und von übermäßigem Pflanzenbewuchs freizuhalten, der gesamte übrige Uferabschnitt ist als ruhige, störungsfreie Gewässerrandzone zu sichern.

Am westlichen Ufer ist die Uferverbauung zu entfernen, die Böschung ist abzuflachen und es ist jegliche Nutzung zu unterlassen. Dieser Bereich wie auch die nördliche Uferzone sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und als störungsfreie Gewässerrandzonen zu sichern.

§ 5 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzungen in der festgesetzten überbaubaren Fläche (Flurstück 24/1) zulässig. Die Errichtung der Stellplätze darf nur im baulich-räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung erfolgen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich-südwestlich der Bahnlinie die Altablagerung "Bundesbahndéponie Bookholzberg" befindet.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

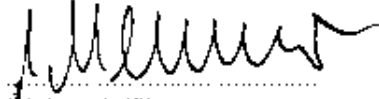
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Satzungsgebiet Leitungen des OÖWV befinden. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahmen die Versorgungsanlagen weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1
 26121 Oldenburg
 Tel.: 0441 97174-0
 Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den 18.04.2000


 (Unterschrift)
Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden am 14.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und die Begründung haben vom 24.01.2000 bis einschließlich 23.2.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den

17.05.00



 (Bürgermeister)
Änderung des Satzungsentwurfs

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Änderung des Satzungsentwurfs sowie die geänderte Begründung in seiner Sitzung am 13.04.2000 beschlossen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 BauGB wurde den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ganderkesee, den

17.05.00

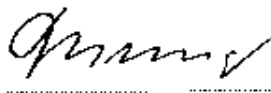


 (Bürgermeister)
Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.04.2000 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den

17.05.00



 (Bürgermeister)