

Begründung zur Satzung vom 04.05.1993
Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Nr. 1
Gemeinde O-1421 Marwitz, Flur 4, Parzellen 63 und 64
(Gelände zwischen Lindenstraße Nr. 21 und Nr. 29 von der Linden-
straße bis zum Siebgraben)

1. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191/2253),
zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II
Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art.
1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.1990 II
S.885,1122) ausgehend von § 246 a, Abs. 1, Punkt 6 BauGB.

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-
nutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.
Januar 1990 (BGBl. I S. 132), §§ 1 - 23 mit Änderung der
Bau nutzungsverordnung gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt
des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1
des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885,
1124).

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -
PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), §§ 1
- 3.

1.4 Gesetz über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 mit Gesetz zur
Einführung des Gesetzes vom 20. Juli 1990 über die Bau-
ordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 für die Länder Branden-
burg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und
Thüringen.

2. Begründung und Ziele Vorhaben- und Erschließungsplanes

Zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Deckung des Wohn-
bedarfs für die Bevölkerung sollen Einfamilienhäuser als
Doppelhäuser und Reihenhäuser gebaut werden.

Das Gelände soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Hinter dem Siebgraben schließt Ackerland an, für das z.Zt. eine Bebauung nicht geplant ist.

Ein Flächennutzungsplan existiert noch nicht.

Das Grundstück fällt von der Lindenstraße zum Siebgraben hin über eine Entfernung von 150 m um 4,0 m ab, was einem durchschnittlichem Gefälle von 2,7 % entspricht. Der Baugrund kann als gut tragfähig bezeichnet werden.

Mit Bodenkontamination braucht wegen der bisherigen Nutzung (Ackerland, soweit Einwohner von Marwitz und der Eigentümer zurückdenken können) nicht gerechnet zu werden.

Mit der an dem Grundstück vorbeiführende Lindenstraße, eine Landstraße II. Ordnung, ist das Gelände erschlossen.

4. Städtebauliches Konzept

Die Größenordnung des Projektes hat ein Ausmaß, das wegen des Durcheinanders der bestehenden Bebauung das Maß der Bebauung des Gesamtbereiches Lindenstraße zukünftig vorgeben kann.

Die Gebäudehöhe der geplanten Bebauung wurde einheitlich mit 2 Geschossen festgelegt und entspricht damit den mittleren Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung und der Bebauung rechts und links am Grundstück und ist damit um ein Geschos niedriger als das gegenüberliegende Gebäude.

Wegen des Durchgangsverkehrs auf der Lindenstraße wurden die Gebäude um 20,0 m von der Fahrbahn abgerückt. Dadurch wird eine Verringerung der Lärm- und Staubbelastung von der Lindenstraße erreicht und die Gebäude mit ihrer Südseite aus der Verschattungszone der Linden an der Lindenstraße herausgerückt. Für die bebaubare Fläche wurden die verschiedensten Bebauungsvarianten untersucht. Ausgewählt wurde ein städtebauliches Konzept aus umbauten Plätzen und verbindenden Einschnürungen" (enges zusammenrücken der Baukörper).

Die Ausweisung des Wohngebietes als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, indem auch keine Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden dürfen, erhöhen den Wohnwert in dem Sinne, daß größtmögliche Ruhe gewahrt bleibt. Dazu dürfen wegen der Ausweisung der Erschließung als Wohnweg Kraftfahrzeuge nur maximal 10 km/h fahren.

Die Lindenstraße ist beidseitig fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut, bäuerliche Nebenerwerbsstellen und Kleingewerbe sind nur noch ganz vereinzelt vorhanden und ohne Zukunftsaussichten oder bereits eingestellt.

Die Bebauung des o. g. Geländes schließt an der Lindenstraße eine Baulücke und nutzt dafür die Tiefe des Grundstücks bis zum Siebgraben.

Bei dem Gelände handelt es sich um Brachland, das bis vor einigen Jahren ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde, jetzt ausgelaugt und daher für die Landwirtschaft wertlos geworden ist. Es soll jetzt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die geplante Wohnbebauung bewirkt über die Umwandlung von Brachland in Wohnbauland und Schließung einer innerörtlichen Baulücke in der Lindenstraße keinen weiteren Eingriff in die Landschaft.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll mit seinen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlich-gestalterischen Rechtsaussagen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

3. Situation

Die Lindenstraße, an der das Gelände liegt, ist eine Verlängerung des Dorf-Angers von Marwitz und stellt gleichzeitig die Verbindungsstraße von Marwitz nach Velten dar. Die Lindenstraße hat nur eine Breite von 5,0 m und kann wegen der Linden am Straßenrand auch zukünftig nicht verbreitert werden. Der Verkehr findet damit durch die Straßenbreite seine Beschränkung. 300 m weiter endet die Bebauung von Marwitz an der Straße von Velten nach Bötzw.

Während die Bebauung um den Dorf-Anger weitestgehend einheitlich gestaltet ist und als typisch für den Raum um Berlin bezeichnet werden kann, ist die Bebauung der Lindenstraße, beginnend im vorigen Jahrhundert bis in die jüngste Vergangenheit ohne erkennbare Ordnung entstanden. Die Gebäude sind 1-geschossig (35 %), 1 1/2-geschossig (23 %), 2-geschossig (27 %), 2 1/2 geschossig (10 %) und 3-geschossig (4 %).

An der Lindenstraße stehen links und rechts jeweils 2-geschossige Gebäude, gegenüber steht ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus. Die Bebauung kann als Allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet werden.

Die Dachformen der Gebäude sind in den Mehrzahl Satteldächer mit traditioneller Dachneigung (30 - 38 Grad). Vereinzelt sind Spitzdächer und Mansardendächer vorhanden. Hinter der nördlichen Straßenrandbebauung der Lindenstraße bis hin zum Siebgraben befindet sich Ackerland und Gartenflächen für die eine spätere Wohnbebauung geplant ist.

Es ergaben sich drei verschiedenartig gestaltete Plätze, die das städtebauliche Bild der Anlage prägen und drei Gebäudegruppen unterscheidbar machen.

Wegen der Lage (relativ weit am Ortsrand und an der engen Lindenstraße erhält das zur Bebauung vorgesehene Gebiet neben dem reinen Wohnen keine zusätzliche über das Gebiet hinausgehende Funktion.

Die Erschließung und Verbindung des Wohngebietes bzw. der Plätze erfolgt durch einen befahrbaren Wohnweg, auf dem Fahrzeuge nur mit höchstens 10 km/h fahren dürfen und Fußgänger und spielende Kinder Vorrang haben. Dazu wird ein Einbahnstraßenverkehr eingerichtet.

Die Nutzung der Plätze wie auch des Wohnweges ist damit für

- Kommunikation
- Kinderspiel
- Feste feiern usw.

möglich.

Der besondere Wohnwert der Wohnanlage ergibt sich damit aus

- Wohnen in um Plätze gruppierte Hausgruppen
- Gemeinschaftsflächen
- gedrosselter Autoverkehr
- viel Spielfläche für die Kinder
- ruhige Wohngärten.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (PKW's) wurden 154 Abstellmöglichkeiten geschaffen, was einem Durchschnitt von ca. zwei Parkplätzen je Wohneinheit entspricht.

Die Verkehrsführung über den befahrbaren Wohnweg als Einbahnstraße berücksichtigt die Befahrbarkeit mit LKW's (Müllfahrzeug, Feuerwehr, Möbelwagen etc.). Die Breite mit 5,50 m ist ausreichend, einen LKW (Breite = 2,50 m) an einem haltenden LKW vorbeifahren zu lassen. Die Stichstraßen im nördlichen Teil zur östlichen bzw. westlichen Grenze dienen nur dem PKW-Verkehr zu den Stellplätzen. Die Stichstraßen können bei einer späteren Bebauung des Geländes westlich und östlich zwischen Straßenrandbebauung an der Lindenstraße und dem Siebgraben als Anschlußmöglichkeit dienen, was vorsorglich dafür geplant ist.

Mit 10,8 % ist die öffentliche Verkehrsfläche äußerst gering gehalten und damit das allgemeine Ziel, möglichst wenig Flächen des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens zu versiegeln, erfüllt. Gleichzeitig minimieren sich damit die Unterhaltungskosten für die Gemeinde.

Nachbarschutz

Östlich und westlich des Wohngebietes grenzen Wohngebiete mit Wohngärten an. Im Norden wird im Siebgrabenbereich eine natürliche Landschaft entwickelt, die später durch einen Wanderweg ergänzt werden soll und der Entwicklung von Natur und Landschaft viele Möglichkeiten eröffnet. Die darin anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird längs der Westgrenze, der Ostgrenze und der öffentlichen Wege von der Lindenstraße bis zum Siebgraben bzw. von Süden nach Norden von Begrünung in Form von alleeartiger Baumbepflanzung bzw. Gartengrün durchzogen.

Die Verkehrssituation ist so, daß im Baugebiet nur Anliegerverkehr vorhanden ist. Nachbargrundstücke werden nur an zwei Punkten (die Enden von Sackgassen) berührt, so daß Nachbarn nur ganz geringfügig betroffen sind.

Die Bebauungsdichte ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ, s. unten) von 0,44 mit 55 % von 0,8 (übliche Bebauungsdichte von Reihenhausbebauungen) noch vergleichsweise locker bebaut.

Als Beheizung der Häuser ist Gas vorgesehen, so daß Immissionen weitestmöglich vermieden werden.

Die Anordnung der Häuser und Garagen ist so gewählt, daß jede Familie einen privaten, geschützten Bereich hat. Die überwiegende Zahl der Häuser ist nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Dadurch, daß das Gebiet als WR-Gebiet ausgewiesen wird, ist eine größtmögliche Ruhe gewährleistet. Mit dem Bauvorhaben wird eine große Baulücke in der Lindenstraße geschlossen, so daß das soziale Zusammenleben verbessert wird.

Durch die hier vorgesehene Art der Bebauung erfährt die gesamte Lindenstraße eine positive Entwicklung.

5.	Kenndaten der Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan	
5.1	V + E-Plan-Fläche	23.528 qm
5.2	Netto-Bauland-Fläche	20.615 qm
5.3	Fläche der öffentlichen Erschließung	2.000 qm
5.4	Öffentliche Grünfläche, privater Festplatz	714 qm

5.5	Grundfläche der geplanten Bebauung insgesamt	
	nur Wohngebäude	4.499 qm
	Grundflächenzahl	$4.499/20.615 = 0,22$
	Grundfläche gemäß § 19 BauNVO mit 1 notwendigen Stellplatz je Wohnung	5.462 qm
	Grundflächenzahl	$5.462/20.615 = 0,26$
	Grundfläche gemäß § 19 BauNVO mit Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß Planung (2,0 Stellplätze je Wohnung)	8.545 qm
	Grundflächenzahl	$8.545/20.615 = 0,41$
5.6	Geschoßfläche der geplanten Bebauung	
	nur Wohngebäude	8.999 qm
	Geschoßflächenzahl	$8.999/20.615 = 0,44$
5.7	Wohnungen	
	Anzahl der geplanten Wohnungen	77
	Wohnfläche der geplanten Wohnungen	7.060 qm
5.8	PKW-Stellplätze (geplant)	
	Garagen	34
	Carports	30
	Stellplätze	81
	öffentliche Stellplätze/Besucher	9

	PKW-Stellplätze insgesamt	154
	PKW-Stellplätze/Wohnung	2,0
5.9	Anzahl der zukünftigen Bewohner *)	231
	- davon Erwachsene *)	154
	- davon Kinder und Jugendliche *)	77
	*) Zahlen nach Erfahrung des Vorhabenträgers	

Die Zahl der Einwohner in Marwitz ist zur Zeit 985, in der zukünftigen Gemeinde Amt Oberkrämer 5700, so daß die Zahl der Einwohner durch das hier geplante Vorhaben um 23 % bzw. 4 % ansteigt.

5.10 Mit den o.a. Ausnutzungsziffern wird ein Beitrag zum sparsamen Verbrauch von Grund und Boden im Sinne von § 1 BauGB geleistet, was sich durch folgendes begründet:

- Reihenhausbebauung mit durchschnittlich 267 qm Netto-Bau-land-Fläche je Einfamilienhaus im Gegensatz zu Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern, die heute eine Fläche von 400 - 600 qm verbrauchen.
- Minimierung der Verkehrsfläche (s.o.) //

Resultierend aus den Grundstückflächen, Verkehrsflächen und der kostensparenden Bauweise wird hier ein attraktives kosten- und flächensparendes Bauen mit hohem Standard realisiert.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Entwässerung

Der Kanal in der Lindenstraße ist verlegt und wird im Februar 1993 in Betrieb genommen, so daß die Anschlußmöglichkeit besteht. Die Höhenverhältnisse auf dem Gelände (Gefälle von der Lindenstraße weg) machen eine Hebeanlage erforderlich.

6.2 Wasserversorgung

Eine Leitung zur Wasserversorgung ist in der Lindenstraße vorhanden, so daß die Anschlußmöglichkeit vorhanden ist.

6.3 Elektrische Energieversorgung

Das Gelände kann von der Umspannstation an der Lindenstraße, ca. 100 m entfernt, versorgt werden.

6.4 Gasversorgung

Das Gelände wird an die Gasversorgung angeschlossen.

7. Realisierung

Eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Geländes erfolgt durch den Vorhabenträger, die Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger.

8. Begründung zu "Textlichen Festsetzungen" im V+E-Plan

zu 1. (2. Satz) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig

Begründung:

Die Wohnanlage ist städtebaulich so angelegt, daß nur Reihenhäuser zum Wohnen eingeplant wurden und Besucher (bzw. Kunden) nur vereinzelt kommen. Läden mit Kundenverkehr, Handwerksbetriebe mit Transportverkehr, Beherbergungsbetriebe mit Gästeverkehr und Besucherverkehr zu sozialen Einrichtungen sind städtebaulich nicht eingeplant, da das Gebiet als "Reines Wohngebiet" mit Erschließung über einen Wohnweg ausgelegt ist.

zu 2. (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Begründung:

Die Wohnanlage ist gestalterisch und städtebaulich so geplant, daß die o. g. Nebenanlagen das Wohngebiet stören und verunstalten würden.

zu 2. (2) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die o.g. Anlagen würden das einheitlich gestaltete Wohngebiet gestalterisch stören, verschandeln und verunstalten. In Ihren Funktionen stehen sie in keinem Zusammenhang mit der Funktion Wohnen.

zu 3.1 Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung:

Festsetzung durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Tabelle).

Hinweis:

Unter Berücksichtigung von Garagen, Carports und Stellflächen werden die GRZ-Höchstwerte zuzüglich 50 % Überschreitung gemäß § 19 BauNVO, Abs.4, Satz 2, mit der geplanten Bebauung eingehalten.

Ebenso werden die GFZ-Höchstwerte eingehalten.

zu 3.2 Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 19 und § 20 Bau NVO)

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sind auf die Gesamtfläche des jeweiligen Baugebietes bezo

gen, so daß die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke die ausgewiesenen Maße der baulichen Nutzung und die festgesetzten Obergrenzen nach § 17 Bau NVO überschreiten dürfen. Grundstücks- und Gemeinschaftsflächen außerhalb der Gebäudegrundstücke können zum Nachweis der baulichen Nutzung gemäß § 21a Abs. 2 Bau NVO herangezogen werden.

Begründung:

Das städtebauliche Konzept verlangt ein differenziertes und angepaßtes Maß der baulichen Nutzung, wobei Haustypen zugrunde liegen, die mehrjährige Entwicklungen erfahren haben und den Vorstellungen der Bewohner soweit wie möglich entgegenkommen.

zu 4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 Bau GB:)

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKE) wird festgesetzt auf maximal + 0,60 m über gewachsenem Boden oder der festgelegten Höhe des öffentlichen Wohnweges.

Das Kellergeschoß gilt in Bezug auf § 2 Abs. 4 BauO nur dann als Vollgeschoß, wenn OKE im Mittel mehr als 1,40 m über dem gewachsenen Boden und gleichzeitig im Mittel mehr als 0,60 m über der festgelegten Höhe des öffentlichen Wohnweges liegt.

Begründung:

Durch festgelegte Geländehöhen sind nur die Gebäude längs des Siebgrabens betroffen. Das Gelände soll um 0,00 bis ca. 1,20 m angehoben werden.

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes im Bereich des Siebgrabens ist es sinnvoll, die Keller der Gebäude nicht zu tief in den Boden zu graben, um aufwendige wasserdichte Wannenkonstruktionen zu vermeiden.

2. Das Grundstück liegt im Siebgrabenbereich 4,0 m tiefer als an der Lindenstraße. Es ist nicht sinnvoll, den Wohnweg bis auf das tiefste Geländeniveau herunterzuführen. Zusätzlich vermindert sich durch die Geländeerhebung das Wohnweggefälle, was eine Verminderung der Unfallgefahr für spielende Kinder bedeutet.

Aus den vorgenannten Gründen ist es daher sehr sinnvoll, den unteren Teil des Geländes um 0 bis ca. 1,20 m anzuheben.

Für die Anhebung des Geländes kann der in den Baugruben gewonnene Endaushub verwendet werden. Das wiederum verhindert die unnötige Belastung von Erddeponien.

- zu 5. Die Böschungen und ein Schutzstreifen von 5,0 m Breite längs des Siebgrabens sind von Anpflanzungen und Bebauung freizuhalten.

Begründung:

Diese Forderung wird vom Landratsamt Oranienburg zur Pflege und Unterhaltung des Siebgrabens gestellt.

9. Begründung zu Gestaltungsfestsetzungen im V+E-Plan

zu 1. (1) Gestaltungsfestsetzungen

Alle Häuser- und Garagenaußenwände sind einschließlich Sockelbereich weiß zu verputzen bzw. zu streichen. Die Hauswände können in der nördlichen Hälfte des Baugebietes (nördlich der strichpunktierter Linie -.-) alternativ mit Klinkern in rotbraunen und erdigen Tönen -nicht geputzt- erstellt werden.

Begründung:

Die Wohnanlage ist städtebaulich und gestalterisch als eine Anlage mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen geplant worden.
Die dazu notwendigen Farbfestlegungen sind hier getroffen worden.

Eine alternative Farb- bzw. Materialwahl wurde für die hintere Hälfte des Baugebietes festgelegt.

- zu 1. (2) Alle Dächer sind als Satteldächer (SD) auszuführen. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Neigung der Dächer beträgt zwischen 30 Grad und 38 Grad. Alle geneigten Dächer sind mit ziegelrotem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

Begründung:

Die Festlegungen zu den Dächern in Verbindung mit der 2-Geschossigkeit der Gebäude nimmt bezug auf die traditionellen Hausformen in Marwitz. Traufhöhen, Dachneigungen Dachformen, Traufständigkeit und Geländegrößen sind annähernd gleich und stellen damit gestalterisch einen Bezug her.

- zu 1. (3) Dachgaupen sind als Satteldachgaupen mit First im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung in der Ausführung wie die Hauptdächer zulässig. Die Länge der Dachgaupen kann bis zu max. 2/3 der Gebäude- bzw. Hausgruppenseite betragen. Der First der Dachgaupen muß mindestens 0,30 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Begründung:

Da die Hauptbaukörper einfache Gebäudekörper sind, sollen die Dachgauben in verkleinerter Form der Gebäude als zusätzliches Gestaltungsmittel in der Gesamtwohnanlage eingesetzt werden.

- zu 1. (4) Die Garagengruppen längs der Lindenstraße sind mit einem Satteldach (SD) zu versehen. Alle übrigen Garagen und Carports können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Begründung:

Im Zusammenhang der Straßenrandbebauung an der Lindenstraße sind die Satteldächer auf den Garagen gestalterisch zwingend notwendig.

- zu 2. Einfriedungen

Gartenflächen auf der Hauseingangsseite sollten nicht eingefriedet werden. Dazu zählen nicht die Gärten auf der Südseite der Gebäude längs des Grabens.

Gartenflächen auf der Rückseite der Gebäude dürfen nur mit einem grünfarbenen kunststoffummantelten Maschendraht oder einer Hecke mit einer maximalen Höhe von 0,80 m eingefriedet werden. Im Bereich der Terrassen sind Sichtschutzwände aus naturfarbenem Holz mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante Terrasse, und einer maximalen Länge von 2,50 m, gemessen von der Hausaußenwand, zulässig.

Begründung:

Wegen der 5,40 m breiten Grundstücke würden höhere und massivere Einfriedungen zu einer bedrückenden Enge führen.

Einfriedungen auf der Hauseingangsseite würden verhindern, daß Wohnweg, Vorgärten und Hauszugänge gestalterisch ineinander übergehen. Einfriedungen "mauern" die Bebauung zum Weg hin ab und sollten unterbleiben. Diese Gestaltungsfestsetzung ist als Soll-Vorschrift nicht zwingend zu erfüllen.

- zu 3. (1) Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit natürlicher Wuchshöhe von mind. 6,0 m vorzugsweise auf der Hauseingangsseite, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Diese Festsetzung ist Teil des als Ersatz für die Bebauung zu schaffenden Grünausgleichs.

- zu 3. (2) Zur Sicherung des Verkehrs und zum Schutz spielender Kinder ist im Bereich des Wohnweges an Wegabbiegungen und Wegeinmündungen die Fläche im Sichtwinkel Länge 10 - 12 m, von Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,60 m über dem Weg nicht überschreiten.

Begründung:

Diese Festsetzung dient einer Erhöhung der Übersichtlichkeit des Wohnweges und damit der Sicherheit von Kindern bzw. der Vermeidung von Unfällen.