



WR₁ - WR₄
Wohnen mit Reihenhäusern,
Stellplätzen, Garagen
und Carports

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 3 Bau NVO)**
Die Art der baulichen Nutzung ist als reines Wohngebiet nach § 3 Bau NVO festgelegt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- 2. Nebenanlagen:**
(1) Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
(2) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nicht zulässig.
- 3.1 Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung:**
Festsetzung durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Tabelle).
- 3.2 Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 19 und § 20 BauNVO):**
Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sind auf die Gesamtfläche des jeweiligen Baugebietes bezogen, sodass 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.
- 4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 Bau GB):**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird festgesetzt auf maximal + 0,60 m über gewachsenem Boden oder der festgelegten Geländeoberfläche bzw. der festgelegten Höhe des öffentlichen Wohnweges.
- 5. Freizuhalten Flächen:**
Die Böschungen und ein Schutzstreifen von 5 m Breite längs des Siebgrabens sind von Anpflanzungen und Bebauung freizuhalten.
- 6. Der Begrünungsplan ist Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes.**

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Geschosßzahl	Firsthöhe in m über OKE	Dachform, Neigung
WR 1	o D	0,25	0,4	2	10,0	SD, 30°-38°
WR 2	o H	0,3	0,6	2	10,0	SD, 30°-38°
WR 3	g H	0,35	0,65	2	10,0	SD, 30°-38°
WR 4	o H	0,35	0,65	2	10,0	SD, 30°-38°

Gestaltungs - Festsetzungen

- 1. Gestaltungsfestsetzungen**
(1) Alle Häuser- und Garagenaußenwände sind einschließlich Sockelbereich weiß zu verputzen bzw. zu streichen. Die Hauswände können in der nördlichen Hälfte des Baugebietes (Nördlich der strichpunktierten Linie - - - -) alternativ mit Klinkern in rotbraunen und erdigen Tönen - nicht geputzt - erstellt werden.
(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.
(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.
(4) Die Garagengruppen längs der Lindenstraße sind mit einem Satteldach (SD) zu versehen. Alle übrigen Garagen und Carports können mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 2. Einfriedungen**
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 einem maximalen Länge von 2,50 m, gemessen von der Hausaußenwand, zulässig. Gartenflächen auf der Hauseingangsseite sollten nicht eingefriedet werden. Dazu zählen nicht die Gärten auf der Südseite der Gebäude längs des Grabens.
- 3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**
(1) Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, mit natürlicher Wuchshöhe von mindestens 6,0 m, vorzugsweise auf der Hauseingangsseite, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Zur Sicherung des Verkehrs und zum Schutz spielender Kinder ist im Bereich des Wohnweges an Wegabbiegungen und Wegeimündungen die Fläche im Sichtwinkel mit einer Länge von 10,0 bis 12,0 m von Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,60 m über dem Weg nicht überschreiten.



Gemeinde Marwitz
Vorhaben- und Erschließungsplan
- Lindenstraße -
Maßstab 1:500
Gemarkung Marwitz
Flur 4 Plan Nr. 1

gemäß BauGB § 246 a, Abs. 1, Punkt 6
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) sowie der Planzeichenverordnung (Plan ZV 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

BEGREZNUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES					
<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baumlinie</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung von Straßenverkehrsflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baumlinie bzw. der Begrenzungslinie zusammenfällt, ist die Signatur der Baumlinie bzw. der Begrenzungslinie eingetragen worden</p>	<p>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)</p> <p>Kleinsiedlungsgebiet WS reines Wohngebiet WR allgemeines Wohngebiet WA besonderes Wohngebiet WB Dorfgebiet MD Mischgebiet MI Kerngebiet MK Gewerbegebiet GE Industriegebiet GI Sondergebiet SO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse z.B. III Hochstgrenze z.B. III Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig D Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschosßflächenzahl z.B. 1,0 Baumassenzahl z.B. 9,0 Gebäudehöhe GH</p> <p>offene Bauweise o geschlossene Bauweise g abweichende Bauweise a nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Carports (Co) entsprechend der jeweiligen Beschriftung</p> <p>Garagengeschoß Gg Oberkante über OK Straßenhöhe über NN 33,21 Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längsschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt</p>	<p>z.B. Satteldach, Flachdach, als Parkplätze vorgesehen, Elektrizität, öffentliche Grünfläche, Wasserlöcher</p> <p>Firstrichtung: SD (Satteldach), FD (Flachdach)</p> <p>als Parkplätze vorgesehen</p> <p>öffentliche Grünfläche</p> <p>Wasserlöcher</p>	<p>Arkade, Durchfahrt, überbaut, Lichte Höhe, Hinweis Multitonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anpflanzende Bäume Abpflanzstreifen zum Schutz angrenzender Nutzung</p> <p>Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</p> <p>Fläche für Geh- und Leitungsrecht</p> <p>Fläche für Gehrecht</p> <p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Wild-Weise mit Sträuchern. Eine Nutzung, z.B. als Grillplatz, ist nicht erlaubt. Die Flächen sind vom Grundstückseigentümer anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.</p>					
<p>Angertertag Düsseldorf den 25. Januar 1993 mit Ergänzung zu den Beschlüssen vom 28. 09. 1993 und 04. 05. 1993</p> <p>gez. Töpfer Öffentl. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Gemeinde am 23. 09. 1992 gemäß § 2 BauGB aufgestellt worden.</p> <p>Marwitz, den 23. 09. 92 Der Bürgermeister Bauverwaltungsamt Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10. 12. 92 in der Zeit vom 10. 12. 92 bis einschließlich ausgelegen.</p> <p>Marwitz, den 10. 12. 92 Der Bürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Der Rat der Gemeinde hat heute die roten Änderungen und Ergänzungen beschlossen</p> <p>Marwitz, den Der Bürgermeister Bauverwaltungsamt Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10. 12. 92 in der Zeit vom 10. 12. 92 bis einschließlich bezüglich der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegt.</p> <p>Marwitz, den Der Bürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Marwitz hat den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 14. 05. 93 (Sitzung § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Marwitz, den 14. 05. 93 gez. Bürgermeister 1. stellv. Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan hat mir im Anzeigungsverfahren gemäß § 11 (3) BauGB vorgelegen.</p> <p>Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.</p> <p>Cottbus, den Obere Aufsichtsbehörde</p>	<p>Der Plan ist mit der Verfügung der Genehmigungsbehörde AZ von heutigen Tage unter Auflagen mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BauGB genehmigt (teilweise genehmigt).</p> <p>Cottbus, den Obere Aufsichtsbehörde Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen</p>	<p>Der Rat der Gemeinde ist in seiner Sitzung am 22. 06. 1993 den in der Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 17. 05. 1993 gegebenen Einschränkungen und Auflagen beigetreten und hat beschlossen diesen Plan entsprechend den Bedingungen zu genehmigen und zu erlassen.</p> <p>Marwitz, den 30. 06. 93 Der Bürgermeister Bürgermeister</p>	<p>Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 02. 07. 1993 im Amtsblatt für den Landkreis Oberhavel bekannt gemacht worden. Der Plan ist damit am 29. 07. 1993 rechtskräftig geworden.</p> <p>Marwitz, den 02. 07. 1993 Der Bürgermeister Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen</p>