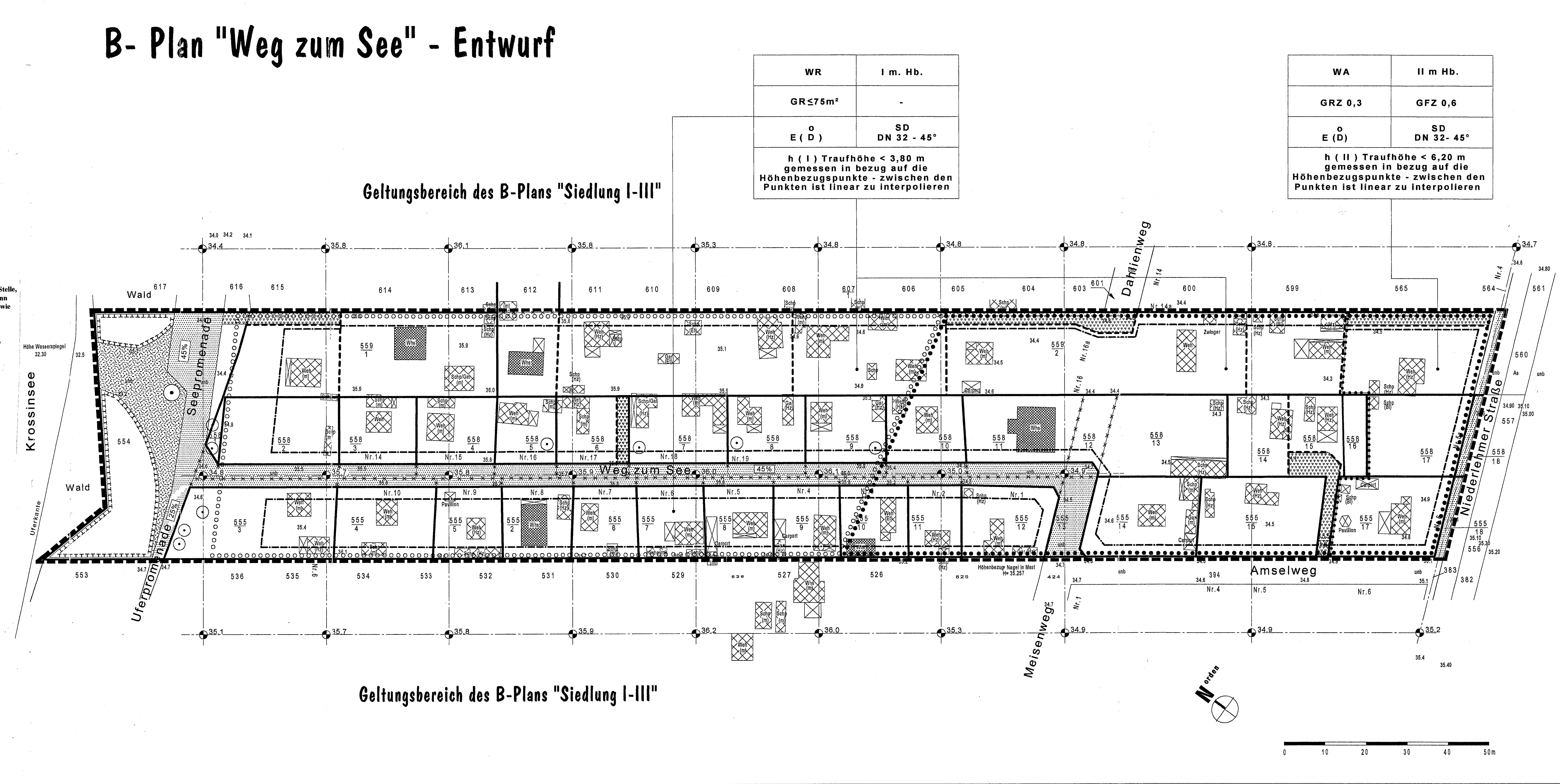


Beschlüsse, Verfahren, Gesetliche Grundlage des Baugebietes, Verordnungen, etc.



- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
2.2 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.3 Stellplätze und Garagen sind zulässig, gem. § 12 Abs. 2 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1 für das WR: GR < 75 m²
3.2 für das WA: GRZ 0,3
3.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) sind die Grundflächen mit ihren Zufahrten, 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Der Weg zum See wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, ebenso die im Geltungsbereich liegenden Teillängen der Verkehrsfläche Niederlehmer Straße.
5.2 Die Uferpromenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Uferweg als Fußgängerbereich mit Radweg - festgesetzt.
5.3 Für die Erschließung nicht unmittelbar an der Straße liegender Grundstücke werden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer zu belasten sind, festgesetzt.
6. Höhe der baulichen Anlagen, Dächer (§ 9 Abs. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 99 BbgBO)
6.1 h(t)max < 3,80 m
h(t)max < 6,20 m
Es ist jeweils zwischen den Vorhaben nachfolgenden in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten linear und in der aufgeführten Reihenfolge zu interpolieren:
• zuerst in Bezug auf die Längsachsen (B-Planzone bzw. Straßenseite Weg zum See) und dann zwischen den beiden zuerst ermittelten Punkten.

Table with 4 columns: Belegart, Querschnittsfläche, Schichtaufbau, Abflußwert, Verwendung. It lists various types of roads and their specifications.

- 9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Uferzone ist wegen ihrer Vorrangbedeutung für den Arten- und Biotopschutz bzw. für das Landschaftsbild von Bedeutung.
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Im Uferbereich des Krossinsee wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
8. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.
9. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
In Anwendung von §§ 8 und 9a BNatSchG i.V.m. § 12 BgNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden.
9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
9.1.1 Dachentwässerung:
9.1.2 Begrenzung der Versiegelung der Verkehrsflächen:
9.1.3 Befestigte Grundstücksflächen:
9.2.1 Die gekennzeichneten Grundstücke sind als Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt.
9.2.2 Die Reglung der Baumschutzsetzung über zu erhaltende Bäume bzw. erforderliche Ersatzpflanzung bleibt von den Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 unberührt.

Zeichenerklärung, Gemeinde Wernsdorf, Auftraggeber: GEMEINDE WERNSDORF, Architekt: ANNIES & KÖNIG, etc.