Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.2 Im Sondergebiet SO Hotel sind Hotels zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Im Sondergebiet Hotel darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 2.2 Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.
§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO

TF 2.3 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise ist ein Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um maximal 5 m überschritten werden.
§ 23 Abs. 2 BauNVO

Größe der Baugrundstücke

TF 4 Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Stellplätze und Garagen

TF 5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen

TF 6 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Geh- und Fahrrecht

TF 7 Die festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Saarow einen durch die Allgemeinheit nutzbaren, befestigten Weg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Weges ist das Befahren durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Private Grünflächen

TF 8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundfläche und Höhe nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

TF 8.2 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander und zur Abgrenzung zum Uferwanderweg zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 9.1 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 9.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 9.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 10 Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 11.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Betula pendula, Sand-Birke
Betula pubescens, Moor-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer
Populus nigra, Schwarzpappel
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Prunus padus, Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster agg., Wild-Birne
Quercus petraca, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salixaurita, Ohr-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis L., Bruch-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Sorbus aucuparia, Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis, Elsbeere
Tilia codata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Berg-Ulme
Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 - Sträucher

Berbeis vulgaris L., Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Strauchhasel
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn
Cytisus scoparius, Besen-Ginster
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn
Rosa canina agg., Hunds-Rose
Rosa corymbifera, Heckenrose
Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Rosa tomentosa, Filz-Rose
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix triandra agg., Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet" wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß Bundesberggesetz eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096).

Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gemäß §17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG. Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6"" N, 14° 03' 37,2" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt im Bereich F, wo die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschreiten dürfen.

Hinweise

Bodendenkmale

Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdeingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe erlaubnispflichtig.

Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Lichtemissionen

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Satzungen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bad Saarow, den .....
.....
Hersteller der Planunterlage

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bad Saarow, den .....
.....
Amtsdirektor Ch. Riecke

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom ..... übereinstimmen.

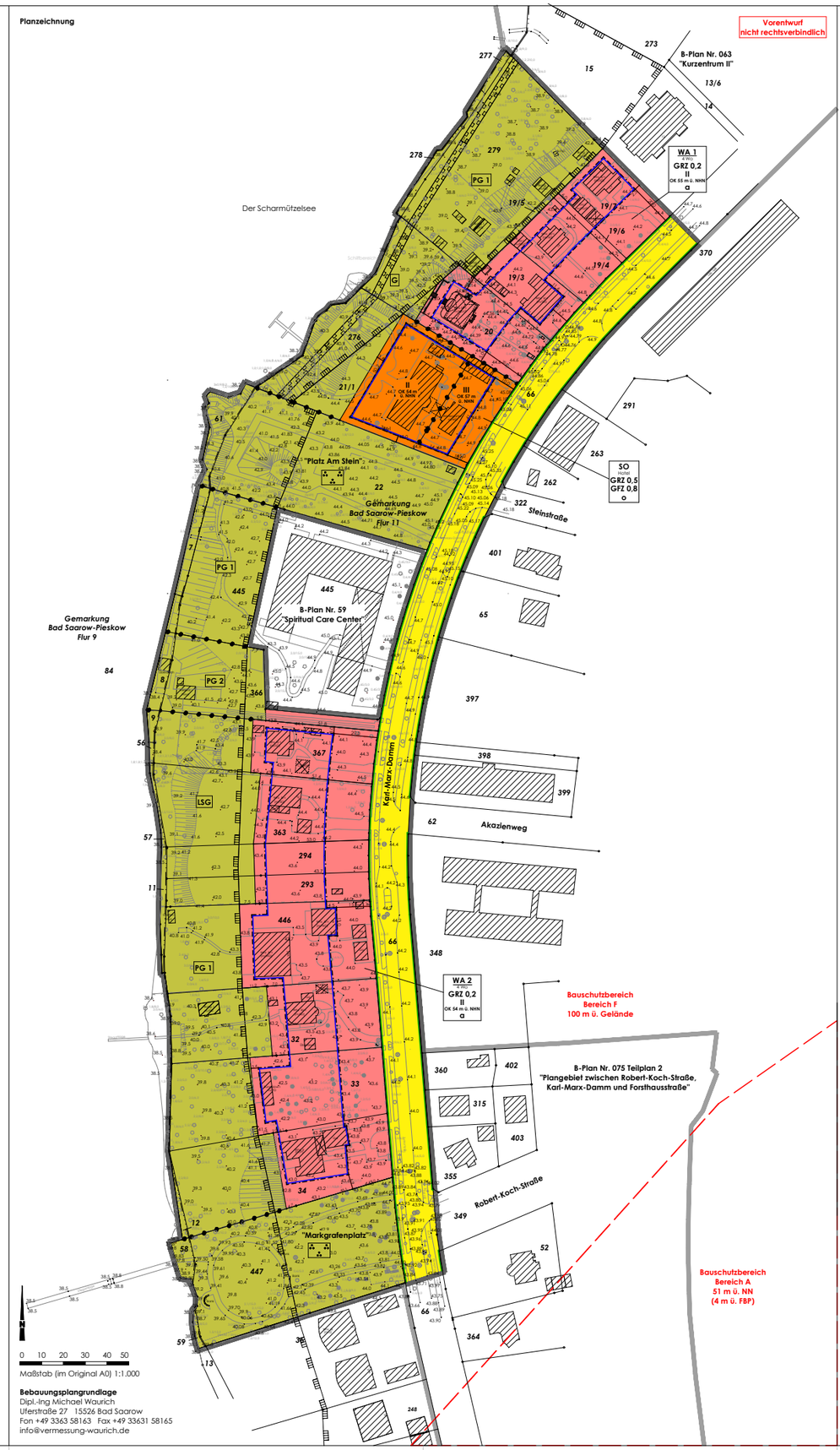
Ausgefertigt Bad Saarow, den .....
.....
Amtsdirektor Ch. Riecke

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Saarow, den .....
.....
Amtsdirektor Ch. Riecke

Planzeichnung



Bebauungsplangrundlage
Dipl.-Ing Michael Waurich
Uferstraße 27 15526 Bad Saarow
Fon +49 3363 58163 Fax +49 33631 58165
info@vermessung-waurich.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 1 (4 WG) — Allgemeines Wohngebiet z. B. Teilgebiet 1, 4 Wohnungen je Wohngebäude, § 4 BauNVO
SO (Hotel) — Sondergebiet Hotel, § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl z. B. 0,2 § 16 Abs. 2 BauNVO
GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl z.B. 0,8 § 16 Abs. 2 BauNVO
III — Zulässige Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008) maximal z. B. 3 Geschosse § 16 Abs. 2 BauNVO
OK 55 m ü. NHN — Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o / a — offene/ abweichende Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

PG 1 — Private Grünfläche - Zweckbestimmung Haus- und Erholungsgärten, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PG 2 — Private Grünfläche - Zweckbestimmung Seglergarten, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

LSG — Landschaftsschutzgebiet "Scharmützelseegebiet", § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
G — Geh- und Fahrrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

Inhalte der Planunterlage

Flurstücksgrenzen
366 — Flurstücksnummer z. B. Flurstück 366
Flurgrenze
Bestandsgebäude
B-Plan Nr. 063 "Kurzentrum II" — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender B-Pläne mit Bezeichnung z. B. B-Plan Nr. 063 "Kurzentrum II"

Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich Bereich A 51 m ü. NN (4 m ü. FBP) — Grenze Bauschutzbereich z. B. Bereich A, 51 m ü. NHN (4 m ü. FBP) § 9 Abs. 6 BauGB

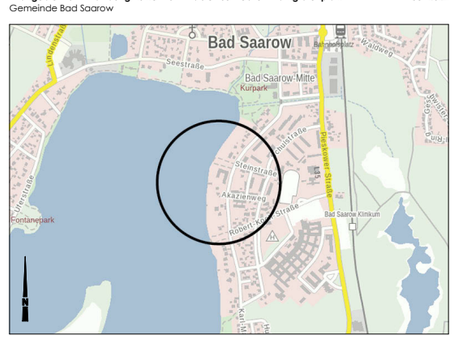
Nutzungsschablone

WA 1 (4 WG) / GRZ 0,2 / II / OK 55 m ü. NHN / o

Art der baulichen Nutzung (Anzahl der Wohnungen)
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (Höhe baulicher Anlagen)
Bauweise

Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1
"Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz"
Gemeinde Bad Saarow

Vorentwurf
Juli 2024



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1
"Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz" (Maßstab 1:15.000)
Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gemeinde Bad Saarow
vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45153 Fax +49 33631 45147
post@amt-scharmuetzelsee.de