Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 In den Allgemeinen Wohngebieten 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

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 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 2.2 Die innerhalb der Bauhöhenbeschränkung Bereich A oberhalb OK 51 m ü. NHN festgesetzten Bauhöhen sind nur mit Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) zulässig.
§ 16 Abs. 2 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 dürfen 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 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.
§ 23 Abs. 3 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 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen

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

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

TF 7.1 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7.2 Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7.3 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 8 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 9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Nachrichtliche Übernahmen

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.
Das Plangebiet wird in einem Streifen von 180 m parallel zu den Abflugsektoren (055°/222°) teilweise vom Bereich A des Bauschutzbereichs überlagert, wo die Bauhöhen 4 m ü. FBP (Meter über FBP) bzw. 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten dürfen. Die nördlich und südlich davon liegenden Flächen liegen im F des Bauschutzbereichs wo Bauhöhen von 100 m über Gelände nicht überschritten werden dürfen.
Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das diese Höhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

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, Dienstorf-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.

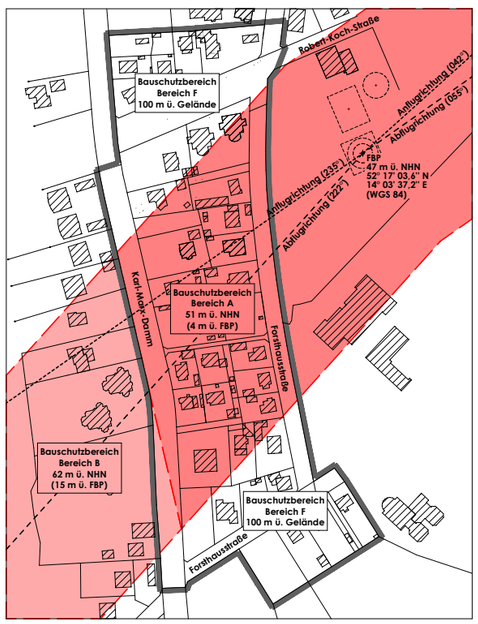
Pflanzlisten
Pflanzliste 1 - Bäume

- 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 petraea, 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 tominalis, 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

Nebenkarte Bauschutzbereich Maßstab 1:2.000



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.

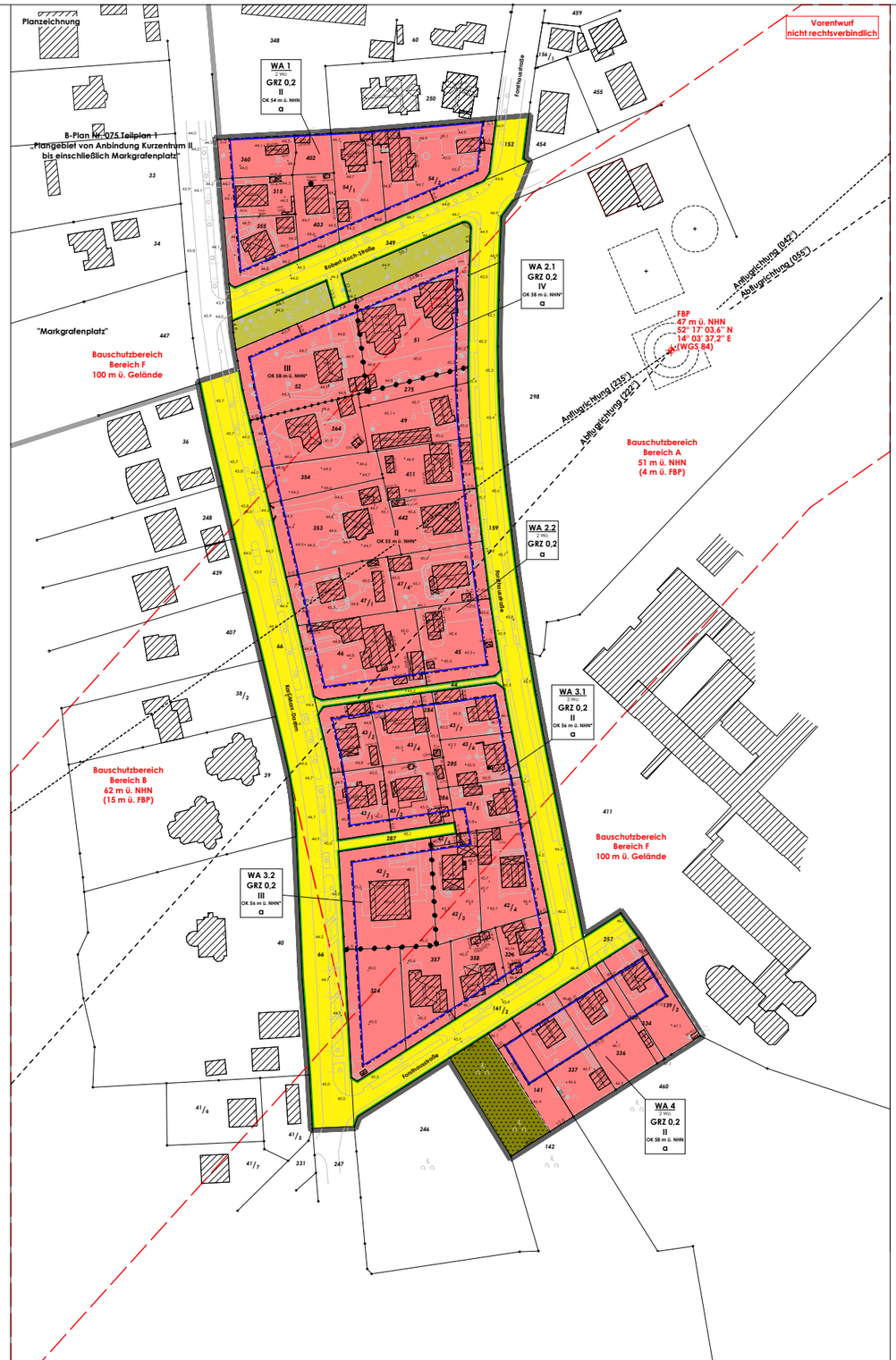
Bad Saarow, den .....
.....
Amtsdirektor Ch. Riecke

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



0 10 20 30 40 50
Maßstab (im Original A0) 1:1.000

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

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)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 1 2 WE — Allgemeines Wohngebiet z. B. Teilgebiet 1, 2 Wohnungen je Wohngebäude, § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl z. B. 0,2 § 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) z. B. 55 m ü. NHN § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung TF 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a — abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Fläche für Wald

- Fläche für Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- 20,0 — Bemaßung in Meter

Inhalte der Planunterlage

- Flurstücksgrenzen
- 354 — Flurstücksnummer z. B. Flurstück 354
- Flurgrenze
- Bestandsgebäude
- B-Plan Nr. 075 Teilplan 1 "..." — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 075 Teilplan 1 "Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz"

Nachrichtliche Übernahmen

- FBP 47 m ü. NHN 52° 17' 03,6" N 14° 03' 37,2" E (WGS 84) — Flugplatzbezugspunkt (FBP) Koordinaten 52° 17' 03,6" N, 14° 03' 37,2" E (WGS 84)
- Anflugrichtung 042°/235° rwN
- Abflugrichtung 055°/222° rwN
- Bauschutzbereich Bereich A 51 m ü. NHN (4 m ü. FBP) — Grenze Bauschutzbereich z. B. Bereich A, 51 m ü. NHN (4 m ü. FBP) § 9 Abs. 6 BauGB

Nutzungsschablone

WA 3.1 — 2 WE — GRZ 0,2 — II — OK 54 m ü. NHN* — a

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Wohnungen
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise

Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2 — **Vorentwurf**
"Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße" — Juli 2024
Gemeinde Bad Saarow

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2
"Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße" (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