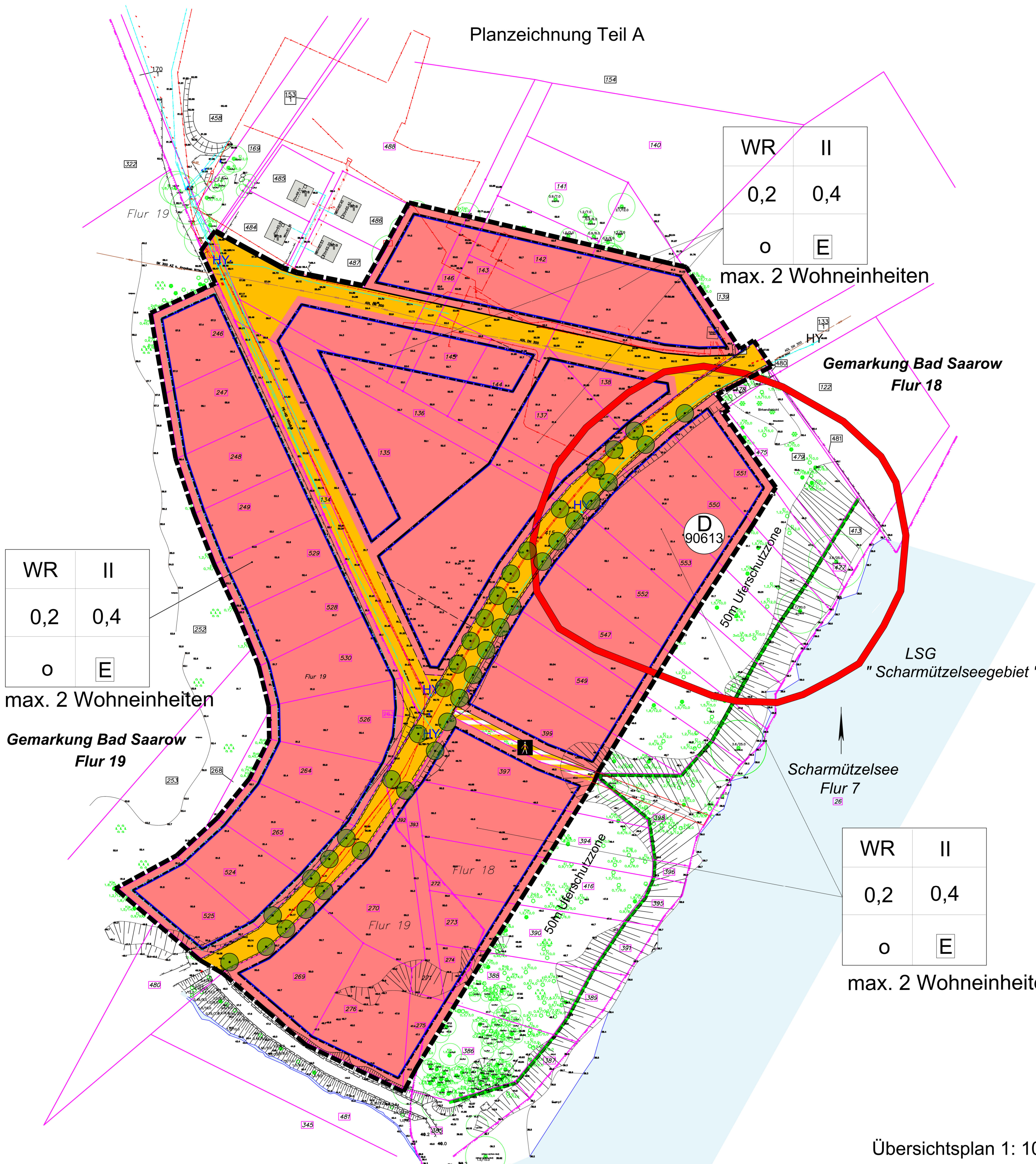
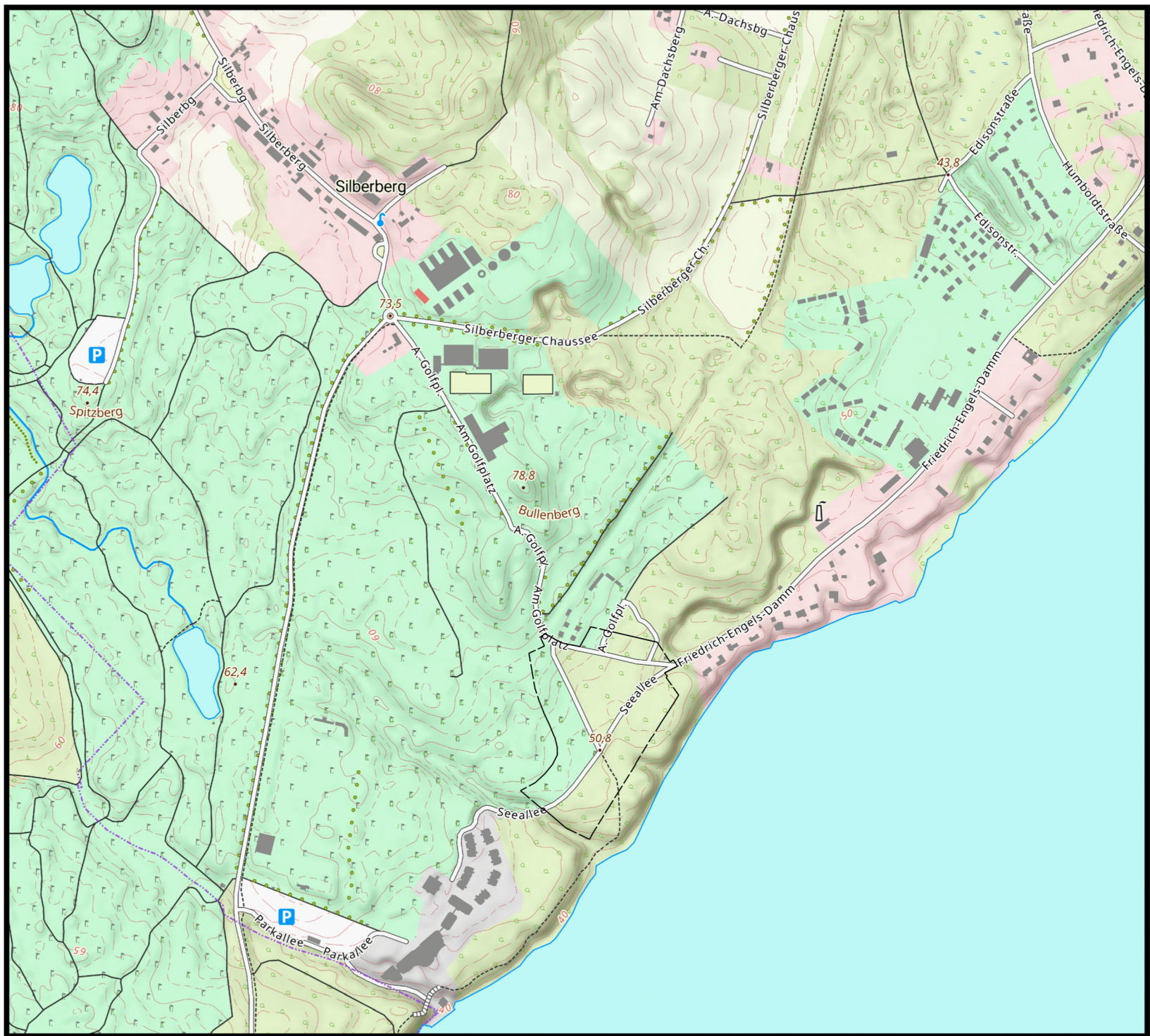


vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Golfplatz" in der Gemeinde Bad Saarow
im Normalverfahren nach § 2 BauGB



Übersichtsplan 1: 10 000



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

1. Reine Wohngebäude dienen dem Wohnen.
Zulässig sind:
Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Ausnahmeweise können zugelassen werden:
sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauBG i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 3 BauNVO)
Im Reinen Wohngebiet (WR) werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe) nicht Bestandteil des Baugebungsplanes; sie sind **unzulässig**.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der festgesetzten GRZ (§ 17 BauNVO). Die Überschreitung im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist zulässig.
- Erschließung, Verkehrsflächen**
3. Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche wird mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BaUGB).
- Ersatzpflanzungen und Gehölzauswahl**
4. Neupflanzungen sind durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen. Die Auswahl der Arten hat gemäß Anlage 1 des Gehölzerlasses Brandenburg (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 BNatSchN vom 15.07.2022 zu erfolgen.
- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Schäden oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BaUGB)

Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen

- 1M** Im Geltungsbereich ist die Befestigung von Verkehrsfahrschienen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässig wesentlich beeinfliehende Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2M** Die Durchlässigkeit von Einfriednungen ist für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterseite der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)
- 3M** Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Licht-Leitlinie des MLUK anzuwenden. (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- 4A** Je angefangene 400 qm Baugrundstückfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder je zwei Obstbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Alternativ ist je Bauplanzung die Erhaltung eines Bestandsbaums gleicher Mindestqualität zulässig. Pflanzabstand Baumpflanzungen mindestens 6 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflaumt. Baumpflanzung mindestens 12/14 cm.
Arten: siehe Pflanzliste. Eine dreijährige Erhaltungspflege ist zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Sicherung erfolgt durch einen privatrechtlichen Vertrag

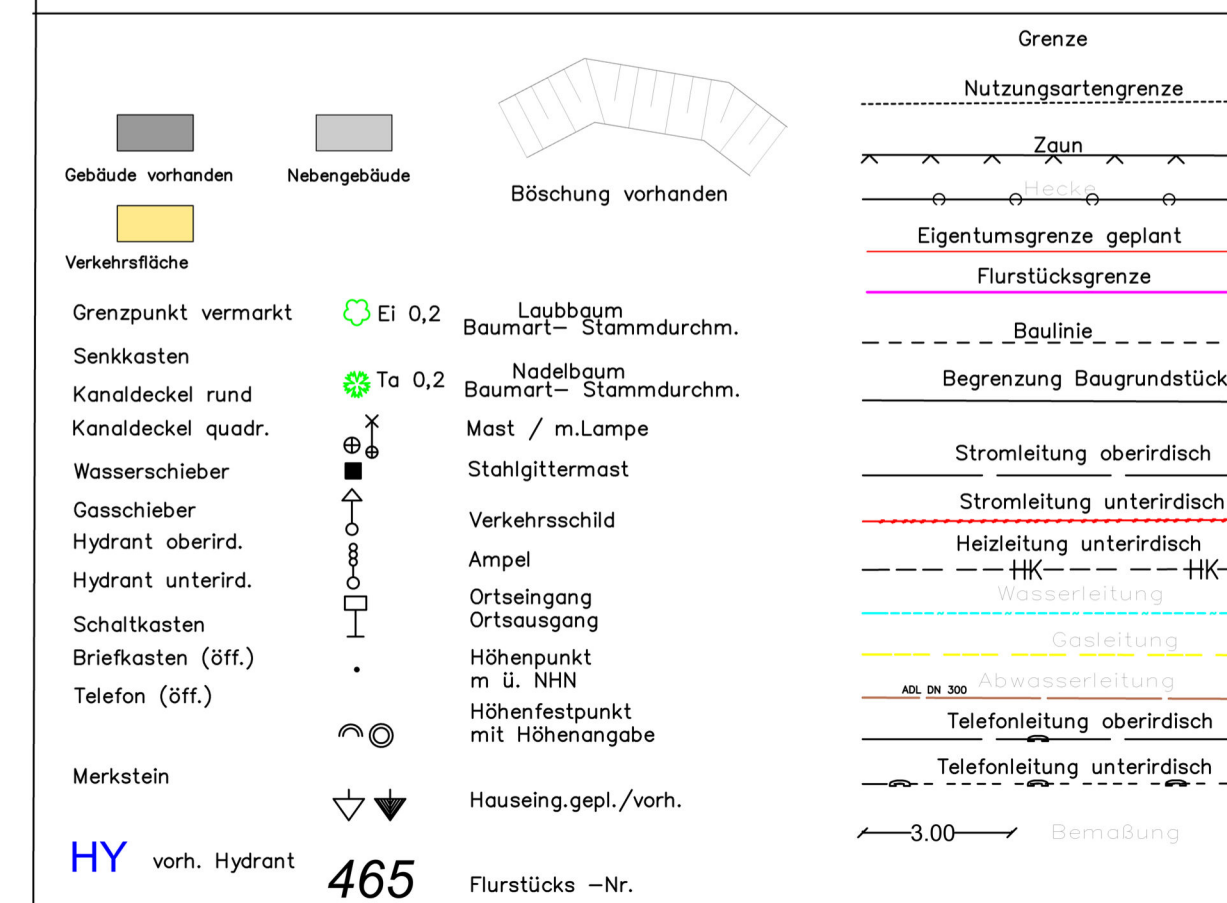
Nachrichtliche Übernahme

1. Im Plangebiet findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Saarow Anwendung.
*veröffentlicht am: 23.11.2006 im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 16
in Kraft am : 24.11.2006*
2. Im Plangebiet findet die Baumsatzung der Gemeinde Bad Saarow Anwendung.
*veröffentlicht am: 13.10.2005 im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 10
in Kraft am : 14.10.2005*
3. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Bad Saarow und dem Vorhabenträger.
4. Der Planbereich berührt das „Bodendenkmal 90613 - Siedlung Urgeschichte“ in Bad Saarow i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG.
5. Die im Plan festgesetzten Alleeebäume sind zu erhalten. Unvermeidbare Abgänge einzelner Bäume aufgrund der Grundstückszufahrten sind durch Neupflanzungen gleiche Gattung im Plangebiet zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), geändert worden ist.
- Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W. 02.04.2026.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

Legende (auszugsweise)



Nr.	Art der Aenderung	Datum	Name
1.	Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung	10/2024	M. Räthe
2.	Entwurf	05/2026	M. Räthe
3.			
4.			
5.			
6.			

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE 		Datum	Name
Am Wall 12 - 15366 Neuenhagen Telefon: (03342) 4251141 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure		entw.	D.R.
		gez.	M.R.
		gepr.	

Plan.-Phase	vorhabenbezogener Bebauungsplan " Golf und Yacht " in der Gemeinde Bad Saarow im Normalverfahren nach § 2 BauGB	Unterschrift	
Maßstab 1: 1000		Beilage Nr. zum vom Blatt-Nr.	