

**Textliche Festsetzungen**

Im Änderungsbereich treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 009 'Saarow Strand', festgesetzt durch Satzung vom 15.5.2006 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 18.7.2006) außer Kraft und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
**TF 1.1** Im allgemeinen Wohngebiet ist behautes Altfamilienwohnen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 3 BauNVO
**TF 1.2** Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und -häuser, Gartenbaubetriebe und Fotokablen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO
**TF 1.3** Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung**
**TF 2** Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Bauweise**
**TF 3** In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude mit Grenzabstand gemäß § 6 BbgBO errichtet werden. Gebäude dürfen eine Länge von 20 m nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

- Größe der Baugrundstücke**
**TF 4** Die Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.300 m² haben.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Stellplätze, Garagen**
**TF 5** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

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

- TF 6.1** Befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
**TF 6.2** Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG
**TF 6.3** Je versauerngehenden, wasser- und luftdurchlässigen Vegetations sind mindestens zwei neue Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
**TF 6.4** Je versauerngehendem Quartier von Fledermäusen sind mindestens zwei neue Quartierkästen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
**TF 6.5** Auf der Maßnahmefläche ist nur vor Abriss der Kellernine auf dem Parzelleck 439 eine maximal eingeschossige bauliche Anlage als Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse, angepasst an die Bedürfnisse des Braunen Langohrs, errichtet werden. Sie ist mit einer Erdichtschicht von mindestens 20 cm abzudecken und zu begrünen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
**TF 6.6** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
**TF 6.7** Zaunfelder müssen ohne Bodenschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzünungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen**
**TF 7** Je begünstigter 200 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe mindestens 1,8 m), 3ev. STU 1.6-1.8 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Örtliche Bauvorschriften**

- TF 8.1** Für die Fassadengestaltung sind Putz in Pastellfarben, Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine und Klinker zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
**TF 8.2** Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel (Rot-, Braun-, Anthrazitfärbung) zu verwenden. Solarabdächer sind, soweit Blendwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig. Für Haus- und Eingangsvorbauten sowie Terrassenüberdachungen sind die Materialien der Dacheindeckung des Wohngebäudes bzw. Glas zu verwenden.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
**TF 8.3** Garagen in Fertigbauweise müssen in ihrer baulichen Gestaltung und der Farbgestaltung dem Hauptgebäude entsprechen.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
**TF 8.4** Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

- Nachrichtliche Übernahmen**
Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 'Scharmützelseegebiet' grenzt östlich an das Plangebiet an. Die östliche Grenze des Änderungsbereichs ist gleichzeitig Grenze des LSG 'Scharmützelseegebiet'.

**Hinweise**

- Bodenmerkmale**
Bei Bauarbeiten können Bodenmerkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodenmerkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdengriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 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 ertaubspflichtig. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodenmerkmalsbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

- Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)**
Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung sollte die festgesetzten und empfohlenen Vermessungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen begleiten und die betroffenen Baufurten vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermessungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Bauherren kontrollieren.

- Baufeldfreimachung**
Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubezeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum von 1.10. bis 28./29.2. 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 Niststätten auszugleichen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (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 Ausnahmeerklärungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Verglaste Fassaden und größere Fenster sollten gegen den Anflug von Vögeln durch die Verwendung entsprechender Gläser (z. B. Glas Trösch SILVERSTAR BIRDprotect) optimiert werden.

- Amblienschutzraum**
Um das Einwandern von Amphibien aus dem ca. 70 m östlich der baulichen befindlichen Scharmützelsee zu verhindern, ist auf der Seite der zweiten Bauzone im Plangebiet ein Amblienschutzraum über den Zeitraum der Baumaßnahme aufzustellen.

**Lichtemissionen**

Die Licht-LELH-frei 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-Redow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Planzeichnung**

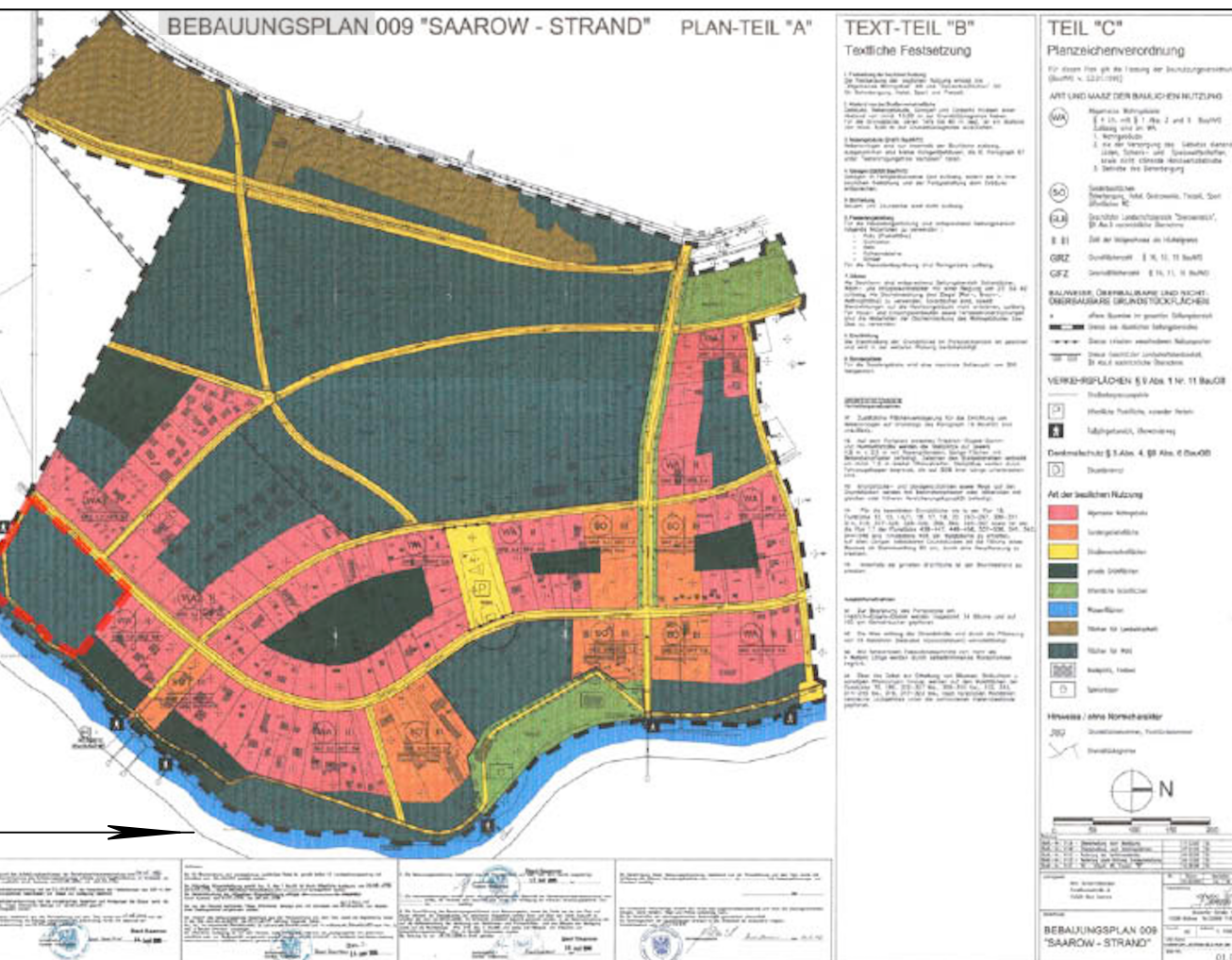


**Plangrundlage**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Michael Wautsch
Uferstraße 27 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 58163
info@vermessung.wautsch.de

- Rechtliche Grundlagen**
Brandenburgische Kommunerverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBlI/24, Nr. 10, S. ber. Nr. 38) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBlI/25, Nr. 8)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3434), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), 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 (GVBlI/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2023 (GVBlI/23, Nr. 18)

- Pflanzliste - 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
Fraxino alnus, Gemeiner Faubaum
Prunus avicolaris, Gemeine Eiche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Prunus padus, Trauben-Kirsche
Pyrus pyracantha, Wild-Birne
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis L., Bruch-Weide
Salix rubens (s. alba x fragilis), Kopf-Weide
Sorbus aucuparia, Eisbeere
Sorbus torminalis, Esbeere
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Berg-Ulme
Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche

- Pflanzliste B - Sträucher**
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea, Roter Hartweige
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata, Zweigflügel Weißdorn
Crataegus hybridus, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster
Eucalyptus europaea, Platanehülchen
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa canina, Hunds-Rose
Rosa corymbifera, Heckenrose
Rosa rugosa, Wild-Rose
Rosa elliptica, Keltische-Rose
Rosa tomentosa, Fie-Rose
Salix cinerea, Weißdorn
Salix caprea, Sal-Weide
Salix glabra, Berg-Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix triandra, Mandel-Weide
Salix viminalis, Karb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 009 'Saarow-Strand' mit Änderungsbereich (rot umrandet) Ohne Maßstab

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
**WA 200** Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO mit zwei Wohnungen je Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
**GRZ 0.2** Grundflächenzahl 0,2 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
**II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.9.2008), 2 Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
**OK 55 m ü. NNH** Höhe baulicher Anlagen in m ü. NNH (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) z. B. 55 m ü. NNH § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
**a** Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO
**△** Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
**—** Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO
**Verkehrsflächen**
**WA 200 GRZ 0.2 II a** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
**Fläche für Wald**
**■** Fläche für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
**Fläche für Maßnahmen**
**■** Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
**Erhalt von Bäumen**
**■** Fläche zum Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
**Sonstige Planzeichen**
**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans § 9 Abs. 7 BauGB
**Planzeichen ohne Normcharakter**
**■** Bemaßung in Meter
**■** Landschaftsschutzgebiet (LSG) Scharmützelseegebiet
**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 009 'Saarow-Strand' mit Verfahrensstand (rechtskräftig)
**Plangrundlage**
**—** Flurstücksgrenze
**469** Flurstücknummer z. B. Flurstück 469
**---** Flurgrenze
**1,14** Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)
**■** Bestehende bauliche Anlage (Gebäude, Gebäudereste)
**■** Nadelbaum (Bestand) mit Stammumfang und Kronendurchmesser
**■** Laubb Baum (Bestand) mit Stammumfang und Kronendurchmesser
**■** Böschung
**Nutzungsschablone**
**WA 200 GRZ 0.2 II a** Art der baulichen Nutzung
Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise

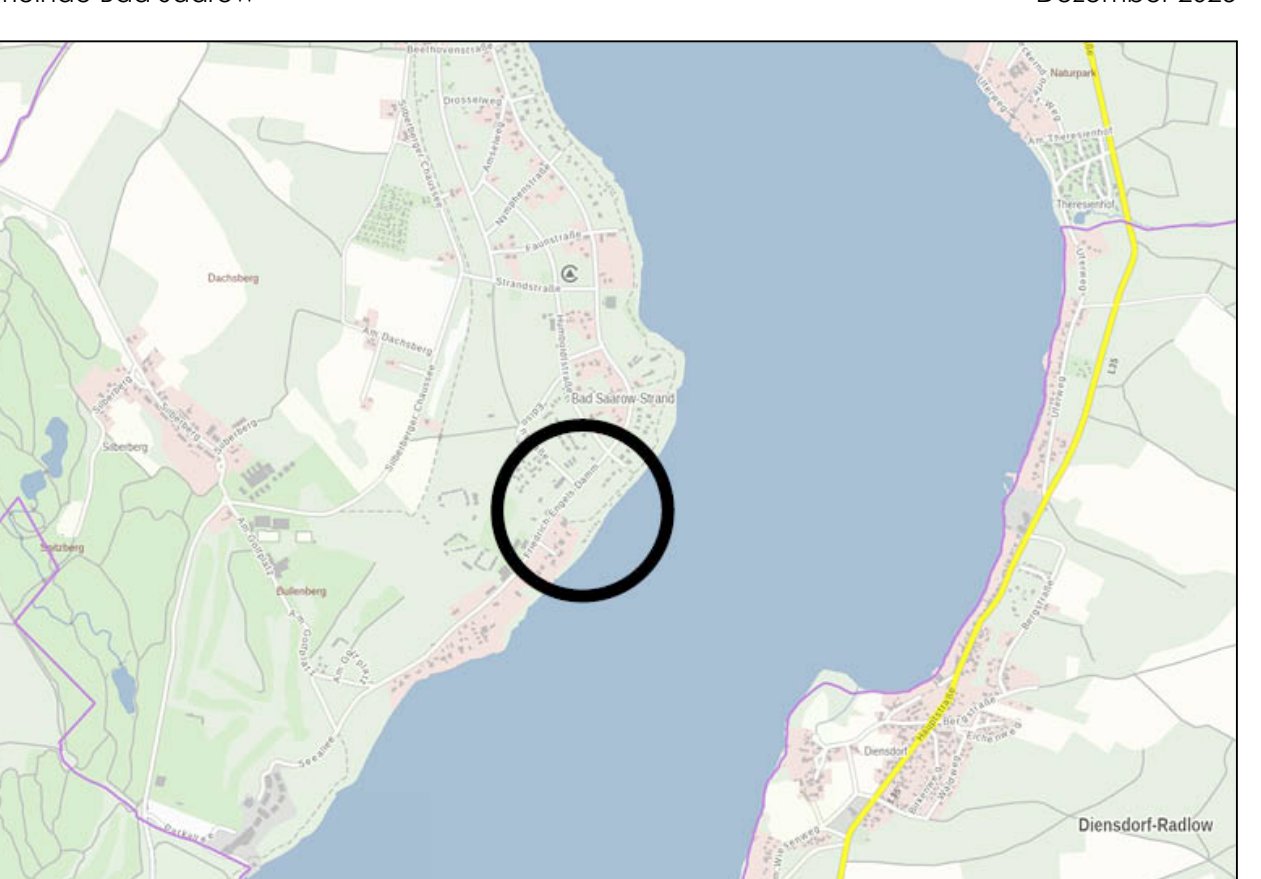
- Verfahrensvermerke**
**Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch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

- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung 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. Reicke

- Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.
Ausgefertigt Bad Saarow, den ..... Amtsdirektor Ch. Reicke

- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Bad Saarow, den ..... Amtsdirektor Ch. Reicke

Bebauungsplan Nr. 009 'Saarow-Strand' 1. Änderung Entwurf Dezember 2025



Übersichtsplan zum Bebauungsplan 'Saarow-Strand' 1. Änderung (Ohne Maßstab)
Plangrundlage: 8:Ge089-DE/LSG\_08-06/09-20
Gemeinde Bad Saarow
vertreten durch das Amt Amt Scharmützelsee
Fosthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45141 Fax +49 33631 451811
post@amt-scharmuetzelsee.de