

Bebauungsplan Nr. 076 "Ferienresidenz Meckerndorfer Weg" in der Gemeinde Bad Saarow

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Art der Baulichennutzung
 - Sondergebiete die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO sind zulässig:
 - Ferienhäuser
 - Ferienwohnungen
 - Serviceeinrichtungen, Rezeptionen
 - Parkplätze und Terrassen
 - Verbindungswege und Plätze innerhalb des Baugebietes
 - Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
 - Garagen, Carports und Stellplätze für Pkw sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der festgesetzten GRZ (§ 17 BauNVO). Die Überschreitung im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
 - Im Erholungsgebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 1 a Abs. 2 BauGB)
- Bei Abgang der Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind diese durch einheimische Standortgerechte Baumarten zu ersetzen.
- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (VASB1). (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. II/21, [Nr. 5])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 3], S.,ber. GVBl. II/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. II/20, [Nr. 28]).

Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen

VASB 1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung/Rodung zwischen dem 01.10. und 01.03. des Folgejahres erfolgen. Auf Grund des zersplitterten Baufortschritts durch die einzelnen Bebauungen kann alternativ durch einen Fachgutachter eine Kontrolle der Baufelder durchgeführt werden und bei Negativbefund auch außerhalb der Zeit die Baufeldfreimachung erfolgen.

VASB 2 Kontrolle vor Fällung/Abriss

Alle relevanten Nutzungsstrukturen sind vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf einen Besatz zu kontrollieren.

VASB 3 Schutz Ameisennest

Das Ameisennest ist durch geeignete Maßnahmen vor Inanspruchnahme zu schützen. Dazu ist das Nest während des Baus sichtbar zu markieren und durch einen Zaun zu schützen. Bautätigkeiten um Umkreis von 5 m sind verboten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

ACEF 1 Ersatzquartiere Fledermäuse

Im Umfeld des Bauvorhabens sind vor Baubeginn am zu erhaltenden Baumbestand an den Grundstücksgrenzen, entfernt von der Bebauung 6 Fledermauskästen anzubringen. Die Kästen sind bevorzugt in Südost bis Nordwest-Richtung in einer Höhe von 3 bis 5 m anzubringen. Als Standort kann der zu erhaltende flächige Waldbestand in der Nordostecke des PG genutzt werden. Zu verwenden sind z.B. Fledermaushöhle 1FD von Schwegeler für Zwergfledermäuse oder Gleichwertig. Umfang: Maßnahme ACEF 1 6 Stück

ACEF 2 Ersatzquartiere Brutvögel

Im Umfeld des Bauvorhabens sind vor Baubeginn am zu erhaltenden Baumbestand an den Grundstücksgrenzen sowie an Gebäuden Ersatznistkästen anzubringen. Umfang: Maßnahme ACEF 2 4 Nischenbrüterkästen

Kompensationsmaßnahmen

Über die Ausgleichsabgabe werden die Eingriffe durch die Neuversiegelung und die Baumverluste im Flächenpool „Seerosenteich“ realisiert.

Die Sicherung erfolgt durch einen privatrechtlichen Vertrag.

Nachrichtliche Hinweise

- 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
- 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
- Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Bad Saarow und dem Vorhabenträger.

- Fällung Gefahrenquelle
- Fällung Planung

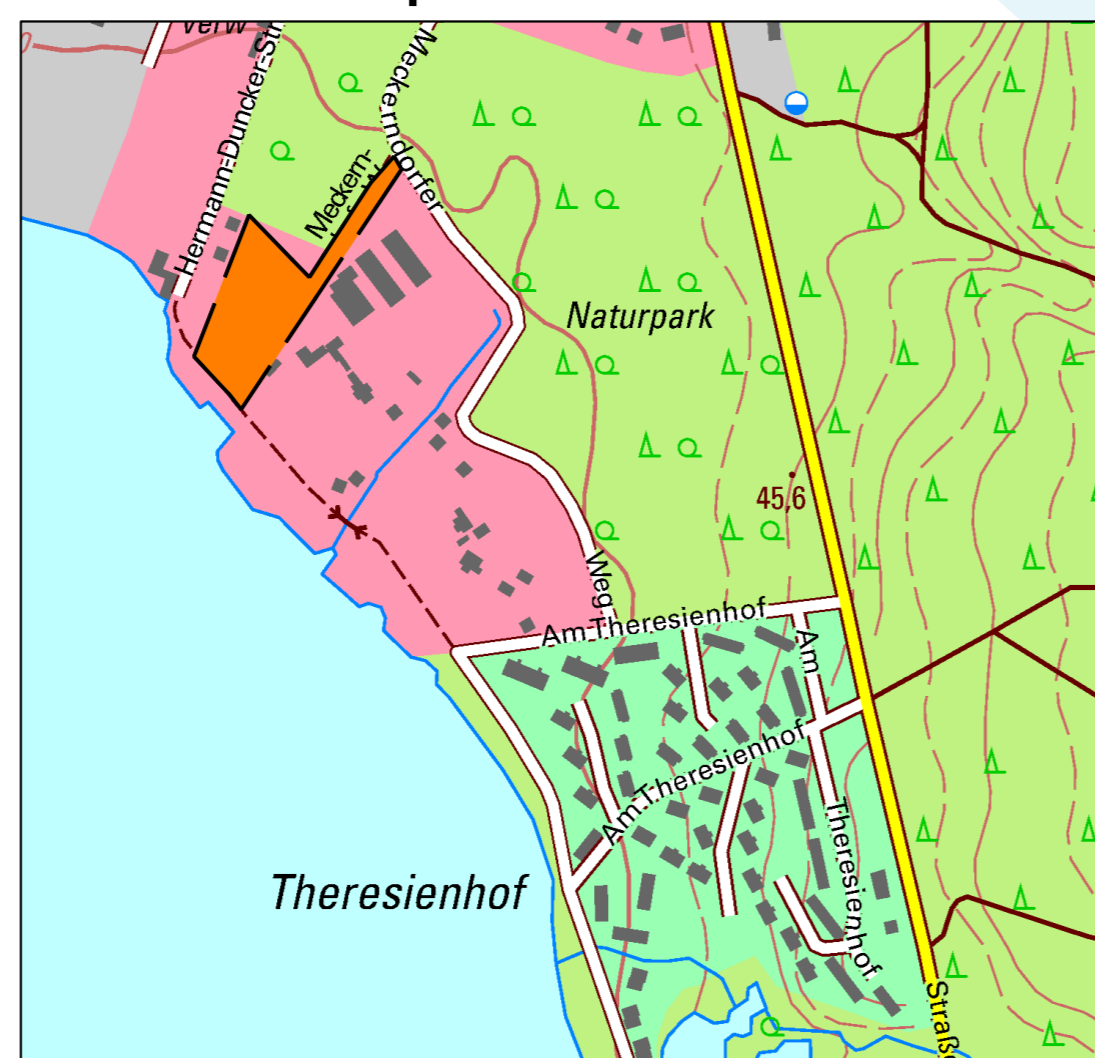
Gemarkung Bad Saarow
Flur 13, Flurstücke tlw. 199/1, 199/2, 199/3, 220 und tlw. 200

Planzeichnung Teil A

M 1: 500



Übersichtsplan 1: 5 000

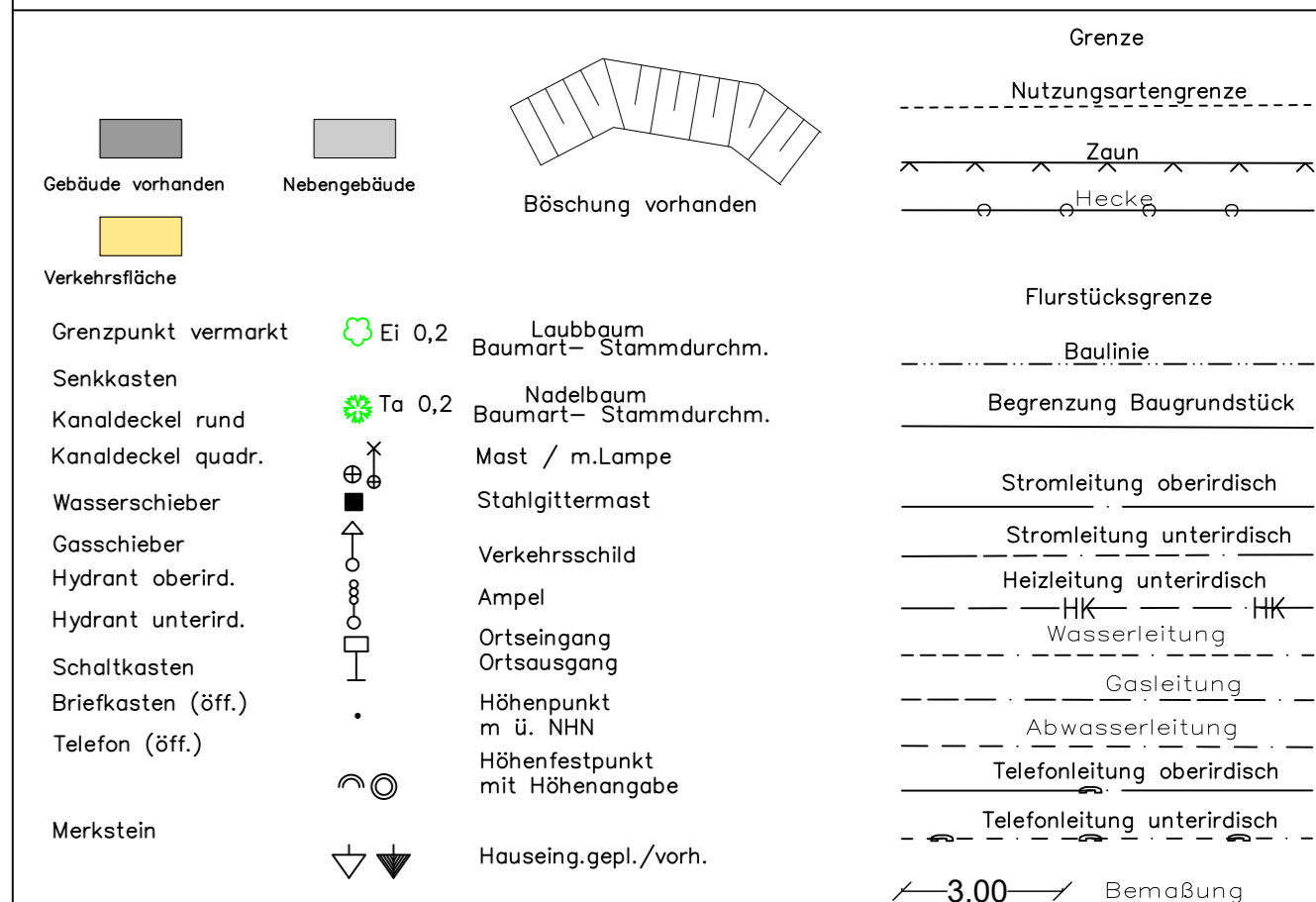


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der Baulichennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.4.1. Sondergebiet die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Ferienhäuser und Ferienwohnungen
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,2/0,4 2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)
 - 0,2 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
 - III 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - O 3.1. offene Bauweise (W)
 - 3.5. Baugrenze
 - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. private Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung : private Parkfläche
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE ABWASSERENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung : private Parkfläche
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
Landschaftsschutzgebiet "Scharmützelseegebiet"
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|--|------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung (A) | Anzahl der Vollgeschosse (Z) |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschosflächenzahl (GFZ) |
| Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Höchstmaß |
| Bauweise (W) | |

Legende (auszugsweise)



| Nr. | Art der Aenderung | Datum | Name |
|-----|-------------------|------------|--------|
| 1. | Vorentwurf | 18.08.2023 | Räthel |
| 2. | Entwurf | 23.05.2025 | Räthel |
| 3. | Satzungsexemplar | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |

| | | |
|--|--|------------------|
| BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE BSI Neu Zbauer Str.41 - 15537 Erkner Telefon: (03352) 89 70 860 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure | Datum | Name |
| | entw. | D.Räthel |
| | gez. | 05/2025 M.Räthel |
| | gepr. | |
| Plan-Phase | Unterschrift | |
| Maßstab | AG: | |
| 1: 500 | Bebauungsplan Nr. 076 "Ferienresidenz Meckerndorfer Weg" in der Gemeinde Bad Saarow im Normalverfahren | |
| | Blatt-Nr. | |
| | L1 | |