

**Textliche Festsetzungen**  
Im Änderungsbereich treten alle Festsetzungen des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011) außer Kraft und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt (Die wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind rot unterstrichen):

**Art der baulichen Nutzung**  
**TF 1** Im Sondergebiet Hotel ist die Errichtung eines Hotels zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

**Höhe baulicher Anlagen**  
**TF 2** Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu einem Meter überschritten werden, wenn dies mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

**Größe der Baugrundstücke**  
**TF 3** Baugrundstücke dürfen eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

**Stellplätze und Garagen**  
**TF 4.1** Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen inkl. ihrer Zufahrten an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.  
§ 12 Abs. 6 BauNVO  
**TF 4.2** Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 6 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einhalten.  
§ 12 Abs. 6 BauNVO

**Nebenanlagen**  
**TF 5** Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

**Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**  
**TF 6.1** Auf der Fläche mit Nutzung Grabenböschung sind notwendige bauliche Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung des Grabens dienen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
**TF 6.2** Die Fläche mit Nutzung Gewässerrandstreifen Teilfläche 1 ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Auf der Teilfläche 2 ist eine oberirdische Bebauung zur Erschließung einer Tiefgarage (Tiefgaragenzufahrt) zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

**Fahrrecht**  
**TF 7** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbands „Mittlere Spree“ zu belasten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Immissionsschutz**  
**TF 8** Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der ersten Baureihe zur Fürstenwalder Chaussee müssen ein Schalldämmmaß von mind. 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büro Räume) aufweisen. An der der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**TF 9.1** Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass sie zum Stammfuß von Bäumen, die dem Erhaltungsgebot unterliegen, einen Mindestabstand von 2 m einhalten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 9.2** Befestigte Flächen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 9.3** Für jede besetzte Baumhöhle sind zwei Nistkästen vor Baubeginn vor Anfang der Brutzeit an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets aufzuhängen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 9.4** Für jede besetzte Baumhöhle sind zwei Fledermuskästen vor Baubeginn vor Anfang der Reproduktionszeit an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets aufzuhängen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 9.5** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche haben. Der Maschenabstand von Zäunen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

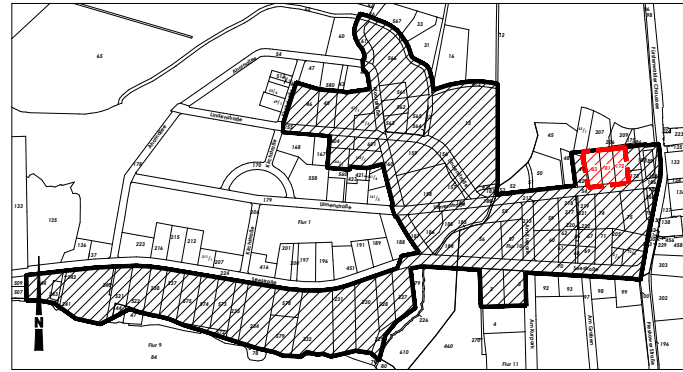
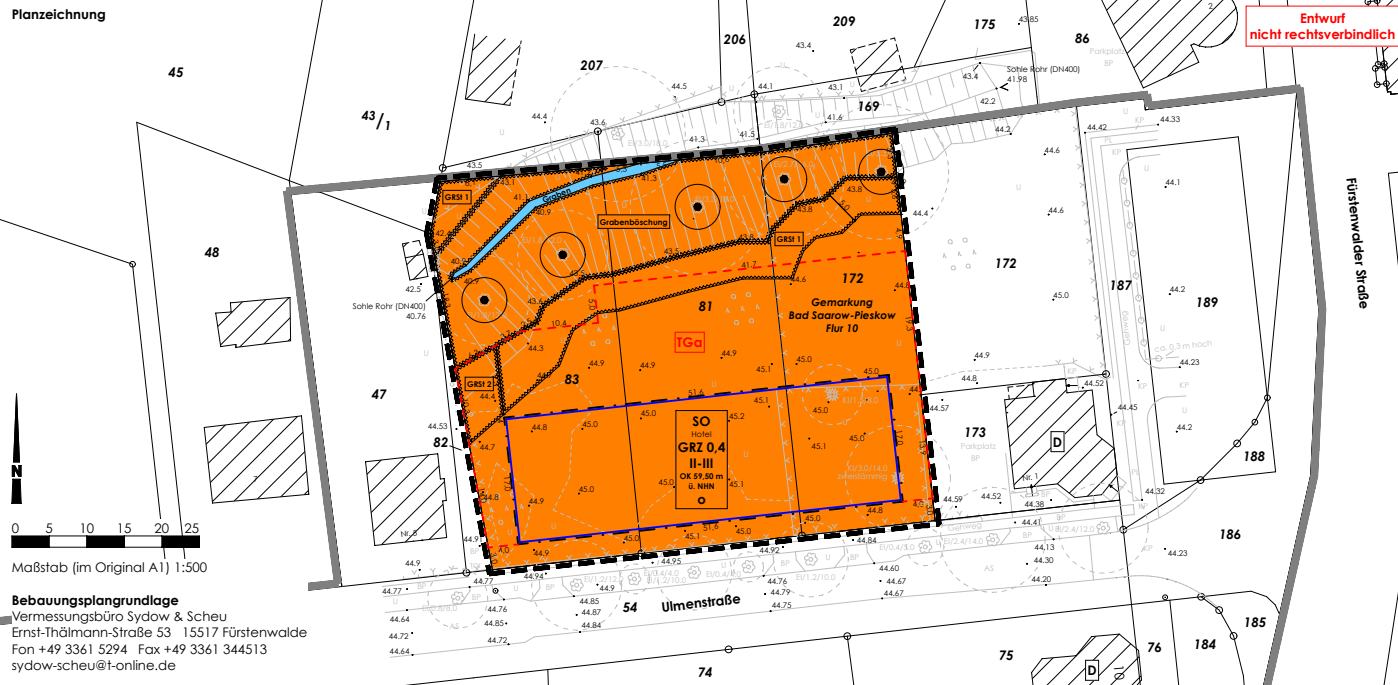
**Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**  
**TF 10** Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 16 zu pflanzen oder zu erhalten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**Örtliche Bauvorschriften**  
**TF 11.1** Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20°, bei 3 Vollgeschossen mindestens 40°, auszuführen. Als Eindeckung sind nur Ziegel und Betonsteine in rot bis rotbraun bzw. anthrazit zulässig. Flachdächer sind zulässig.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO  
**TF 11.2** Straßenseitige Einfriedungen müssen eine Höhe von 1 m bis 1,25 m ü. GOK haben. Einfriedungen müssen senkrecht gegliedert werden.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO  
**TF 11.3** Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Lichtschächte sind zulässig.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO  
**TF 11.4** Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**Pflanzliste**

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

**Rechtliche Grundlagen**  
Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl./24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38)  
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./18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, Nr. 18)



Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan mit Änderungsbereich (rot schraffiert) (Ohne Maßstab)

**Nachrichtliche Übernahme Bergbauberechtigung**  
Der Änderungsbereich wird von einer Fläche überlagert, für die gemäß BbergG eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096).

**Hinweise Umgebungsschutz Baudenkmale**  
Im Umfeld des Änderungsbereichs sind das Wohn- und Geschäftshaus „Bahnsches Haus“, Bahnhofplatz 10, Denkmal-Nr. 09115188 und die Bahnhofsanlage mit Empfangsgebäude, Kolonnaden, Seitenflügel, Vorplatz und Apotheke (Bahnhofplatz 1), Denkmal-Nr. 09115003 in der Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree eingetragen. Der Schutz der Umgebung der Denkmale (Umgebungsschutz) ist gem. § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

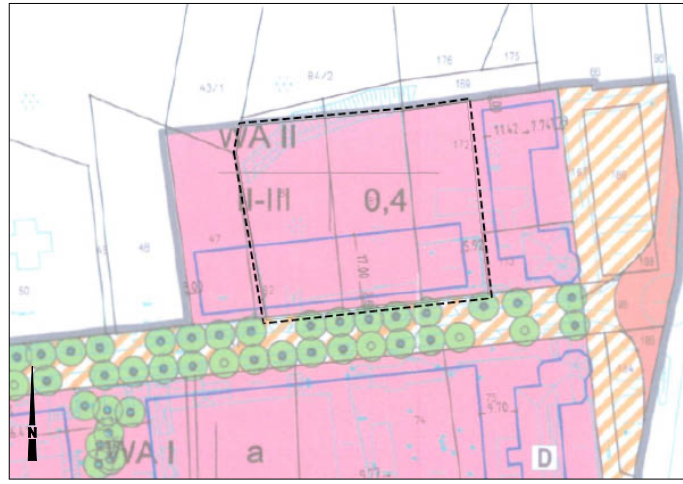
**Bodendenkmale**  
Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gem. §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Die Durchführung von Eingriffen (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. Gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe ertauungspflichtig.

**Baufeldfreimachung**  
Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitregelung). 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 Nistkästen 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) gem. § 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 Baumsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewald, Diensdorf-Doelow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Gestaltungssatzung für Bad Saarow-Pieskow „Zentrum“ ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.



Rechtskräftiger B-Plan Stand 2011 mit Darstellung des Änderungsbereichs (Maßstab 1:1.000)

**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 ..... Hersteller der Plangrundlage

**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 Siegel

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

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

**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 Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

**Planzeichenerklärung**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>SO</b> Hotel	Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Hotel § 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO
<b>II-III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO
<b>OK 99,50 m ü. NNH</b>	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) § 16 Abs. 2 BauNVO
<b>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</b>	
<b>o</b>	Offene Bauweise § 22 BauNVO
<b>—</b>	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
<b>Wasserfläche</b>	
<b>Graben</b>	Wasserfläche - Graben § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
<b>●</b>	Erhaltung von Bäumen § 25 BauNVO
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>ITGa</b>	Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
<b>□</b>	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO
<b>Grabenböschung</b>	Grabenböschung
<b>GKS 1</b>	Gewässerrandstreifen z. B. Teilfläche 1
<b>□</b>	Grenze des Änderungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans § 9 Abs. 7 BauGB
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
<b>—</b>	Bemaßung in Meter
<b>Inhalte der Planunterlagen</b>	
<b>—</b>	Flurstücksgrenzen
<b>81</b>	Flurstücksnummer z. B. Flurstück 81
<b>□</b>	Bestandsgebäude
<b>—</b>	Grabenböschung
<b>44,6</b>	Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)
<b>D</b>	Baudenkmal außerhalb des Änderungsbereichs
<b>Nutzungsschablone</b>	
<b>SO</b> Hotel	Art der baulichen Nutzung
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>II-III</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>OK 99,50 m ü. NNH</b>	Höhe baulicher Anlagen
<b>o</b>	Bauweise

**Bebauungsplan Nr. 045 "Saarow Mitte" 7. Änderung - Teilplan 1** Enthwurf November 2024



**Übersichtsplan** zum Bebauungsplan Nr. 045 "Saarow Mitte" - 7. Änderung (Maßstab 1:10.000)  
Plangrundlage: Brandenburgverordn., © GeoBasis-DE/IGB, 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