

Teilliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Funktionsflächen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 4 BauNVO
TF 1.2 Im Sondergebiet SO Hotel sind Hotels sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
§ 11 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
TF 2.1 Die festgesetzte GRZ darf in den allgemeinen Wohngebieten durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zusätzliche errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.
§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO
TF 2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftung- und Solaranlagen.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
TF 2.3 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergräben zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO
Bauweise
TF 3.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand gemäß § 4 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 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Stellplätze und Garagen
TF 5 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Caports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO
Nebenanlagen
TF 6 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
Geh- und Fahrrecht
TF 7 Die festgesetzte Fläche GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Saarow einen durch die Allgemeinheit nutzbaren, befestigten Weg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Weges ist das Befahren durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
TF 8.1 Vermeidung der Bodenversiegelung, Schutz der Flächen und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodenqualität darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, vererdigt oder verunreinigt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
TF 8.2 Flächenbegrünung sind in Luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturnahen Pflanzenmaterialien herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
TF 8.3 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
TF 8.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einbautungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
TF 9 Je 100 m² angelegter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3kv, 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. 2 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
TF 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stütze der Leistung zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
TF 10.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
TF 10.3 Größtmäßig mit Stein, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschichtungen bedeckte Flächen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Hinweise
Bau- und Bodenmerkmale
Baudenkmale sind weder innerhalb, noch im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden. 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 Bodengriffe erlaubnispflichtig. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bau- und Bodenmerkmalsbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmaleliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.
Ökologische Baubegleitung
Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen, die die geplante Baumaßnahme begleitet. Sollten während des Grundstücks- oder -umbaus oder der Baumfällungen Fledermausquartiere entdeckt werden, so ist die UNB des Landrates Oder-Spree zu benachrichtigen, wo über die weitere Vorgehensweise dann entschieden wird.
Regelung für die Entfernung der Gehölz- und Waldvegetation für gebözt- und bodenbrütende Vogelarten
Bei Entfernung des Gehölzbestandes ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten aus artenschutzrechtlicher Sicht in der Zeit vom 1.2. bis 31.11. eines jeden Jahres und auslöset in ihrer Beginn Brutzeit Amstel 1,2 und Erste Brutzeit Ringeltaube 30.11. beide Arten Brutzeit im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft). Die Entfernung des Gehölzbestandes im Plangebiet ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 1.12. bis 31.1. des Jahres vorzunehmen.
Wurde der Gehölzbestand vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau beginnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.
Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach der o. g. Gehölzentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode die betroffenen Bauflächen mit einem Warnband (z. B. Warnband [Flatterband]) abgesteckt werden, um eine Beseidung durch Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Plättchen (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Plättchen werden 70 - 80 cm über der Geländeoberfläche mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Plättchen und bei herabfallen oder über die Plättchen hinausgehen.
Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Bauparbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. Ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Termiten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen. Werden keine Termiten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Gehölzentfernung und dann anschließende Begehung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landrates Oder-Spree zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nat.-, Bau- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von dem Verbot nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landrates Oder-Spree zu stellen.
CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Bauflächen und in den Bäumen im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Bauparbeiten die Ausweichstruktürlöcher in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausflugs- und Dimensionierung (auch des Einflugs) etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen. Hier Aufhängen von Nistkästen/Nistboxen an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebietes usw.) Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Arthropaten (z. B. Ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation anzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhängig der okomene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind jährlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.
CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Umbau- oder Abriss von Gebäuden oder Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse im Zeitraum 1.12. bis 29.12.2. Ausweichstrütlöcher in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Fledermausart hinsichtlich Ausflugs- und Dimensionierung (auch des Einflugs) etc.) zu beachten. Für jedes beseitigte Gebäude oder jeden beseitigten Baum mit Baumhöhle sind zwei neue Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der neuen Reproduktionsperiode neu anzulegen. Hier Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden inner- oder außerhalb des Plangebietes usw.) Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Arthropaten (z. B. Ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation anzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhängig der okomene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind jährlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

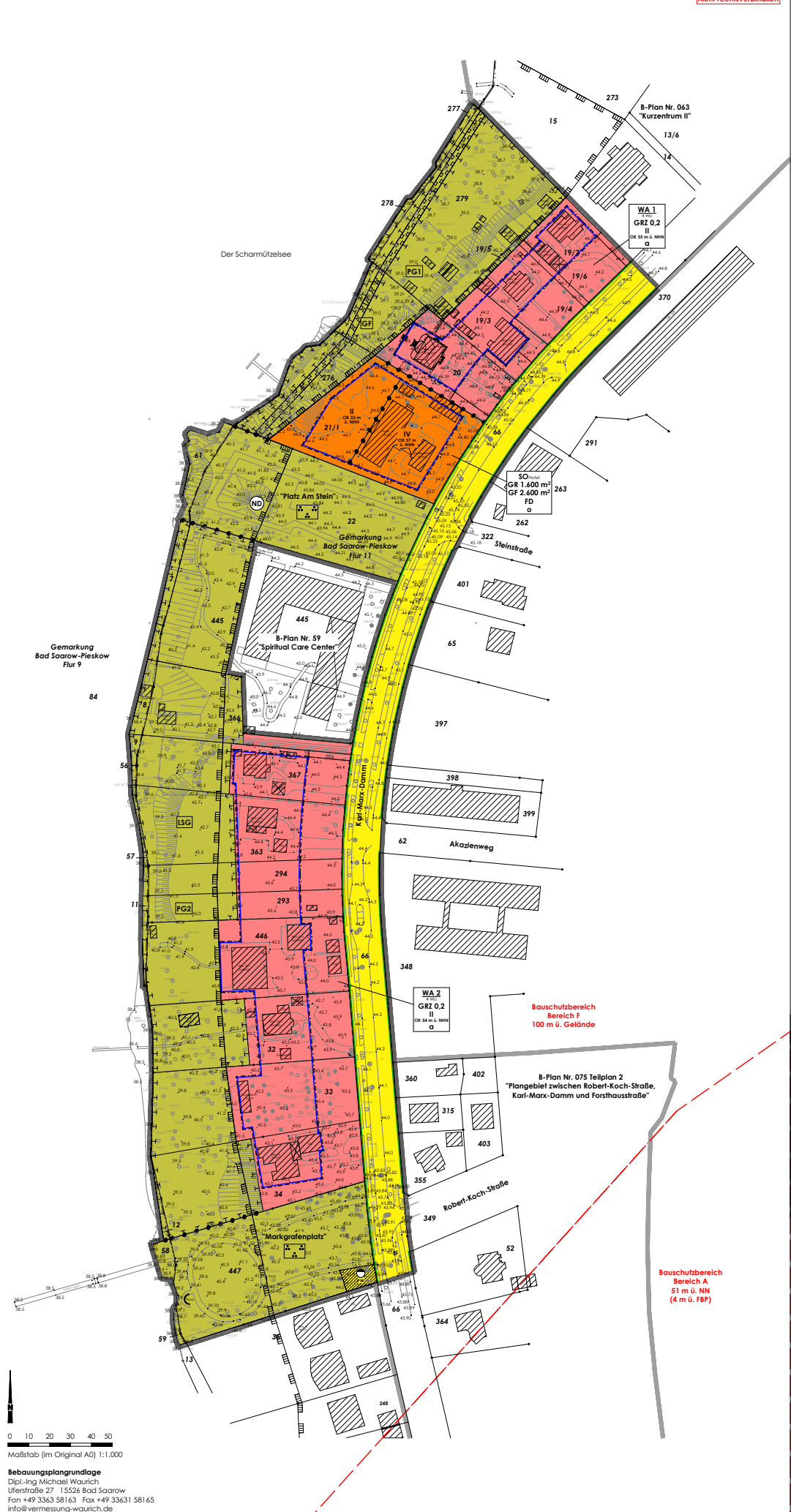
Aufstellen eines Schutzzaunes (Amphibien/ Reptilien)
Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes beim Teichrosch zu vermeiden, wird als Vermeidungsmaßnahme das Aufstellen eines Schutzzaunes zwischen der jeweiligen Baufläche und dem Scharmützelsee über den Zeitraum der Baumaßnahme festgesetzt. Die genaue Lage des Schutzzauns ist durch die Ökologische Baubegleitung vorzugeben und wenn nötig anzupassen. Die Funktion des Schutzzauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.
Im Zeitraum von Ende November bis Anfang Februar und in dem Zeitraum der Lichtwandlungen (Anfang Februar bis Anfang September) und der Lichtwandlungen und Anfang September bis Ende November ist der Schutzzaun regelmäßig zu betreten (fangen und Umlernen wandernder Amphibien). Witterungsbedingt können diese Zeiträume etwas abweichen, so dass sie dann während der Bauphase durch die ÖBB zu konkretisieren sind. Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.
Vermeidung von Vogeleinschlüssen
Bei der weiteren Planung ist der Vogeleinschluss an Glas zu beachten und durch entsprechende Bauvorkehrungen zu vermeiden. Insbesondere ist der Vogeleinschluss an Glasflächen auf der Basis des § 4 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende präventive Maßnahmen zu vermeiden (z. B. Verzicht auf große über die Standardmaße von rechteckigen Fenstern hinausgehende Glasflächen, Verzicht auf Glasflächen durch Verwendung von hochtrag oder bombiertem Glas sowie Glasabstände, hochtragliche Anbringen von Markierungen in ausreichender Dichte, Unterteilung großer Scheiben, Vermeidung von Glas an Gebäudedecken, Vermeidung von Befestigungen vor oder nahe bei Glasscheiben etc.). Die jeweils infrage kommenden konkreten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzfachbehörde abzustimmen.
Hinweis zum Artenschutz
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzrechtes des BNatSchG sicherzustellen.
Lichtschächte
Lichtschächte zur Kellerbelichtung sind mit engmaschigen Gittern gegen das Hineinfallen von Amphibien/ Kleinsäugetieren zu sichern.
Geschützte Landschaftsteile und Biotope
Im Kartellbereich des Karl-Marx-Damm befindet sich abschnittsweise eine längere Alee, die nach § 22 BNatSchG geschützt ist. Der Scharmützelsee ist als Stauwasser, einschließlich seiner Uferbereiche, nach § 30 BNatSchG geschützt.
Lichtemissionen
Die Licht-Linieffizienz 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 umliegenden Gemeinden (Bad Saarow, Langewald, Dienstadt-Rowdow, Reichswalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
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 (Feldernummer 176). Die Bergbauung wurde mit Bescheid vom 25.10.2024 auf Antrag des Inhabers der Erlaubnis bis zum 8.11.2024 verlängert.
Luftverkehrsrecht
Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG. Der außerhalb des Plangebietes liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6" N, 14° 03' 37,2" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NNH. Das Plangebiet liegt im Bereich F, wo die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschritten dürfen.

Pflanzliste 1 - Bäume
Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarer Esche
Betula pendula, Sand-Birke
Betula pubescens, Moor-Birke
Carpinus betulus, Hartriebe
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus alnus, Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Juniperus communis, Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer
Populus nigra, Schwarzpappel
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Prunus padus, Trauben-Kirsche
Pyrus pyramidalis, Wild-Birne
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Salix alba, Schwarze Esche
Salix alba, Silber-Weide
Salix aurita, Ohr-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis L., Bruch-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus torminalis, Eibersere
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Berg-Ulme
Ulmus laevis, Ratter-Ulme
Ulmus minor, Feld-Ulme
Rosa canina agg., Hunds-Rose
Rosa corymbifera, Heckenrose
Rosa rugosa, Rosen
Rosa elliptica agg., Korbblütige-Rose
Rosa tomentosa, Filz-Rose
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix fruticosa agg., Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Rosa canina agg., Hunds-Rose
Rosa corymbifera, Heckenrose
Rosa rugosa, Rosen
Rosa elliptica agg., Korbblütige-Rose
Rosa tomentosa, Filz-Rose
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix fruticosa agg., Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Sträucher
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea, Roter Hartleigler
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata, Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn
Cytisus scoparius, Besen-Ginster
Eunymus europaeus, Pfaffenhärlchen
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa canina agg., Hunds-Rose
Rosa corymbifera, Heckenrose
Rosa rugosa, Rosen
Rosa elliptica agg., Korbblütige-Rose
Rosa tomentosa, Filz-Rose
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix fruticosa agg., Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Rechtliche Grundlagen
Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl/25, Nr. 827, S. 1)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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
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)
Verfahrensmerkmale
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 Ortskarte 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. Rieke
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. Rieke
Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ersichtlich 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. Rieke

Planzeichnung



Entwurf nicht rechtsverbindlich

Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung
WA 1 Allgemeines Wohngebiet z. B. Teilgebiet I
4 Wohnungen je Wohngebäude
§ 4 BauNVO
SO Sondergebiet Hotel
§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0.2 Grundflächenzahl z. B. 0,2 § 16 Abs. 2 BauNVO
GF 1.400 m² Zulässige Grundfläche § 16 Abs. 2 BauNVO
GF 0.8 Geschossflächenzahl z. B. 0,8 § 16 Abs. 2 BauNVO
GF 2.400 m² Zulässige Geschossfläche § 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
0,85 m ü. NNH Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen Null (Deutsches Hauptkriemnetz 2016) § 16 Abs. 2 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
o / a offene / abweichende Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Fläche für die Abwasserbeseitigung
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Abwasserpumpwerk) § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen
Private Grünfläche - Zweckbestimmung Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen
Landschaftsschutzgebiet 'Scharmützelseegebiet' § 9 Abs. 6 BauGB
Naturdenkmal § 9 Abs. 6 BauGB
Grenz Bauschutzbereich z. B. Bereich A, 51 m ü. NNH (4 m ü. FBP (Flugplatzbezugspunkt)) § 9 Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Geh- und Fahrrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter
Bemaßung in Meter
Inhalte der Planunterlage
Flurgrenze
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummer z. B. Flurstück 366
Bestandsgebäude
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender B-Pläne mit Bezeichnung z. B. B-Plan Nr. 063 'Kurzentrums II'
Nutzungsschablonen
WA 1 Art der baulichen Nutzung
GRZ 0.2 Grundflächenzahl
GF 1.400 m² Zulässige Grundfläche
GF 0.8 Geschossflächenzahl
GF 2.400 m² Zulässige Geschossfläche
III Zulässige Zahl der Vollgeschosse

