**Textliche Festsetzungen**
Im Plangebiet treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 045 „Saarow Mitte", festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011), des Bebauungsplans Nr. 045 „Saarow Mitte" 1. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 27. Juni 2011 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 14. Juli 2011), des Bebauungsplans Nr. 045 „Saarow Mitte" 2. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 27. Januar 2014 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 20. Februar 2014), des Bebauungsplans Nr. 045 „Saarow Mitte" 4. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 24. April 2017 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 2. Juni 2017) und des Bebauungsplans Nr. 045 „Saarow Mitte" 5. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 15. Juni 2015 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 7. September 2015) außer Kraft und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt.

Rot = 6. Änderung bzw. ~~Streichung~~

**TF 1** In den WA und SO Kurbetrieb I, IV, V sind für die Hauptgebäude im obersten Vollgeschoss nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° (bei 3 Vollgeschossen mindestens 40°) zulässig. Abweichend davon wird für das WA Ib eine Dachneigung von mindestens 20° und maximal 30° festgesetzt. Für Gebäude in 2. Reihe von den jeweiligen Straßenräumen und einer Gebäudetiefe > 20 m ist eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Als Eindeckung der Dächer sind hier nur Ziegel und Betonsteine (Farbton rot bis rotbraun, anthrazit) zulässig. Solaranlagen als Aufbauten auf Dächern, Satellitenanlagen sind im SO Kurbetrieb nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte Solaranlagen (keine Dachaufbauten, keine von der Dachneigung abweichenden Winkel der Solarflächen) sind im Plangebiet zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**TF 2** Für Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Alle Einfriedungen müssen im Abstand von maximal 5 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe ü. GOK in einer Mindestbreite von 0,2 m in der Einfriedung aufweisen.
- Vollflächige Einfriedungen und Mauern sind in den Baugebieten SO Kurbetrieb I, II, IV, V, SO Hotel I, II und in den WA nicht zulässig.
- In den Baugebieten SO Kurbetrieb I, III, V, SO Hotel I sind zwischen den Grundstücken und an den Grenzen zum Landschaftsraum (Uferzone, Parklandschaft) nur Einfriedungen aus grünem Maschendraht oder Hecken 0,8 m bis 1 m Höhe zulässig. Die Maschendrahtzäune zum Landschaftsraum (Uferzone, Parklandschaft) sind durch zum Landschaftsraum (Uferzone, Parklandschaft) vorgesetzte Hecken zu begrünen.
- Für die Einfriedungen zur Straße wird eine Höhenbegrenzung von 1 m (mindestens) bis 1,25 m (maximal) festgesetzt. Es sind nur Einfriedungen mit senkrechter Gliederung zulässig. Für Eckgrundstücke sind bei Einfriedungen Mauern im Eckbereich bis maximal 10 m Gesamtlänge und maximal 5 m je Seitenlänge in einer Höhe von 1,1 m bis 1,3 m zulässig. Zur Seestraße, an den Grenzen zwischen SO Kurbetrieb I und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Kurförstenterrasse, Weg am Strandbad) und zwischen SO Kurbetrieb I und der Gemeinbedarfsfläche „Theater am See" wird zwingend eine Einfriedung in den vorgenannten Parametern festgesetzt.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**TF 3** Auf den Baugrundstücken sind Flächenversiegelungen aus Ortbeton oder Bitumen nicht zulässig. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Flächenversiegelungen aus Ortbeton nicht zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**TF 4** ~~Folgende nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen sind in den WA nicht zulässig:~~
~~§ 4 Abs. 3 Nr. 4 -~~ Gartenbaubetriebe, ~~§ 4 Abs. 3 Nr. 5 -~~ Tankstellen und Einzelläden mit einer Verkaufsfläche von > 250 m² sind in den WA nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TF 5** Für WA I, WA Ia und WA Ib wird über die textliche Festsetzung Nr. 4 hinaus festgesetzt:
- Für das 1. Hauptgebäude (gemessen vom davorliegenden Straßenraum) auf dem Baugrundstück ist eine Abweichung von der straßenseitigen Baugrenze nur von maximal 2 m zulässig. Sind dem 1. Hauptgebäude Kollonaden vorgesetzt, gilt die Festsetzung für die straßenseitige Baugrenze der Kollonaden.
- Im WA Ib sind im mit „K" festgesetzten Bereich nur eingeschossige Kollonaden zulässig
- Im WA Ib sind Abweichungen in den festgesetzten Trennlinien zwischen zwingender III- und IV-Geschossigkeit bis zu 2 m und zwischen zwingender III-/ IV-Geschossigkeit und Kollonaden bis zu 1 m zulässig
- Als maximale Firsthöhe für das WA Ib wird eine Höhe von 18 m ü. 45 m ü. NHN festgesetzt.
- Für das Erdgeschoss der Hauptgebäude werden zwingend folgende Nutzungen festgesetzt: Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, Kino, Fitnesseinrichtungen. Diese Nutzungen und Beherbergungseinrichtungen sind darüber hinaus in allen Geschossen zulässig.
Im WA Ia sind darüber hinaus Einrichtungen für die Kinderbetreuung zulässig.
Für den Bereich WA I/ WA Ia/ WA Ib werden mind. 2 öffentliche Durchwegungen (Fußgänger), jeweils mind. 1 Durchwegung in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Dafür wird für die Ost-West-Verbindung ein von Ost nach West verlaufendes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit über die Flurstücke 59, 65, 74, 75 der Flur 10 in einer Breite von 3 m und für die Nord-Süd-Verbindung ein von Süd nach Nord verlaufendes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit über die Flurstücke 72/5, 72/3, 72/4, 65 der Flur 10 in einer Breite von 3 m festgesetzt. Die Wegerechte sind dabei so zu gewähren, dass Anschlüsse an die Wegerechte der jeweils benachbarten Flurstücke gewährleistet sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TF 6** Folgende Nutzungen sind in den SO zulässig:
- SO Strandbad - Gastronomie, Büro, Saunabad, Beherbergung, Wohnen
BF 1 - nur Terrassenanlage für die Hauptnutzung
BF 2 - nur Gebäude Müllplatz
BF 3, 4 - nur sanitäre Einrichtungen, Umkleiden, Lager
- Grünfläche 'Badeplatz, Freibad' - nur Strandanlage, Bootsliegeplätze, Spiel-/Sportanlagen, Wege, Treppenanlagen
- SO Kurbetrieb I, IV - Wohnen, Beherbergung, med./ gesundheitliche Einrichtungen, Büronutzungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und sportliche Zwecke; ausgeschlossen sind für ~~das Flurstück 233~~ die Flurstücke 578 und 612 Senioren-, Alten- und Pflegeheime
- SO Kurbetrieb II - Beherbergung, kulturelle Einrichtung, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- SO Kurbetrieb III - Beherbergung, kulturelle Einrichtung, Gastronomie
- SO Kurbetrieb V.I - Wohnen, Beherbergung
- SO Kurbetrieb V.II - Beherbergung, Galerie, Gastronomie
- SO Hotel - Beherbergung, Gastronomie; dies schließt Räumlichkeiten für Tagungen ein. Im SO Hotel II sind darüber hinaus auf jeweils max. 10 % der Nutzflächen medizinische Einrichtungen und Wohnnutzungen zulässig.
- Einzelläden sind in den SO nur mit einer Verkaufsraumfläche von < 120 m² zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TF 7** Folgende Nutzungsbegrenzungen werden für die SO festgesetzt:
- SO Hotel I - Im Gebiet SO Hotel I sind für Beherbergung maximal 30 Zimmer/ Suiten zulässig. Im Baufeld B3 sind nur Balkonanlagen zulässig. Im Baufeld B6 ist nur die Anlage einer Carportanlage (überdachte Stellplätze) zulässig. Im Baufeld B7 ist nur die Anlage eines Saunahofs ohne Überdachung zulässig.
- SO Hotel II - Im Gebiet SO Hotel II sind für Beherbergung maximal 150 Zimmer/ Suiten zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TF 8** Folgende Nutzungsbegrenzungen werden für die Gemeinbedarfsflächen festgesetzt:
- Gemeinbedarfsfläche „Theater am See": Zulässige Nutzungen nur Gastronomie einschließlich Event-, Außengastronomie mit Feuerwerk, Kulturveranstaltungen einschließlich Event- und Tanzveranstaltungen, Bälle, Galas, Tagungen, Ausstellungen, Messen und Märkte, Kongresse, Privatfeiern einschließlich Hochzeiten und Abschlussfeiern, Kino und Konzerte einschließlich Außenbühne, Sportveranstaltungen einschließlich Auszeichnungsveranstaltungen und Siegerehrungen, Büro/ Verwaltung. Alle Nutzungen umfassen einen nächtlichen Barbetrieb sowie Livemusik auf den Seeterrassen und der Seepromenade einschließlich Grünflächen sowie Bus-, Shuttle- und Schiffsverkehr vor und nach den Veranstaltungen.
- Gemeinbedarfsfläche „Saarowzentrum": Zulässige Nutzungen nur Kultur, Gastronomie, Tagungsbetrieb, Büro/ Verwaltung
- Gemeinbedarfsfläche „Scharwenkahaus": Zulässige Nutzungen nur Kultur, Gastronomie, Beherbergung (die Beherbergungsfunktion ist auf maximal 25 % der Nutzflächen des Gebäudes zulässig)
~~§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB~~ § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**TF 9** Für Nebengebäude (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Stellplätze (§ 12 BauNVO) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Im SO Hotel I sind auf dem Grundstück über Oberkante Gelände max. 4 Stellplätze + 8 Stellplätze in der Carportanlage (Baufeld B6) zulässig. Garagen sind im SO Hotel I unzulässig.
- SO Hotel II – Im SO Hotel II sind über Oberkante Gelände nur in den Hotelgebäudekomplex integrierte Garagen zulässig. Über Oberkante Gelände sind maximal 15 Stellplätze (davon 5 Behindertenstellplätze) außerhalb des Hotelgebäudekomplexes zulässig.
- SO Kurbetrieb – In den SO Kurbetrieb sind, maximal 2 Stellplätze/ Wohnung, maximal 1 Stellplatz/ Ferienwohnung, Fremdenzimmer zulässig. Dabei dürfen pro Grundstück maximal 2 Stellplätze durch Garagenplätze/ überdachte Stellplätze (Carports) ersetzt werden.
Im SO Kurbetrieb I, III und V sind überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig, Garagen sind hier nur in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude zulässig. Lediglich angebaute oder freistehende Garagen sind hier unzulässig. Im SO Kurbetrieb I gilt für Nebengebäude die gleiche Festsetzung wie für Garagen. Für ~~das Flurstück 233~~ die Flurstücke 578 und 612 der Flur 1 wird davon abweichend festgesetzt, dass die notwendigen Stellplätze nur unterirdisch (unter Oberkante Gelände) zulässig sind. Im SO Kurbetrieb V.2 sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Im SO Strandbad sind Tiefgaragen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze unzulässig.
- Im WA I sind Garagen nur in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude zulässig. Lediglich angebaute oder freistehende Garagen sind hier unzulässig. Im WA Ib sind als Anlagen für den ruhenden Verkehr ausschließlich Tiefgaragen mit Zufahrt ausschließlich aus der Ulmenstraße zulässig.
- Auf den Gemeinbedarfsflächen ist folgende maximale Anzahl von Stellplätzen zulässig:
Gemeinbedarfsfläche "Theater am See" 4 Stellplätze
Gemeinbedarfsfläche "Saarowzentrum" 15 Stellplätze
Gemeinbedarfsfläche "Scharwenkahaus" 2 Stellplätze
Garagen/ überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht zulässig.
- Tiefgaragen sind ~~in allen Baugebieten, soweit zulässig,~~ nur innerhalb der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Grundstücksflächen ~~ohne Begrenzung der Einstellplätze~~ zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**TF 10** Über die Festsetzungen der Nutzungsschablone hinaus werden folgende Festsetzungen für die Gebäudeabmessungen getroffen:
- SO Kurbetrieb I, IV, V - Gebäudekantenlänge maximal 18 m (es gilt die gesamte Gebäudetiefe ohne Berücksichtigung der Gebäudegliederung), oder so diese geringere Abmessungen hat, die Tiefe der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Fläche. Für ~~das Flurstück 233~~ die Flurstücke 578 und 612 der Flur 1 wird eine Gebäudekantenlänge entsprechend der Größe des Baufelds zugelassen.
- SO Kurbetrieb II - für den „Wasserturm" (Bereich Y) darf die zulässige maximale Firsthöhe bis maximal 64,4 m ü. NHN überschritten werden
- WA II, III, IV - Gebäudekantenlänge maximal 15 m (es gilt die gesamte Gebäudetiefe ohne Berücksichtigung der Gebäudegliederung), oder so diese geringere Abmessungen hat, die Tiefe der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Fläche
- SO Hotel I – Im Baufeld B5 ist nur eine unterirdische Bebauung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 30 cm zulässig. Im B5 sind Oberlichter und Lichtschächte als Tageslichtquellen und Fluchttreppen bis zu einer Größe von gesamt 40 m² zulässig. Im B5 sind Lichtschächte und Außentreppen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Überschreitung der Gebäudehöhen in den B2, B3, B4, B5, B7 ist durch Geländer bis zu 1 m zulässig.
- SO Hotel II - Für die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses ist eine Höhe von maximal 0,6 m über 44,8 m ü. NHN zulässig. Als maximale Traufhöhe wird eine Höhe von 11,5 m über 44,8 m ü. NHN festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TF 11** Für den Fall, dass das Kellergeschoss der Gebäude in den Bereichen SO Kurbetrieb I, V.I und SO Hotel I ein Vollgeschoss ist, ist die Überschreitung der festgesetzten Geschossanzahl um 1 Geschoss zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TF 12** In den einzelnen Gebieten werden für die zulässigen Grundflächen folgende Festsetzungen getroffen:
- SO Strandbad: Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (nur Flächenbefestigungen) ist eine maximale Grundfläche von 275 m² zulässig. Terrassenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grünfläche "Badeplatz, Freibad": Für befestigte Wege (Ausführung als Holzstege) und Treppenanlagen sind maximal 100 m² zulässig, Darüber hinaus sind Flächenversiegelungen nur im Zusammenhang mit den Nutzungen Spiel-/Sport bis maximal 100 m² zulässig.
- SO Hotel I: Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche (Baufelder B bis B7 darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Über die zulässige Grundfläche (bestimmt durch die Fläche der Baufelder B bis B6) hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine maximale Grundfläche von 1.400 m² (in der Summe für SO Hotel I, außerhalb der Baufelder B bis B7) zulässig.
- SO Kurbetrieb I: Es ist eine Grundfläche von maximal 300 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Weist das Baufeld eine geringere Größe aus, ist die 100 %ige Ausnutzung des Baufensters die maximale Grundfläche. Darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine maximale Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig. Ausnahmen: Flurstück 234 – zulässige Grundfläche 420 m² + darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine maximale Grundfläche von 200 m² zulässig.
~~Flurstück 233~~ Flurstücke 578 und 612: zulässige Grundfläche ~~300 m²~~ 600 m² + darüber hinaus ist für Nebenanlagen **und Stellplätze** eine maximale Grundfläche von ~~150~~ 290 m² zulässig. Darüber hinaus wird für eine Bebauung unter Oberkante Gelände im Bereich der Baufenster BF Y und BF Z eine maximal zulässige Grundfläche von 1.250 m² festgesetzt.
- SO Kurbetrieb II: Garagen sind über Oberkante Gelände im SO Kurbetrieb II nicht zulässig.
- SO Kurbetrieb III: Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Für flächenhafte Nebenanlagen ist die Versiegelung des gesamten SO zulässig.
- SO Kurbetrieb IV: Es ist eine Grundfläche von maximal 300 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Darüber hinaus ist für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze eine maximale Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig.
- SO Kurbetrieb V: Es ist eine Grundfläche von maximal 250 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine maximale Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB

**TF 13** Für die WA II, III und IV, SO Kurbetrieb IV und I wird für die Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.000 m² je Baugrundstück festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB

**TF 14** Bauliche Anlagen für die Kleintierhaltung, außer Hundezwinger, ~~werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen~~ sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**TF 15** Im WA IV sind maximal 2 ~~WE~~ Wohnungen je ~~Baugrundstück~~ Wohngebäude zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**TF 16** Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" sind wie folgt anzulegen:
- V1 als 725er Bereich, als Mischverkehrsfläche
- V2 als 30er Zone
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**TF 17** Die straßenabgewandte Baukante für Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und überdachte Stellplätze) darf in allen SO Kurbetrieb und WA III grundsätzlich die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.
Die straßenzugewandte Baukante für Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und überdachte Stellplätze) darf in allen SO Kurbetrieb und WA grundsätzlich einen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 6 m nicht unterschreiten. Nicht überdachte Stellplätze sind in einem Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenabgewandter Baugrenze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**TF 18** Für das SO Hotel II wird als Hauptzufahrtsbereich (Lieferverkehr, Zufahrt Tiefgarage) die Grundstückskante zur Ulmenstraße festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**TF 19** Innerhalb der privaten Grünfläche südlich der öffentlichen Grünfläche („Uferwanderweg") sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche nördlich der öffentlichen Grünfläche („Uferwanderweg") sind nur folgende baulichen Anlagen zulässig: Einfriedungen (unter Beachtung der textl. Festsetzung Nr. 2), Treppenanlagen zur Überwindung von Geländesprüngen, Wegeanlagen. Die öffentliche Grünfläche mit dem „Uferwanderweg" (Grünfläche mit Fuß- und Radweg) ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Die wegebegleitende Ausstattung des Uferwanderweges mit Sitzmöglichkeiten und Abfallbehältern ist zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 21 BauGB

**TF 20** Im WA I und WA II haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in der ersten Baureihe zur Pieskower Straße (Flurstücke 72/6, 72/3, 72/4, 75, 173, 172 ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büroräume) aufzuweisen. An der der Verkehrsimmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 21** Befestigte Flächen sind in den Baugebieten so anzulegen, dass sie zum Stammfuß von Gehölzen, die dem Erhaltungsgebot unterliegen, einen Mindestabstand von 2 m besitzen.
~~§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB~~ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 22** Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen sind alle Bäume (über die Einzelfestsetzungen hinaus), die einen Abstand zur Baugrenze von mehr als 5 m haben, zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**TF 23.1** In den Gebieten WA II, WA III, IV, SO Kurbetrieb IV, V sind je 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum zu erhalten oder 1 Baumpflanzung vorzunehmen. Es sind Arten der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**TF 23.2** Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**TF 24** Sollten bei der Anlage des Verbindungsganges (Baufeld U8F) Alleebäume in der Seestraße gefällt werden müssen, sind diese nach Fertigstellung möglichst nahe an ihrem Ursprungsort zu ersetzen ~~und neu zu pflanzen~~.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a b BauGB

**TF 25** Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen und –häuser im Sinne des § 13a BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA III und IV nicht zulässig.
Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 6, 7 BauNVO

**TF 26** Fläche [ABCDA] zur unterirdischen Einordnung eines Verbindungsganges. Die Untergeschossfußbodenhöhe wird mit 5 m ü. GOK der Befestigung der in der Straßenmitte der Seestraße am mittigen Kreuzungspunkt mit den Verbindungsgang vorhanden ist, festgesetzt. Die lichten Maße des Verbindungsganges dürfen maximal 4 m Breite und 3,5 m Höhe betragen.
GOK = 43,30 m ü. NHN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

**TF 27** Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Lichtschächte sind zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**TF 28** Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

**TF 29** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

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

**Nachrichtliche Übernahmen**
**Bodendenkmal**
Das Plangebiet wird im Bereich der Flurstücke 240-244 (im Bereich des Strandbades) vom Bodendenkmal Nr. 90612 (Siedlung Urgeschichte) überlagert.

**Bergbauberechtigung**
Das Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die gemäß Bundesbergesetz eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096).

**Luftverkehrsrecht**
Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG. Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26. Juni 2013 bekannt gemacht.
Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6"" N, 14° 03' 37,2" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt im Bereich F, wo die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschreiten dürfen.

**Hinweise**
**Baudenkmale**
Der Umgebungsschutz von Baudenkmalen ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten.

**Bodendenkmale**
Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdeingriffen (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 erlaubnispflichtig.

**Baufeldfreimachung**
Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 1. Februar bis 30. November eines jeden Jahres unzulässig (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1. Februar und Ende Brutzeit Ringeltaube 30. November, beide Arten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft).
Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Baufläche nachmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Oder-Spree mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Baufläches vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Gehölzentfernung und daran anschließende Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB zu stellen.

**Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)**
Für die Flurstücke 578 und 612 wird während der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt. Diese begleitet den Abriss des Gebäudes und die Entfernung der Bäume sowie die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs und CEF-Maßnahmen.

**Fällbegleitung**
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 Nistkästen auszugleichen.

**CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**
Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Je beseitigtem Brutplatz bzw. Baumhöhle sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/ Nistbrettern an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

**CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**
Bei der Entfernung von Gebäuden und von Bäumen mit Baumhöhlen, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse, im Zeitraum 1. Dezember bis 28./29. Februar, je verlorengehendem Quartier zwei Fledermauskästen in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme aufzuhängen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an. Dabei sind die spezifischen Ansprüche hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitz etc.) zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

**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 Baumschutzsatzung der ortsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Verfahrensvermerke**
**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 Örtlichkeit 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. Riecke Siegel

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

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

**Planzeichnung**
**- Bereich mit Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen**

**Entwurf**
**nicht rechtsverbindlich**

Maßstab (im Original A0) 1:500

**Bebauungsplangrundlage**
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Waurich
Uferstraße 27 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 58163 Fax +49 33631 58165
info@vermessung-waurich.de

**Pflanzliste - Bäume**

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwar