

**Textliche Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
**TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5 BauNVO  
**TF 1.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13 BauNVO allgemein zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 6, 9 BauNVO  
**TF 1.3** In den Sondergebieten SO Hotel I und SO Hotel II sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO  
**TF 1.4** Im Sondergebiet SO Bootwerft I sind die erforderlichen Gebäude und Anlagen für den Wertbetrieb, Lagerflächen für Boote und Materialen, Stellplätze im notwendigen Umfang sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO  
**TF 1.5** Im Sondergebiet SO Bootwerft II sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung sowie zum Ein- und Auswassern von Booten zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO  
**Maß der baulichen Nutzung**  
**TF 2.1** Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie Grundflächen nicht überschritten werden.  
§ 16 Abs. 6 BauNVO  
**TF 2.2** Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1 m überschritten werden.  
§ 16 BauNVO  
**TF 2.3** Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO  
**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
**TF 3.1** In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO  
**TF 3.2** In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO  
**TF 3.3** In der abweichenden Bauweise a3 dürfen Gebäude eine Länge von 65 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO  
**TF 3.4** Die festgesetzten Bauansätze dürfen durch untergeordnete Bauteile um maximal 3 m, durch nicht überdachte Terrassen um maximal 6 m überschritten werden.  
§ 23 Abs. 2 BauNVO  
**TF 3.5** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen, die legal errichtet wurden zulässig.  
§ 23 Abs. 3 BauNVO  
**Unterschreitung von Abstandsflächen**  
**TF 4** Auf den Flurstücken 25/1 und 25/2 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebracht werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**Größe der Baugrundstücke**  
**TF 5** Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
**Stellplätze und Garagen**  
**TF 6** Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO  
**Nebenanlagen**  
**TF 7** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO  
**Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**  
**TF 8.1** Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz P1 darf zur Erschließung des Flurstücks 64 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**TF 8.2** Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz P2 darf zur Erschließung des Flurstücks 266 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**Private Grünflächen**  
**TF 9.1** Innerhalb der privaten Grünflächen PG können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundflächen und Höhen nicht überschreiten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**TF 9.2** Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**TF 10.1** Flächenbestimmungen sind in Luft- und wasserdrucksicheren Aufbau herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 10.2** Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockeln, sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**TF 10.3** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
**TF 11** Die Begrünerung 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3x, 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. 25 BauGB  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**TF 12.1** Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie auf im Plangebiet zulässige Nutzungen hinweisen.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO  
**TF 12.2** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO  
**Nachrichtliche Übernahmen**  
**Landschaftsschutzgebiet**  
Das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützegebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.  
**Bergbauberechtigung**  
Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß BbergG eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldnummer 1096).  
**Beschränkter Bauschutzbereich**  
Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) mit Bauhöhenfestlegungen nach § 13 LuftVG des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow innerhalb des 4 km-Bereichs um den Flugplatzbezugspunkt (FBP). Die Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG liegt für den Großteil des Plangebietes bei 100 m über Gelände (Bereich F). Ein untergeordneter Bereich im östlichen Teil des Plangebietes liegt innerhalb des südlichen Abflugsektors des Landeplatzes. In diesem Bereich (Bereich D) liegt die Bauhöhenfestlegung bei 87 m ü. NN (Normalnull bzw. 40 m ü. BPN). Gemäß § 13 LuftVG bedarf es für die Genehmigung von Bauwerken bis zu einer maximalen Höhe der Bauhöhenfestlegung keiner gesonderten Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.  
**Hinweise**  
**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 Erdgräben (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 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.  
**Baufeldreinhaltung**  
Arbeiten zur Baufeldreinhaltung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubezeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.  
**Artenschutz**  
Zu fallende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Bußvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Netzkästen auszugleichen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die geschützten Arten der Pflanzliste 1 und 2 des BbgDSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BbgDSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BbgDSchG) 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 Tösch SILVERSTAR BIRDprotect) optimiert werden.  
**Lichtemissionen**  
Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.  
**Satzungen**  
Die Satzplatzsatzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Bauvorschriften der umliegenden Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diersdorf-Radow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmütze sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet z. B. WA 1 Wohnungen je Wohngebäude z. B. 4 Wohnungen § 4 BauNVO
- SO Sonstiges Sondergebiet z. B. Sondergebiet Hotel I § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ 0.2 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO
- II Zulässige Zahl der Vollgeschosse maximal z. B. 2 Geschosse § 16 Abs. 2 BauNVO
- OK 0.3 m Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 BauNVO

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- a / a1 offene / abweichende Bauweisen z. B. abweichende Bauweise I § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen**

- Strassenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Parkplatz z. B. Parkplatz P1
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

**Grünflächen**

- PG Private Grünfläche - Zweckbestimmung Haus- und Erholungsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Badeplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Flächen für Wald**

- Fläche für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

**Nachrichtliche Übernahmen**

- LSG Landschaftsschutzgebiet "Scharmützegebiet" § 9 Abs. 6 BauGB
- D Baudenkmal § 9 Abs. 6 BauGB
- BD Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB
- Bauschutzbereich Hubschrauber-Sonderlandeplatz Helios Klinikum Bad Saarow mit Höhenfestlegungen gemäß Planierschrieb § 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Höhe § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**Darstellungen ohne Normcharakter**

- Bemäßung in Meter

**Inhalte der Planunterlage**

- Flurstücksgrenzen
- 366 Flurstücknummer z. B. Flurstück 366
- Flurgrenze
- Bestandsgebäude
- Baudenkmal (außerhalb des Plangebietes)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender B-Pläne mit Bezeichnung

**Nutzungsschablone**

WA 1	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0.2	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
a1	Bauweise

**Bebauungsplan Nr. 077 "Dorfanger Saarow Dorf"**  
Gemeinde Bad Saarow  
Vorentwurf Juli 2024

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

**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertreterversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgetragenen 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.

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

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbereich 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 Vertretung von Verfassern 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.

**Übersichtplan** zum Bebauungsplan Nr. 077 "Dorfanger Saarow Dorf" (Maßstab 1:20.000)  
Planungslage: © GeoBasis-DE/IGL, dt.bvby 2.0

**Gemeinde Bad Saarow**  
vertreten durch das Amt Scharmütze  
Fortschrittsstraße 4 15226 Bad Saarow  
Fon +49 33631 45153 Fax +49 33631 45147  
post@amt-scharmuetze.de

**Verantwortliche:**  
Bad Saarow, den ..... Hersteller der Planunterlage  
Bad Saarow, den ..... Amtsdirektor Ch. Riecke  
Ausgefertigt Bad Saarow, den ..... Amtsdirektor Ch. Riecke  
Bad Saarow, den ..... Amtsdirektor Ch. Riecke

**Rechtliche Grundlagen**  
Brandenburgische Kommunerverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl/24, Nr. 10)  
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  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baueckpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - 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) geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl/23, Nr. 18)

**Pflanzliste 1 - Bäume**  
Acer campestre, Feldahorn  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Alnus glutinosa, Schwarzerle  
Betula pendula, Sand-Birke  
Betula pubescens, Moos-Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxinus excelsior, Gemeiner Faulbaum  
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche  
Juniperus communis, Gemeiner Wacholder  
Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel  
Prunus sylvatica, Gemeine Kiefer  
Populus nigra, Schwarzpappel  
Populus tremula, Zitterpappel  
Prunus avium, Vogel-Kirsche  
Prunus padus, Trauben-Kirsche  
Pyrus pyralis agg., Wild-Birne  
Quercus petraea, Trauben-Eiche  
Quercus robur, Stiel-Eiche  
Salix alba, Silber-Weide  
Salix alba, Silber-Weide  
Salix caprea, Ohr-Weide  
Salix caprea, Ohr-Weide  
Salix purpurea, Purpur-Weide  
Salix purpurea, Purpur-Weide  
Salix viminalis, Korb-Weide  
Salix viminalis, Korb-Weide  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Ulmus albus, Faller-Älme  
Ulmus minor, Feld-Älme

**Pflanzliste 2 - Sträucher**  
Berberis vulgaris, L. Gemeine Berberitze  
Cornus sanguinea, Roter Hartweigel  
Cornus avellana, Strauchhagebutte  
Cotoneaster integerrimus, Weißdorn  
Cotoneaster integerrimus, Weißdorn  
Cytisus scoparius, Besen-Ginster  
Eunonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn  
Rosa canina agg., Hunds-Rose  
Rosa corymbifera, Heckenrose  
Rosa rugosa, Wein-Rose  
Rosa elliptica agg., Kolbenblütige-Rose  
Rosa tomentosa, Filz-Rose  
Salix cinerea, Graue Weide  
Salix pentandra, Lotbsee-Weide  
Salix purpurea, Purpur-Weide  
Salix viminalis, Korb-Weide  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball