

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

TF 1.2 Feuertweckungen i. S. d. § 13a BauGB sind allgemein zulässig. Sie dürfen maximal 50 % der zulässigen Geschosshöhe einnehmen.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.

TF 2.2 Die innerhalb der Bauhöhenbeschränkung Bereich A oberhalb OK 51 m ü. NN festgesetzten Bauhöhen sind nur mit Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) zulässig.

TF 2.3 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

TF 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.

Größe der Baugrundstücke

TF 4 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

Stellplätze und Garagen

TF 5 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen

TF 6 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Anschluss an Verkehrsflächen

TF 7 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B bzw. C und D gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 8.1 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.

TF 8.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzünungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 9 Je 200 m² angrenzender Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, 3Stü 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.

Örtliche Bauvorschriften

TF 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

TF 10.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

TF 10.3 Glasflächen, mit Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

Hinweise

Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale sind weiterhin, noch im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden.

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 Dokumentationsarbeiten in organisierter Verantwortung der Bauherren (z. B. 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 erlaubnisspflichtig.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bau- und Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmaleiste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Regelung für die Entfernung der Gehölz- und Waldvegetation für gehölz- 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 30.11. eines jeden Jahres unzulässig ist (hier: Brutzeit Amsel ab 1.2. und Ende Brutzeit Ringeltaube 30.11.). beide Arten Brutvogel 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 begonnen 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 alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flatterband) abgeklebt werden, um eine Besiedelung durch Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Plättchen (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Plättchen werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberfläche mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Plättchen untereinander verbinden.

Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauphase in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tieren oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen. Werden keine Tieren oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Gehölzentfernung und damit anschließende Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 47 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Oder-Spree 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 des Landkreises Oder-Spree zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Gebäude und in den Bäumen im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnischen, 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 Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschritzes etc.) zu beachten. Für jeden besetzten Brutplatz sind zwei neue artenreiche 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 und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation anzuschaffen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhandene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich 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 Abbau 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 28./29.2., Ausweichplätze, 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 Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschritzes etc.) zu beachten. Für jedes besetzte Gebäude oder jeden besetzten Baum mit Baumhöhle sind zwei neue Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier: Aufhängen von Fledermauskästen 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 und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation anzuschaffen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Besetzte Fledermauskästen sind erst nach dem Ausbau zu säubern. Abhandene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei der weiteren Planung ist der Vogelschlag an Glas zu beachten und durch entsprechende Bauvorkehrungen zu vermeiden. Insbesondere ist der Vogelschlag 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 regulären Fenstern hinausgehende Glasflächen, Visualisierung von Glasflächen durch Verwendung von Milchglas oder bombiertem Glas sowie Glasbauteilen, (nachträglichen) Anbringen von Markierungen in ausreichender Dichte, Unterteilung großer Scheiben, Vermeidung von Glas an Gebäudeecken, Vermeidung von Beflagnungen 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-Plans ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzrechtes des BNatSchG sicherzustellen.

Lichtschächte

Lichtschächte zur Kellerbeleuchtung sind mit engmaschigen Gittern gegen das Hineinfallen von Amphibien/ Kleinsäugern zu sichern.

Geschützte Landschaftsteile

Im Baugebietbereich des Karl-Marx-Damm befindet sich abschnittsweise eine Röhrenteiche, die nach § 29 BNatSchG geschützt ist.

Lichtemissionen

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Satzungen

Die Satzsetzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Baumsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewald, Dienstadt-Radlow, Reichenwalde 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 (Feldesnummer 1094).

Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG.

Das Plangebiet wird in einem Streifen von 180 m parallel zu den Abflugsektoren (055°/222°) teilweise vom Bereich A des Bauschutzbereichs überlagert, wo die Bauhöhen 4 m ü. FBP (Meter über FBP) bzw. 51 m ü. NNH (Meter über Normalhöhennull) nicht überschritten dürfen. Die nördlich und südlich davon liegenden Flächen liegen im Bereich F des Bauschutzbereichs wo Bauhöhen von 100 m über Gelände nicht überschritten werden dürfen.

Die Erstellung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das diese Höhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kränne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

Pflanzliste

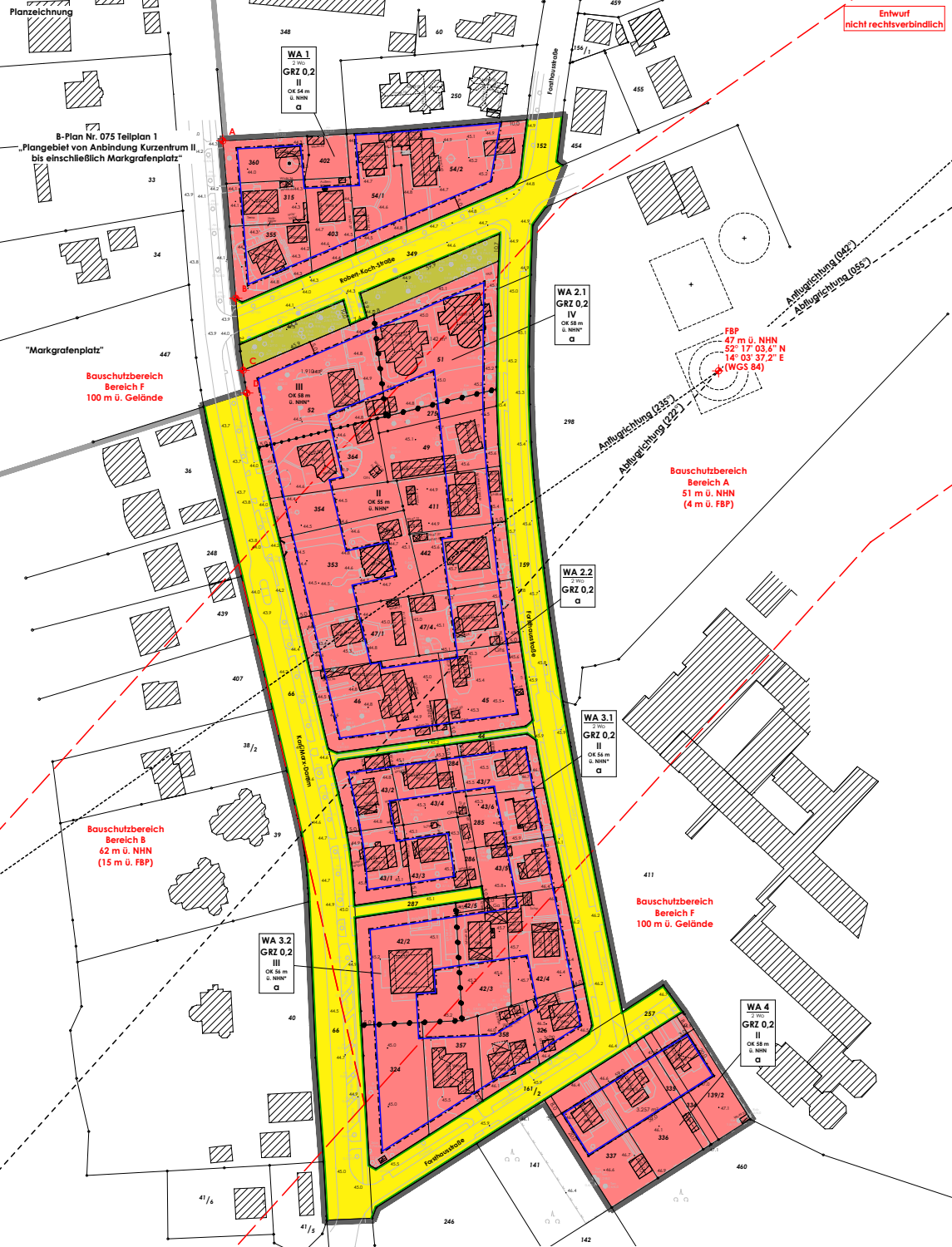
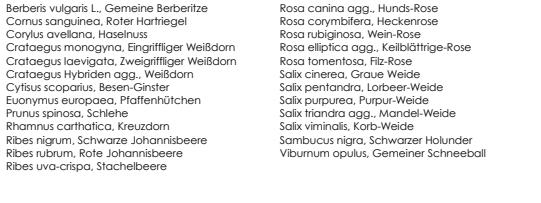
Pflanzliste 1 - Bäume

- Acer campestre, Feldahorn
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Alnus glutinosa, Schwarzerle
- Betula pendula, Sand-Birke
- Betula pubescens, Moor-Birke
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Fraxinus alnus, Gemeiner Faulbaum
- Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
- Juniperus communis L., 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 pyrastris agg., Wild-Birne
- Quercus petraea, Trauben-Eiche
- Quercus robur, Stiel-Eiche
- Salix alba, Silber-Weide
- Salix aurita, Ohr-Weide
- Salix caprea, Sal-Weide
- Salix fragilis L., Bruch-Weide
- Salix rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Sorbus torminalis, Elsbeere
- Tilia cordata, Winterlinde
- Tilia platyphyllos, Sommerlinde
- Ulmus glabra, Berg-Ulme
- Ulmus laevis, Flatter-Ulme
- Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 - Sträucher

- Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze
- Cornus sanguinea, Roter Hartweilchen
- Corylus avellana, Haselnuss
- Crataegus monogyna, Engfrüchtiger Weißdorn
- Crataegus laevigata, Zweifrüchtiger Weißdorn
- Crataegus hybridus agg., Weißdorn
- Cytisus scoparius, Besen-Ginster
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- 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 rubiginosa, Wein-Rose
- Rosa elliptica agg., Keilblättrige-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

Nebenkarte Bauschutzbereich Maßstab 1:2.000



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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Bad Saarow, den Hersteller der Planunterlage

Bad Saarow, den Amtsdirektor Ch. Riecke

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

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 Amtsbüro Nr. ortsbekannt 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 Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Saarow, den Amtsdirektor Ch. Riecke

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 3. 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

Baumutzungsverordnung (BauMUV) 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. 174) geändert worden ist

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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)

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet z. B. Teilgebiet 1
2 Wohnungen je Wohngebäude
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 Grundflächenzahl z. B. 0,2 § 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

OK 55 m ü. NNH* Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull im DHH2016 (Deutsches Hauptnetz 2016) z. B. 55 m ü. NNH § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung TF 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Anschluss an Verkehrsfläche z. B. Punkt A
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Bemäntlung in Meter

Inhalte der Planunterlage

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer z. B. Flurstück 354

Flurgrenze

Bestandsgebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 075 Teilplan 1
"Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenzentrum"

Nachrichtliche Übernahmen

Flugplatzbezugspunkt (FBP) Koordinaten 52° 17' 03,6" N, 14° 03' 37,2" E
(WGS 84 [World Geodetic System 1984])

Anflugrichtung 042°/235° rWN

Abflugrichtung 055°/222° rWN

Grenze Bauschutzbereich z. B. Bereich A, 51 m ü. NNH (4 m ü. FBP (Flugplatzbezugspunkt))
§ 9 Abs. 6 BauGB

Nutzungsabgabe

Art der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 Grundflächenzahl

OK 55 m ü. NNH* Maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise

Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2

"Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße"

Gemeinde Bad Saarow

Entwurf März 2026

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2

"Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße" (Maßstab 1:15.000)

Plangrundlage: Brandenburgisches Geobasis-DE/LGS, dt-de/by-20

Gemeinde Bad Saarow

vertreten durch das Amt Scharmützelsee

Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow

Fon +49 33631 45153

post@amt-scharmuetzelsee.de