

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Im Plangebiet sind Wohnungen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

TF 1.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Durch Stellplätze mit ihre Zufahrten, Wege und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 3.500 m² überschritten werden.

TF 2.2 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

TF 2.3 Notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten um maximal 1 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen

TF 3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zur Nutzung des Grundstücks notwendigen Nebenanlagen, Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten, Spielplätze inkl. Spielgeräten, Terrassen und unterirdische Versickerungsanlagen zulässig.

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

TF 4.1 Wege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

TF 4.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

TF 4.3 Als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes sind je verlorengehender Niststätte vor Baubeginn drei Nistkästen für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich der südlichen oder östlichen Fassade des alten Hospizes im oberen Drittel der Wand anzubringen.

TF 4.4 Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind je verlorengehendem Fledermausquartier vor Baubeginn drei Fledermauskästen für Sommerquartiere an der südlichen Fassade des alten Hospiz im oberen Drittel für die Dauer der Baumaßnahme anzubringen.

TF 4.5 Als Ausgleich für den Verlust von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen sind je verlorengehendem Quartier vor Baubeginn fünf Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

TF 4.6 Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern sind je verlorengehendem Brutplatz vor Baubeginn drei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

TF 4.7 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

TF 4.8 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 5.1 Je 400 m² anrechenbarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 1.6 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

TF 5.2 Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 1.6 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

TF 5.3 Je 100 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind mindestens 6 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmal

Das „Hospiz zur Furche“ ist in die Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert (ID-Nummer 09116160). Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

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 Eingriffen (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.

Baufeldfreimachung und Sanierungsmaßnahmen

Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). 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.

Baumfällungen

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von 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.

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 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).

Wald

Die Flächen für Wald dürfen gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG nicht eingefriedet werden, um das allgemeine Betretungsrecht für Jedermann zu sichern.

Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes Bad Saarow (Feldesnummer: 22-1096).

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 Flugplatzbezugsunkt (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 überschreiten dürfen.

Satzungen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Planzeichnung



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
Frangula 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 x 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 Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn
Cytisus scoparius, Besen-Ginster
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Rosa canina agg., Hunds-Rose

Planungsrechtliche 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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
Planzieneverordnung (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)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Neuenhagen b. Berlin, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom (Beschluss Nr.) übereinstimmen.

Ausgefertigt Bad Saarow, den Amtsdirektor Ch. Riecke

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Bad Saarow Nr. ortsbüch bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf 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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Wohnungen Vorhabengrundstück mit Nutzungsbezeichnung (Wohnungen) § 12 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.2 Grundflächenzahl 0.2 § 16 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse zwingend 3 Geschosse § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. 2 Geschosse § 16 BauNVO
OK 56 m ü. NNH Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) § 16 BauNVO
FH 62 m ü. NNH Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) § 16 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze § 23 BauNVO

Fläche für Stellplätze

St Fläche für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Wald

Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrtbereich § 9 Abs. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

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

FD/ SD/ WD Dachform (Flachdach/ Satteldach/ Walmdach)

45-50° Dachneigung (Minimum/ Maximum) z. B. 45-50°

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

Längenbemaßung in Meter, z. B. 7,5 Meter

Nachrichtliche Übernahme

D Baudenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

Plangrundlage

Flurstücksgrenze

210 Flurstücksnummer z. B. Flurstück 210

47,9 Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016

Bestandsgebäude mit Firstrichtung

Bestandsbaum mit Stammumfang/ Durchmesser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 071 "Altes Hospiz"
Gemeinde Bad Saarow

Entwurf
April 2025



Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 "Altes Hospiz" (Maßstab 1:10.000)

Plangrundlage: Brandenburgieweg, © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2.0, Zugriff am 23.11.2020

Gemeinde Bad Saarow
vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45141 Fax +49 33631 451811
post@amt-scharmuetzelsee.de