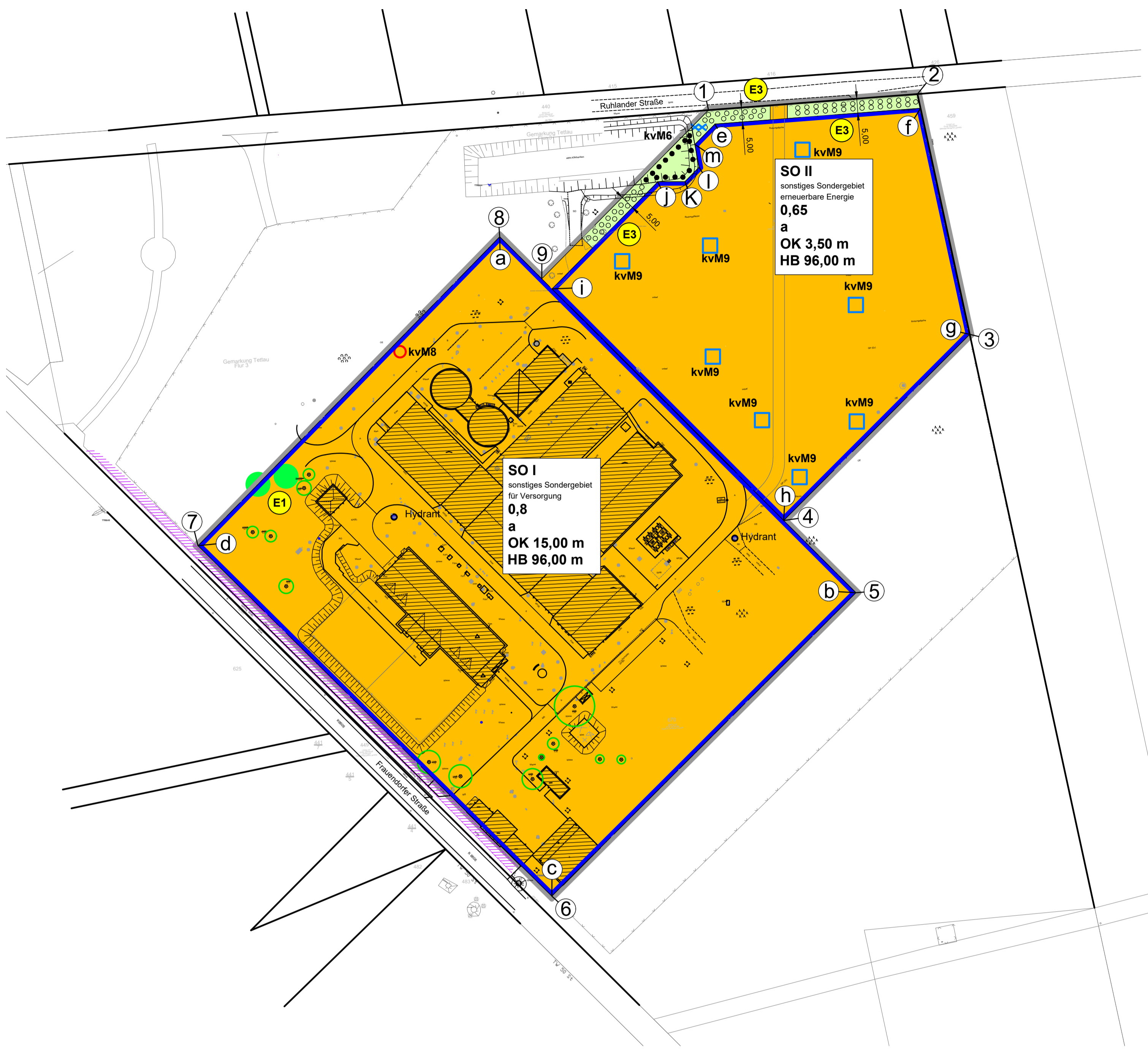


Teil A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



Koordinaten Eckpunkte Vorhabengebiet

| Punkt-nummer | Rechtswert | Hochwert |
|--------------|--------------|-------------|
| 1 | 33412345,892 | 5698319,574 |
| 2 | 33412418,632 | 5698325,137 |
| 3 | 33412436,822 | 5698241,533 |
| 4 | 33412372,071 | 5698176,732 |
| 5 | 33412397,223 | 5698151,617 |
| 6 | 33412291,351 | 5698045,996 |
| 7 | 33412168,199 | 5698167,951 |
| 8 | 33412273,226 | 5698275,535 |
| 9 | 33412287,862 | 5698260,883 |

Koordinaten Eckpunkte Baugrenze SO I

| Punkt-nummer | Rechtswert | Hochwert |
|--------------|--------------|-------------|
| a | 33412273,226 | 5698275,535 |
| b | 33412397,223 | 5698151,617 |
| c | 33412291,351 | 5698045,996 |
| d | 33412168,199 | 5698167,951 |

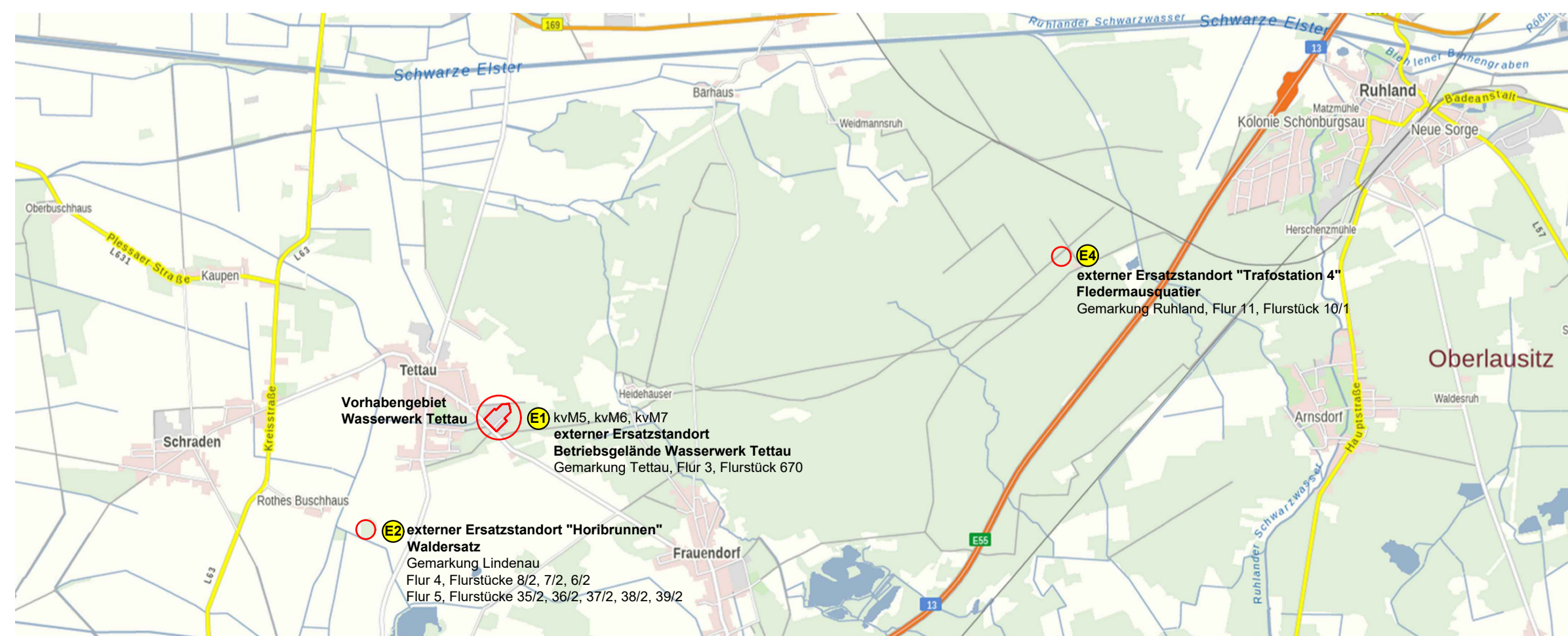
Koordinaten Eckpunkte Baugrenze SO II

| Punkt-nummer | Rechtswert | Hochwert |
|--------------|--------------|-------------|
| e | 33412345,892 | 5698319,574 |
| f | 33412418,632 | 5698325,137 |
| g | 33412436,822 | 5698241,533 |
| h | 33412372,071 | 5698176,732 |
| i | 33412291,398 | 5698257,351 |
| j | 33412328,253 | 5698294,626 |
| k | 33412337,716 | 5698294,701 |
| l | 33412342,601 | 5698299,708 |
| m | 33412341,151 | 5698307,663 |

Originalmaßstab M 1 : 1 000

Übersichtsplan
konfliktvermeidende
und Kompensations-
maßnahmen
außerhalb des
Geltungsbereichs

M 1 : 50 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legende Plangrundlage

- Gebäude
- technische Anlagen
- Topografie
- Böschungen
- Schacht, Ablauf, Fundament
- Leuchte, Fahnenmast
- Zaun
- Bäume, Bestand mit Bezeichnung und Kronendurchmesser
- Strauchfläche / Wald
- Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung der Flurstücke
- Koordinaten Eckpunkte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Koordinaten Eckpunkte Baugrenze

Planzeichen nach der PlanZV

- SO I** sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung Sondergebiet für Versorgung
- SO II** sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung Sondergebiet erneuerbare Energie
- 2. Maß der der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,8 / 0,65 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß (SO I / SO II)
 - OK Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern (§ 18 BauNVO)
 - HB Höhenbezug in Meter über DHNN
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Kompensationsmaßnahmen
 - E1 Einzelbaumpflanzung
 - E3 Anpflanzung, Pflanzflächen mit Bindung
 - kvM6 Stubbewand
 - kvM8 Schutz Ameisennest
 - kvM9 Ersatzlebensraum Halboffenland in Einzelflächen

- 5. Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung in Metern
 - 15,00
 - Hydrant
 - Löschwasserentnahmestelle
 - eingetragene Grunddienstbarkeiten

- III. Hinweise:
 1. Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.
 2. Bei Inanspruchnahme der Flächen oder Gehölze im Geltungsbereich des VBP ist im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens eine Bestandserhaltung geschützter Tierarten zum Artenschutz durchzuführen.
 3. Außerhalb des Vorhabengebietes werden durchgeführt:
 - E1 Einzelbaumpflanzung,
 - E2 Waidersatz,
 - E4 Fledermausquartier und konfliktvermeidende Maßnahmen (Besonderer Artenschutz):
 - kvM 5 An geeigneter Stelle innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes in max. 150 m Entfernung zum Eingriffsort sind Nistkästen anzubringen (3 St. Nisthöhlen Flugloch 32 mm, geeignet für kleine Vogelarten)
 - 3 St. Starenhöhlen Flugloch 45 mm, geeignet für mittelgroße Vogelarten,
 - 3 St. Spechthöhlen Flugloch, 80x90mm,

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen

1. Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Im Vorhabengebiet gem. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) werden die folgenden Sondergebiete festgesetzt:
 - 1.1. Sondergebiet für Versorgung gem. § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete
 - Im Sondergebiet für Versorgung (SO I) ist die Errichtung und der Betrieb eines Wasserwerks und der damit verbundenen Einrichtungen sowie Anlagen die der Nutzung erneuerbarer Energien, wie Sonnenenergie, dienen, den dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten sowie den Vorhaben zugeordneten Informationsfeldern zulässig.
 - Im Sondergebiet für Versorgung (SO I) sind allgemein zulässig:
 - öffentliche Betriebe mit:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Betriebsanlagen,
 - PV-Anlagen,
 - Wechselrichter, Batteriespeicher,
 - zugehörige technische Einrichtungen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Informationsfeldern,
 - Flächen für die Erschließung des Wasserwerks und zur Wartung der Anlagen,
 - Ausgleichs- und Ersatzflächen.
 - 1.2. Sondergebiet für Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete
 - Im Sondergebiet für Erneuerbare Energien (SO II) ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen die der Nutzung erneuerbarer Energien, wie Sonnenenergie, dienen, den dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten sowie den Vorhaben zugeordneten Informationsfeldern zulässig:
 - PV-Anlagen,
 - Wechselrichter, Batteriespeicher,
- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen ist keine Bebauung zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Versorgungsleitungen und wasserdurchlässige Zufahrten zulässig.
- 2.2. Im SO I dürfen die Gebäude und Betriebsanlagen die Höhe von 15 m nicht überschreiten. Diese Höhe darf nur im begründeten Ausnahmefall auf einer Teilfläche für technisch bedingte Anlagen überschritten werden.
- 2.3. Innerhalb der Baugrenzen im SO II sind Photovoltaikanlagen mit einer maximalen Höhe von 3,5 m über der Bezugshöhe (HB) zulässig. Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude und Gleichrichteranlagen) dürfen diese Höhe ebenfalls überschreiten. Die Höhe darf nur im begründeten Ausnahmefall auf einer Teilfläche für technisch bedingte Anlagen überschritten werden.
- 2.4. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Bauflächen nicht zulässig.
- 2.5. Im sonstigen Sondergebiet (SO II) "Erneuerbare Energie" ist die Flächenversiegelung durch vorhabenbedingte Fundament-, Neben- und Erschließungsanlagen von maximal 10 % zulässig.
- 2.6. Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m erreichen.
- 2.7. Die Hydranten dienen der Löschwasserversorgung und sind von Bebauung freizuhalten.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1. Die folgenden Kompensationsmaßnahmen werden festgelegt:
 - E1 - Einzelbaumpflanzung
 - E3 - Anpflanzung freiwachsende Hecke
 - 3.2. Für Gehölzpflanzungen im Rahmen von Ersatz- und Kompensierungsmaßnahmen ist grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden.
 - 3.3. Standorte von lehrwürdigen Gehölzen sind so festzulegen, dass ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse und Medienleitungen bzw. Rohraußenkante gesichert ist.
 - 3.4. Die folgenden Arten sind zu verwenden:
 - Pflanzenliste 1 (Baumpflanzungen):
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Malus sylvestris - Holzapfel, Pyrus pyrastra - Holzbirne, Quercus petraea - Traubeneiche, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia cordata - Winterlinde
 - Pflanzenliste 2 (Strauchpflanzungen):
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze, Cornus sanguinea - Roter Hartweigel, Corylus avellana - Hasel, Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn, Juniperus communis - Gemeiner Wacholder, Prunus spinosa - Schlehdorn, Rosa canina - Hundrose, Rosa corymbifera - Heckenrose, Rosa rubiginosa - Weinrose, Rosa tomentosa - Filzrose, Salix caprea - Salweide
 - 3.5. Für die Pflanzungen ist eine 3-jährige Pflege (Fertigstellungsphase) und 2 Jahre Entwicklungsphase durchzuführen.
 - 3.6. Die Bäume sind rechtlich zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
 - 3.7. Die folgenden konfliktvermeidenden Maßnahmen (Besonderer Artenschutz) werden festgelegt:
 - kvM 6 Im Umfeld des Baufeldes wird in Anlehnung an vorhandene Vegetationsstrukturen ein Stubbewand/Totholzwall errichtet.
 - Die Errichtung erfolgt vor Beginn der Aktivitätsphase der Reptilien (witterungsbedingt ab März) und damit auch vor Beginn der Brut- und Setzzeiten.
 - Die Festlegung in der Örtlichkeit erfolgt in Abstimmung mit der uNB.
- kvM 8 Vor Inanspruchnahme von Teilflächen sind diese auf den aktuellen Bestand mit Nestern besonders geschützter högelbauernder Waldmäusen zu überprüfen. Aufgefundene Nester sind deutlich sichtbar zu kennzeichnen und während der gesamten Bauzeit zu schützen.
- kvM 9 Als Ersatz für die Flächeninanspruchnahme wird im Bereich der PV-Anlage die Fläche tiefgründig gelockert. Durch eine Ansaat mit 50 % Kräutern und 50 % Gräsern auf 8 Teilflächen à 20 m² wird ein Ersatzlebensraum initiiert.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Vorhabengebiet befindet sich in den folgenden Schutzgebieten:
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Esterriede und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand", gem. Beschluss Nr. 05-8/87 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 15.07.1987
 - Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet), Zone III A
 - Retentionsfläche im Einflussbereich der Schwarzen Elster mit keinem nennenswerten Retentionspotenzial
2. Für nachfolgende Planungen bzw. im Zuge der Baugenehmigung ist eine geotechnische Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen für Geotechnik erforderlich.
3. Für die Inanspruchnahme von Flächen die gem. § 2 LwaldG sind, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ein "Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LwaldG" zu stellen. Anwendungen, Ersatz- oder Ausgleichszahlungen sind durch den Antragsteller zu tragen.
7. Für die Überwachung und Dokumentation der ordnungsgemäßen Umsetzung der festgelegten Maßnahmen wird eine OBB eingesetzt. Mit Bezug auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die beim Bauframen gegenüber in Absprache mit dem Bauherrn weisungsbefugt.
8. Die außerhalb des Vorhabengebietes durchzuführenden Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
9. Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO).
10. Sollten bei Erdarbeiten Bodenmerkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallfunden, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der uNB beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodenmerkmale und die Entdeckungsgestätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG). Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig sein, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranstalter des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.
11. In den zum Einsatz kommenden Baufahrzeugen und -maschinen sind Ölbündel mit ausreichender Menge mitzuführen.
- Der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen hat so zu erfolgen, dass durch deren Transport, Lagerung, Abfüllung und Verwendung eine Verunreinigung der Gewässer auszuschließen ist. Über den Umgang mit wassergefährlichen Stoffen sind alle Betroffenen aktenkundig zu belehren. Es sind keine Bau- und Erdstoffe, die auswaschbare Bestandteile beinhalten, und kein kontaminiertes Baumaterial zu verwenden. Der Einbau von Recyclingmaterial ist unzulässig.
12. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial, ist getrennt nach Oberboden und Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen 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.
2. Die Gemeindevertretung Tettau hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
Tettau,
- Siegel - Unterschrift
Vermessungsingenieur
3. Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom
AZ:
erteilt.
Tettau,
- Siegel - Unterschrift
4. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wasserwerk Tettau und PV-Anlage" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hier ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom und der durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Datum vom erteilten Genehmigung übereinstimmt.
Ausgefertigt Gemeinde Tettau, den
Tettau,
- Siegel - Unterschrift
Hauptverwaltungsbeamter
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wasserwerk Tettau und PV-Anlage" wird bekannt gemacht.
Tettau,
- Siegel - Unterschrift

Rechtsgrundlagen:

- (Auszug Stand November 2021):
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1911 I S. 58).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 15.11.2016 (GVBl. I Nr. 39) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5)

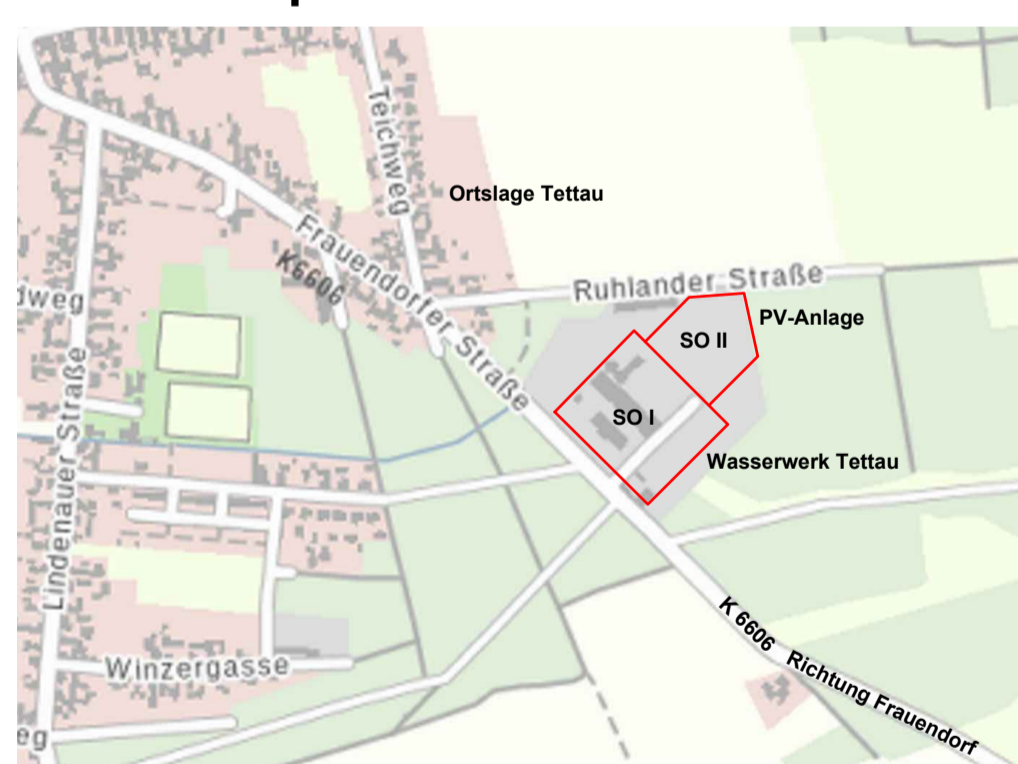
Kartengrundlagen:

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dr. Ing. Ruge, 01987 Schwarzeide, Amtlicher Lageplan Wasserwerk Tettau - Frauendorfer Straße 37 Höhenystem DHNN 62, Lagesystem: ETRS 89

Übersichtsplan:

- www.geobasis-bb.de

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Amt
Ortrand

Gemeinde
Tettau
Altmarkt 1, 01990 Ortrand

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wasserwerk Tettau und PV-Anlage**

Plan
Planfassung, Entwurf
Stand
04. Dezember 2023

Maßstab
M 1 : 1 000

Auftraggeber
Wasserverband Lausitz
Am Stadthafen 1, 01968 Senftenberg

Planverfasser
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege U. Dierksheide
Planungsbüro L.Ö.W.E. GbR
Klettwitzter Straße 35, 01968 Hörtitz