

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(nach § 12 Abs. 3a gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Schwimmende Photovoltaikanlage (FPV-Anlage).

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO sind notwendige technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Nutzung dienende Bootsanlegestellen als Teil der Anlage zulässig.

Zulässig ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamte Plangebiet.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt

Bezugsfläche	GRZ	Gesamthöhe
Unterkonstruktion FPV-Anlage (oberhalb der Wasserfläche)	0,8	maximal 3,0 m Höhe über dem Zielwasserstand einschließlich oberen Schwankungsbereich (+/- 0,5 m) von 63,0 m NHN

Die Verankerung der FPV im Boden ist in der GRZ inbegriffen und ist ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches in den bergrechtlich verdichteten Bereichen zulässig.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

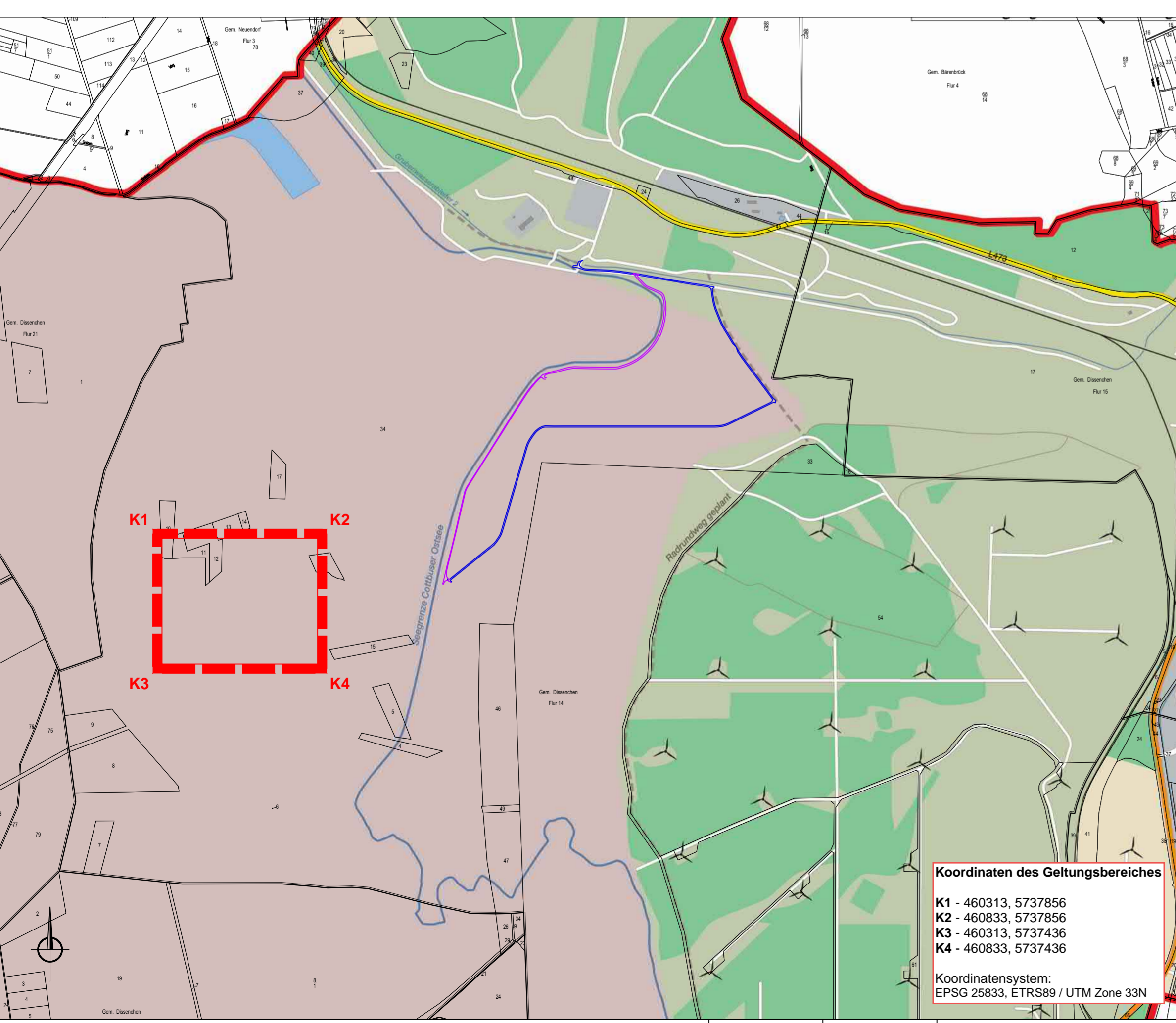
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze in der Planzeichnung definiert.

Die Bodenverankerung sowie die PV-Module auf der schwimmenden Unterkonstruktion der FPV-Anlage sind innerhalb des durch eine Baugrenze festgelegten Baufensters zu errichten.

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Wegenetz der Lausitz Energie Bergbau AG welches an das öffentliche Straßennetz anschließt.

- Vor Abschluss der Flutung und solange der Bereich geotechnisch sicher und trocken erreichbar ist, hat die Erschließung des Gebiets vom Ostufer aus über den verdichteten Landweg zu erfolgen.
- Mit dem allmählichen Anstieg des Wasserpegels und der Durchfeuchtung des Gebietes erfolgt die Eischließung weiterhin vom Ostufer aus. Die Erreichbarkeit der Anlage während der Flutung des Sees vom Uferbereich aus ist (mittels Amphibienfahrzeugen) zu gewährleisten.
- Mit dem Erreichen des Zielwasserstandes und nach Abschluss der Flutung des Cottbuser Ostsees hat die Erschließung über die Häfen (Stadthafen Cottbus oder Sportboothafen Neuendorf), über welche der Zugang zur Anlage fortan mittels Wasserfahrzeugen zu gewährleisten ist, zu erfolgen.



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

**1.4.2. Sonstige Sondergebiete**  
(§ 11 BauNVO)

SO	Füllschema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung Zweckbestimmung
FPV	
0,8	
OKmax 3,0	Grundflächenzahl (GRZ), Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Oberkante, als Mindest- und Höchstmaß für die Maximale Anlagenhöhe (OKmax) über dem Zielwasserstand einschließlich oberem Schwankungsbereich (+/- 0,5 m) von 63,0 m NHN

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**3.5. Baugrenze**

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

**6.4. Einfahrtbereich**

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

**10.1. Wasserflächen**

**15. Sonstige Planzeichen**

**15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

**Übersichtsplan: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**Uferlinie Cottbuser Ostsee bei Zielwasserstand von +62,5m NHN**

**Schotterweg - privat**

**Asphaltweg - privat**

VERFAHRENSVERMERKE

Lausitz Energie Bergbau AG		LEAG EP New Energies	
<b>Tagebau Cottbus-Nord</b>			
<b>Bebauungsplan</b> Sondergebiet "Schwimmende Photovoltaikanlage - Cottbuser Ostsee"			
Maßstab: 1 : 2.500	VORENTWURF		
	Datum	Abt./Name	Projekt-Nr.: 10-21-036
fachl. Bearbeitung	08.10.21	BPM/ikk	
techn. Bearbeitung	08.10.21	BPM/ikk	
Bezugssysteme: Lage: ETRS89 (UTM) Höhe: DHHN2016 (Amsterdamer Pegel)		Planung:	
Genehmigungsvermerk: Diese Unterlage darf nur im Rahmen der vereinbarten Nutzungsart verwendet werden. Sie darf nur mit vorheriger Zustimmung des Herausgebers an Dritte weitergegeben, verbreitet, durch Bild- oder sonstige Informationsträger wiedergegeben oder vervielfältigt werden.		Kartengrundlage: Gewinnungsriss	