Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

I.1 Die Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" dient vorrangig der gemeinschaftlichen Nutzung zu sportlichen Zwecken. Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" sind folgende Anlagen zulässig:

- ein Großspielfeld,
- eine Flutlichtanlage,
- ein Ballfangzaun,
- sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck „Sportanlage" nicht widersprechen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist zudem ein Sanitärgebäude einschließlich Umkleiden mit einer Grundfläche von bis zu 500 m² zulässig.

I.2 Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" beträgt die maximal zulässige Höhe des Ballfangzaunes 55,0 m über NHN und der Flutlichtanlage 65,0 m über NHN. Für sonstige bauliche Anlagen beträgt die maximale Firsthöhe 53,0 m über NHN. Ausnahmsweise können Überschreitungen von bis zu 2,0 m für technische Aufbauten zugelassen werden. Mit der Firsthöhe wird die Höhe bis zu der äußeren Spitze des Firsts definiert.

II. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck „Sportanlage" nicht widersprechen (z.B. Abstellflächen für Abfallbehälter, Geräteschuppen etc.), außerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

III.1 Für Stellplatzanlagen, mit Ausnahme von Zufahrten, sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigung (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen) ist unzulässig.

III.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind 40 m² heimische und standortgerechte Laubholzarten aus der Tabelle 1 der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei Pflanzungen von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26. August 2004 (Abl. Nr. 43 vom 3. November 2004, S. 825 ff.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

III.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichfläche „A1") ist auf 152 m² Fläche durch Erstaufforstung mit heimischen und standortgerechten Laubholzarten aus der Tabelle 1 der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei Pflanzungen von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26. August 2004 (Abl. Nr. 43 vom 3. November 2004, S. 825 ff.) eine Waldfläche zu entwickeln.

IV. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche wird ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient vorwiegend der natürlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, als Vorhaltefläche für notwendige Versickerungsmaßnahmen (z.B. Mulden) sowie als Aufwärm- und Wartebereich für den laufenden Spielbetrieb. Die textliche Festsetzung III.2 bleibt unberührt.

V. Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

VI. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

VII. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche mit Geh- und Fahrrechten (CDEFC) ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Teltow und die Betreiber der angrenzenden Sportplätze sowie mit einem Gehrecht für die Nutzer und Besucher der angrenzenden Sportplätze zu belasten.

VIII. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO)

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen herzustellen. Die Einfriedung an der westlichen Grundstücksgrenze ist mindestens 3,00 m parallel zur Linie zwischen den Punkten A und B nach Osten abzurücken.

IX. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 5 BbgWG)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Hinweise

Baumschutzsatzung
Die Satzung der Stadt Teltow zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Teltow ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Einsichtnahmemöglichkeit
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der

Stadtverwaltung der Stadt Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

eingesehen werden.

Artenschutz
Vor der Durchführung von Baumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Gegebenenfalls ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen.

Schutz vor Lichtimmissionen
Bei der Planung der Flutlichtanlage ist es erforderlich, die Störwirkung durch Blendung zu berücksichtigen und nach Ausführung ggf. durch eine explizite messtechnische Bewertung vom potentiellen Immissionsort aus prüfen zu lassen.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 72, Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf, durchgeführt.