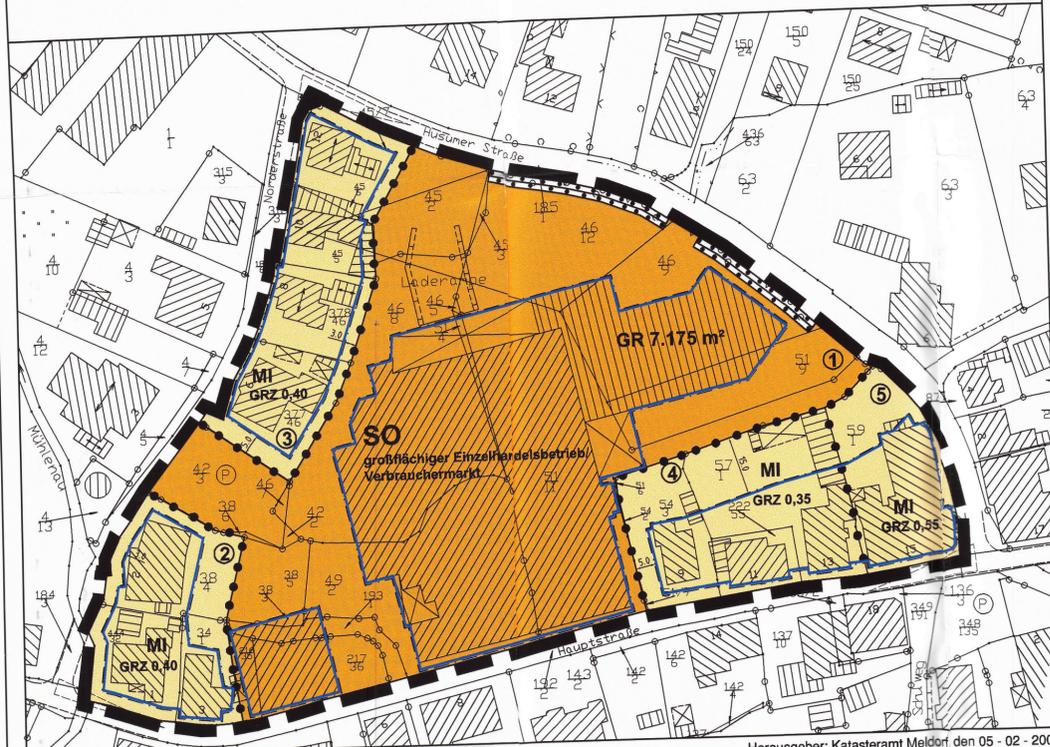
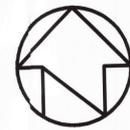


SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "ZWISCHEN HAUPTSTRASSE, NORDERSTRASSE UND HUSUMER STRASSE"

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



Herausgeber: Katasteramt Meldorf den 05 - 02 - 2004

Kreis Dithmarschen, Gemeinde Tellingstedt, Gemarkung Tellingstedt - Flur 2

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

MI	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
SO <small>Einzelhandel</small>	Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Verbrauchermarkt	§ 11 Abs. 3 BauNVO
GRZ 0,40	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,40	
GR 7.175 m²	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, z.B. 7.175 m²	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

51/11	Flurstücksbezeichnung, z.B. 51/11
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Bebauung
	Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

	vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäume	§ 15b LNatSchG
--	---	----------------

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.08.2004 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 für das Baugebiet "zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete -MI-

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete -MI- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemeiner zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

unzulässig. Weiterhin ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

unzulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete -SO-

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes -SO- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Verbrauchermarkt sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Verbrauchermärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² einschließlich Shop-Zellen,

- mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Lager-, Sanitär- und Verwaltungsräume,

- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Nutzungen unzulässig, die am Tage von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m² und in der Nacht von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr von 45 dB(A)/m² überschreiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Baublockes Nr. 1 ist die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v. H. der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird für sämtliche Baugrundstücke mit max. 10,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.07.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.08.2003 bis 20.08.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.04.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 08.04.2004 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2004 bis 01.07.2004 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 17.05.2004 bis 01.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Tellingstedt, den 01.07.2004



BÜRGERMEISTER

[Signature]

6. Der kästernmäßige Bestand am 05. Feb. 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

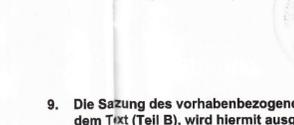
Meldorf, den 31. Aug. 2004



Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.08.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Tellingstedt, den 20.08.2004



BÜRGERMEISTER

[Signature]

8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.08.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Tellingstedt, den 20.08.2004



BÜRGERMEISTER

[Signature]

10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 06.09.2004 bis 21.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.09.2004 in Kraft getreten.

Tellingstedt, den 22.09.04

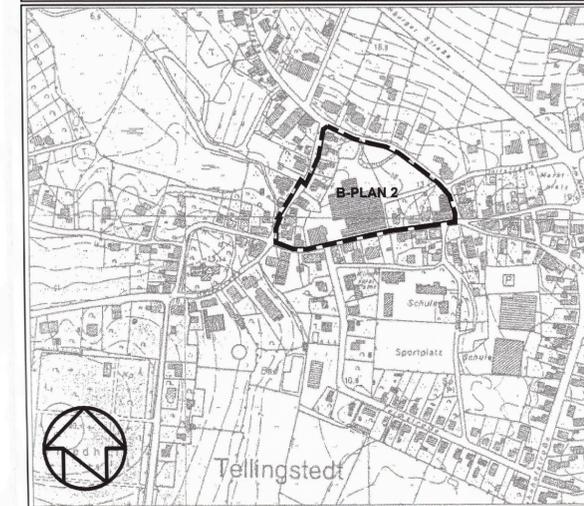


BÜRGERMEISTER

[Signature]

SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS GEBIET "ZWISCHEN HAUPTSTRASSE, NORDERSTRASSE UND HUSUMER STRASSE"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000