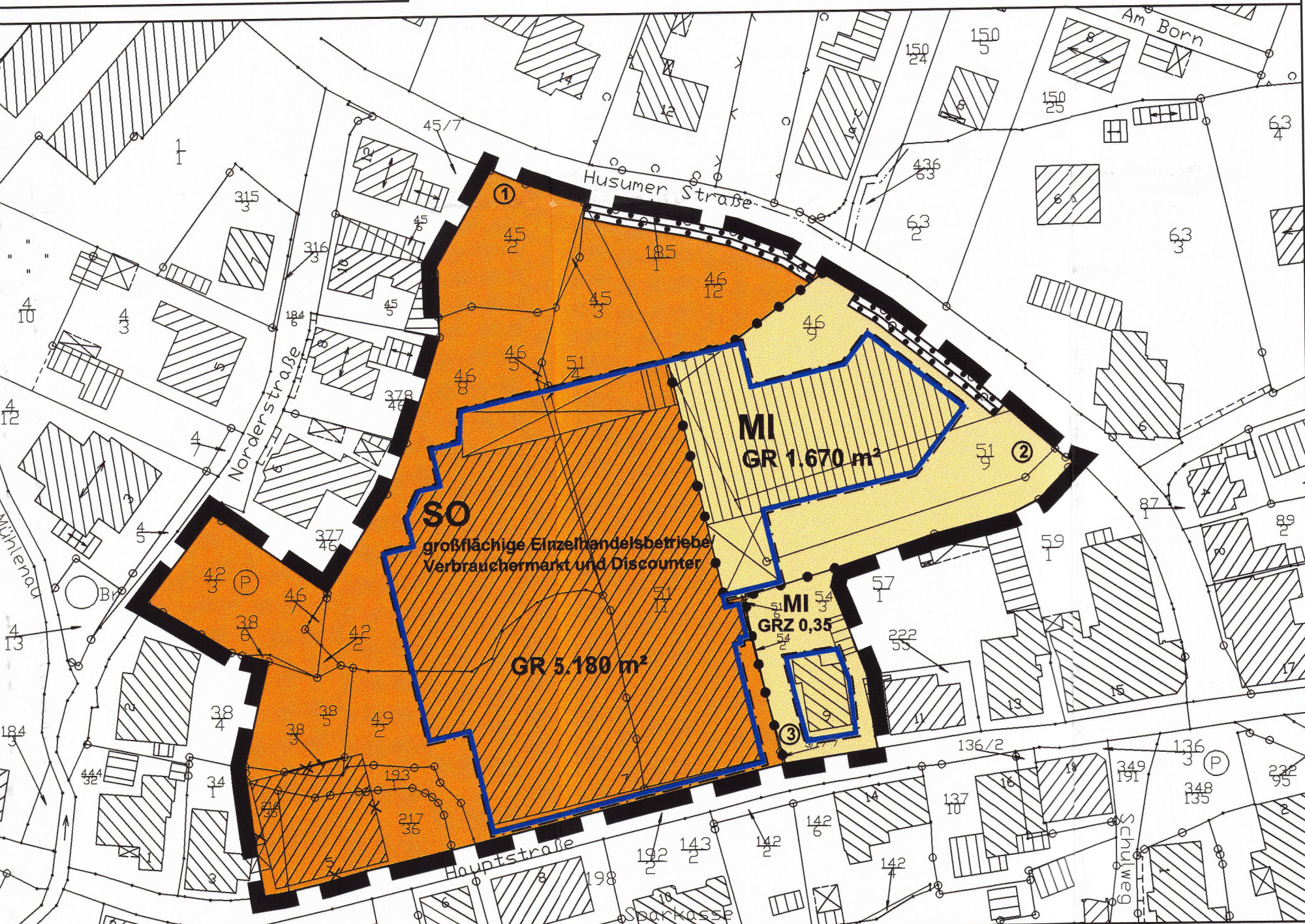
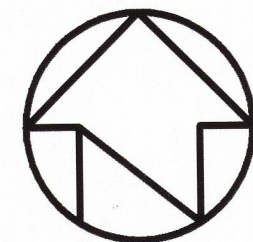


SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "ZWISCHEN HAUPTSTRASSE, NORDERSTRASSE UND HUSUMER STRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Tellingstedt, Gemarkung Tellingstedt, Flur 2

Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 18. 04. 2006

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	Sonstige Sondergebiete, großflächige Einzelhandelsbetriebe/ Verbrauchermarkt und Discounter	§ 11 Abs. 3 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,35	
GR 5.180 m²	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, z.B. 5.180 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
	entfallende Bebauung
①	Baublocknummer, z.B. 1

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 29. 06. 2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 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 allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten 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
- Vergnügungstätten 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- Großflächige Einzelhandelsbetriebe/ Verbrauchermarkt und Discounter sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Verbrauchermärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² einschließlich Shop-Zeilen,
- Discounter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m²,
- Non-food Märkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 300 m²,
- Verwaltungsräume,
- mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Lager- und Sanitärräume,
- 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 100 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.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16. 03. 2006 durchgeführt.
- Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden am 20. 02. 2006 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 27. 03. 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 16. 03. 2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. 04. 2006 bis 11. 05. 2006 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 27. 03. 2006 bis 11. 04. 2006 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem lagen Informationen zu Landschaft und Natur aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Tellingstedt, den 15.05.2006



- Der katastermäßige Bestand am 17. 8. APR. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 25. JUL. 2006



- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am 29. 06. 2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29. 06. 2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Tellingstedt, den 30.06.2006



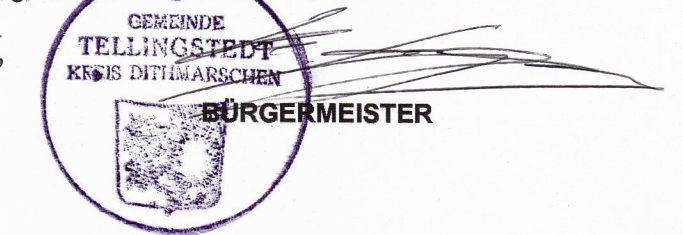
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Tellingstedt, den 30.06.2006



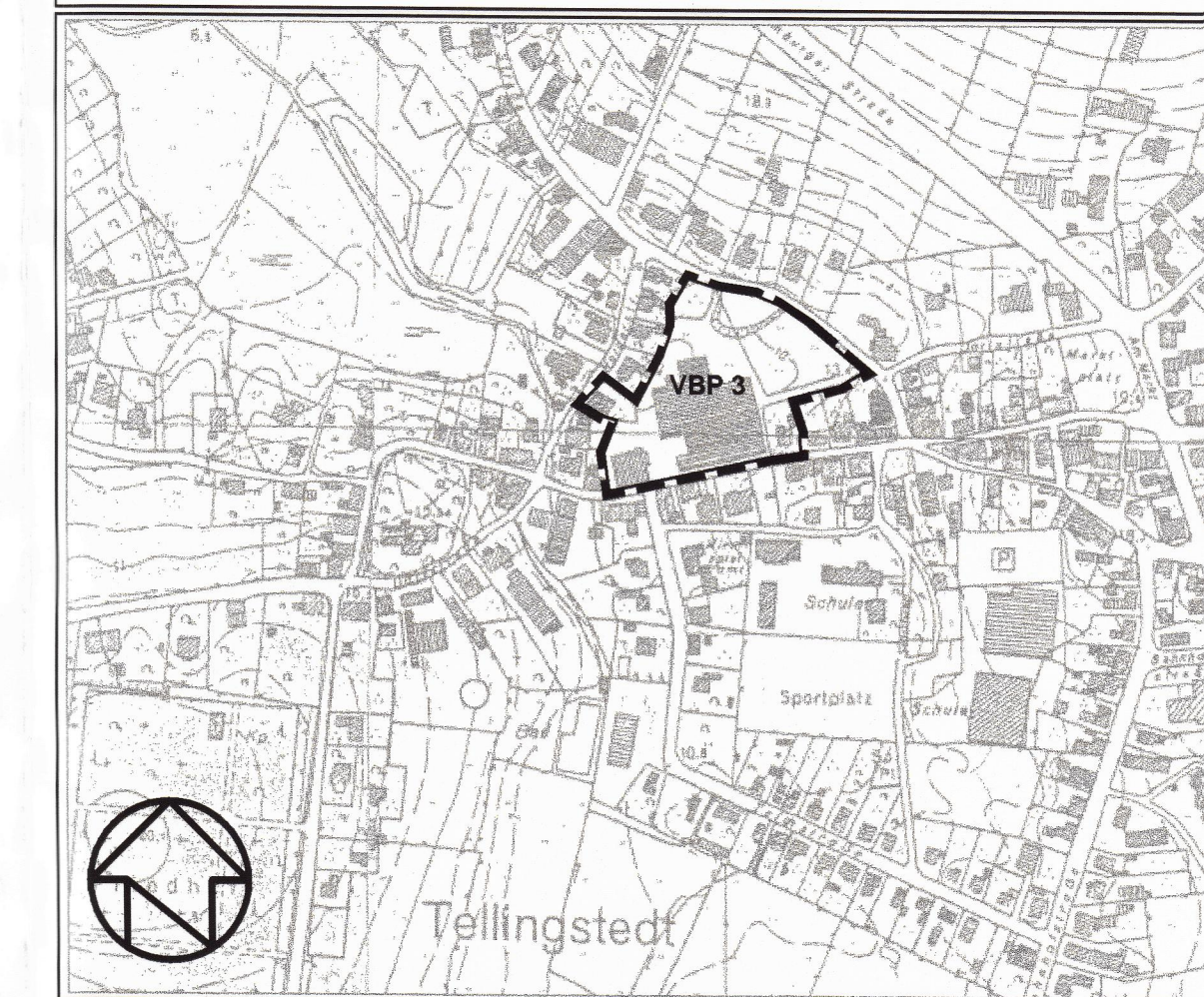
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 14.08.2006 bis 29.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 BauGB) Fehler in der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 214 Abs. 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung (§ 214 Abs. 3 BauGB) einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Mängelentschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 216 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.08.2006 in Kraft getreten.

Tellingstedt, den 01.09.2006



SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "ZWISCHEN HAUPTSTRASSE, NORDERSTRASSE UND HUSUMER STRASSE"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000