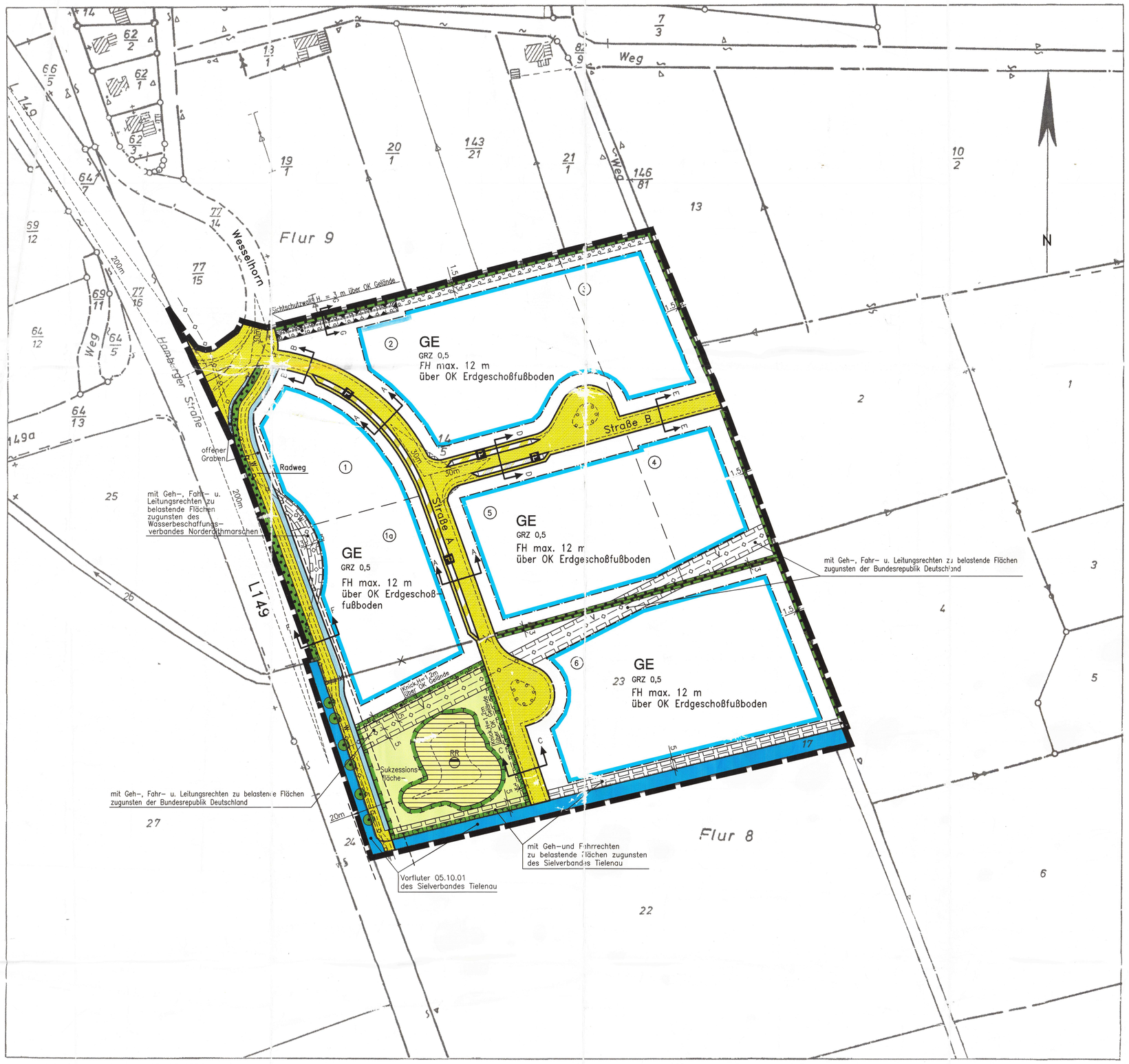
Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage fur einen Bebauungsplan

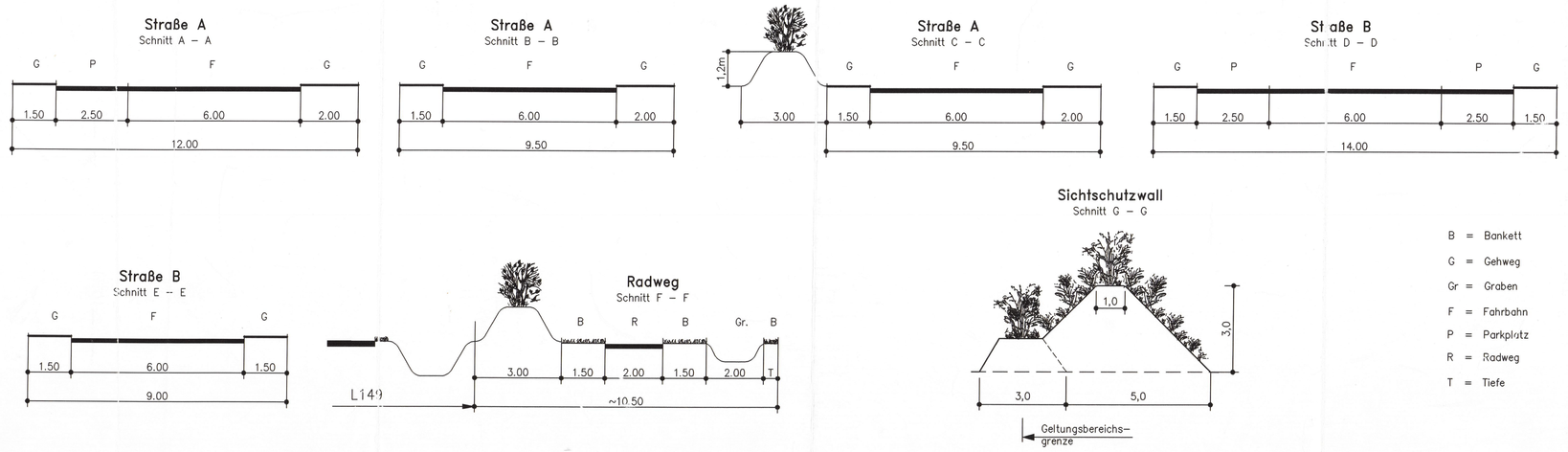
Kreis Dithmarschen Gemeinde Tellingstedt Gemarkung Tellingstedt Flur 8+9 Maßstab 1 1000



Katasteramt Meldorf, den 18 02 1998
Grundlage Flurkarte 1 2000

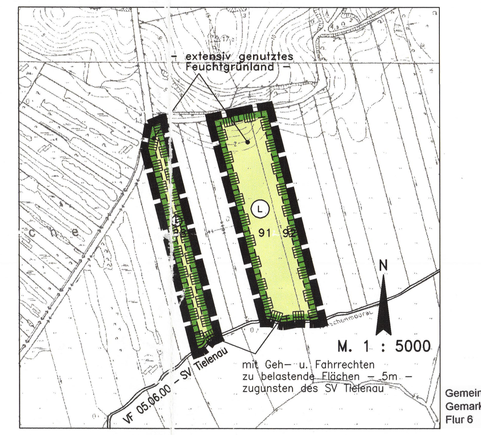
Vervielfaltigung genehmigt
A(1)9800805

Straßenprofile



B = Bankett
G = Gehweg
Gr = Graben
F = Fahrbahn
P = Parkplatz
R = Radweg
T = Tiefe

Teil A1



Gemeinde Tellingstedt
Gemarkung Tielenauthal
Flur 6

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterung	
GE	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
FH	Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe als Höchstmaß –	" " "
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	" " "
	Straßenbegrenzungslinie	" " "
RR	Fläche für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken –	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
W	Wasserleitung – unterirdisch –	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Wasserfläche – offener Graben –	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Sielverbandes Tielenau	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	wegfallende Flurstücksgrenze
	geplante Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
1	Grundstücksnummer
	Sichtdreieck
	Sichtschutzwand

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Radweg	Landesstraße 149 – Radweg –
	Grenzen der Anbauverbotszone – 20 m – nach § 29 StrWG
L	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Landschaftsschutzgebiet –
	vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume (§ 15 b LNatSchG)
	Vorfluter
V	Versorgungsleitung – unterirdisch – der Bundesrepublik Deutschland

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.11.1994 bis 01.12.1994 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.02.1994 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. Teil A1) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.1999 bis 22.06.1999 während der Sprechstunden 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 01.03.1999 bis 16.03.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. Teil A1) und dem Text (Teil B) am 20.05.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Tellingstedt, den 20.09.1999

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ausgeschlossen ist die Lage der Versorgungsleitungen.

Meldorf, den

Leiter des Katasteramtes

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. Teil A1) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Tellingstedt, den 20.09.1999

Bürgermeister

10. Der Beschluß des 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 27.09.1999 bis 06.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht 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 06.10.1999 in Kraft getreten.

Tellingstedt, den 12.10.1999

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14
FUR DAS GEBIET "SÜDLICH DER BUNDESSTRASSE 203 (B 203) UND ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE 149 (L 149) und UND SÜDLICH DER EINMÜNDUNG DER STRASSE WESSELHORN (TEIL A) UND RD. 2000 m NORDÖSTLICH DER BEBAUTEN ORTSLAGE VON TELLINGSTEDT IM TIELENAUTHAL (TEIL A1)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.05.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "südlich der Bundesstraße 203 (B203) und östlich der Landesstraße 149 (L149) und südlich der Einmündung der Straße Wesselhorn (TeilA) und rd. 2000 m nordöstlich der bebauten Ortslage von Tellingstedt im Tielenauthal (Teil A1)" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und A1) und den Text (Teil B), erlassen.

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung – GE –
(§ 8 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsbeschränkungen:

a) Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen:
- Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben, die sich nach Umfang und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VF) von max. 200 m². Für Autohäuser gelten die Beschränkungen der Verkaufsfläche sowie des untergeordneten Einzelhandelsanteils nicht,
- Einzelhandelsbetriebe als Baumärkte mit zusätzlichen Gartenbedarf

(§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

b) Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen keine Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, die nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel überschreiten:

- auf den Grundstücken Nr. 1, 2 u. 3
  tags 65 dB(A)/m²
  nachts 50 dB(A)/m²
- auf den Grundstücken Nr. 1a, 4 – 6
  tags 65 dB(A)/m²
  nachts 60 dB(A)/m²

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Erschließung des Grundstückes Nr. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Die Grundstücke Nr. 1 u. 1a dürfen nur rückwärtig von der Planstraße A erschlossen werden. Zusätzliche Zufahrten und Zugänge zur L 149 sind nicht zulässig.

2.2 Die öffentlichen Parkplätze dürfen je Grundstück in einer Breite von max. 6 m zum Zwecke der Erschließung unterbrochen werden.

3. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

4. Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

4.1 Dachform: Sattel- oder Pultdach

Ausnahmen:
- Walmdach bei Wohngebäuden
- Flachdach bis 3° bei gewerblich genutzten Gebäuden und untergeordneten Gebäuden und Anbauten sowie bei Garagen.

4.2 Dachneigung: – 3° bis 30° bei geneigten Dächern

Ausnahmen: – 30° bis 50° bei Wohngebäuden

4.3 Öffentliche Gehwege und Parkplätze

Die innerhalb der Planstraßen A und B vorgesehenen öffentlichen Gehwege und Parkplätze sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

5. Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

5.1 Sockelhöhe:

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel die max. Höhe von 0,4 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg) nicht überschreiten.

5.2 Die max. Höhe der Gebäude darf 12 m über Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Auf den Gewerbegrundstücken sind in einem Streifen von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Einzelbäume (Laubbäume) in einem Abstand von mindestens 20 m anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

7. Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

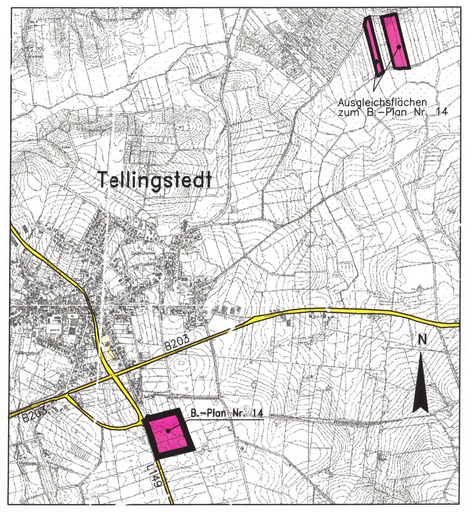
Im Bereich der Knicks sind auf den Grundstücken in einem Streifen von 3 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen und Abgrabungen zulässig.

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1–6 zugeordnet:

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Bepflanzungen und Herstellung der Knicks in den Teilflächen Teil A und Teil A1 sowie die Errichtung des Regenrückhaltebeckens.
- Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Grundstücksflächen.

Übersichtsplan M. 1 : 20000



Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Tellingstedt

Für das Gebiet "südlich der Bundesstraße 203 (B203) und östlich der Landesstraße 149 (L149) und südlich der Einmündung der Straße Wesselhorn (Teil A) und rd. 2000 m nordöstlich der bebauten Ortslage von Tellingstedt im Tielenauthal (Teil A1)"