

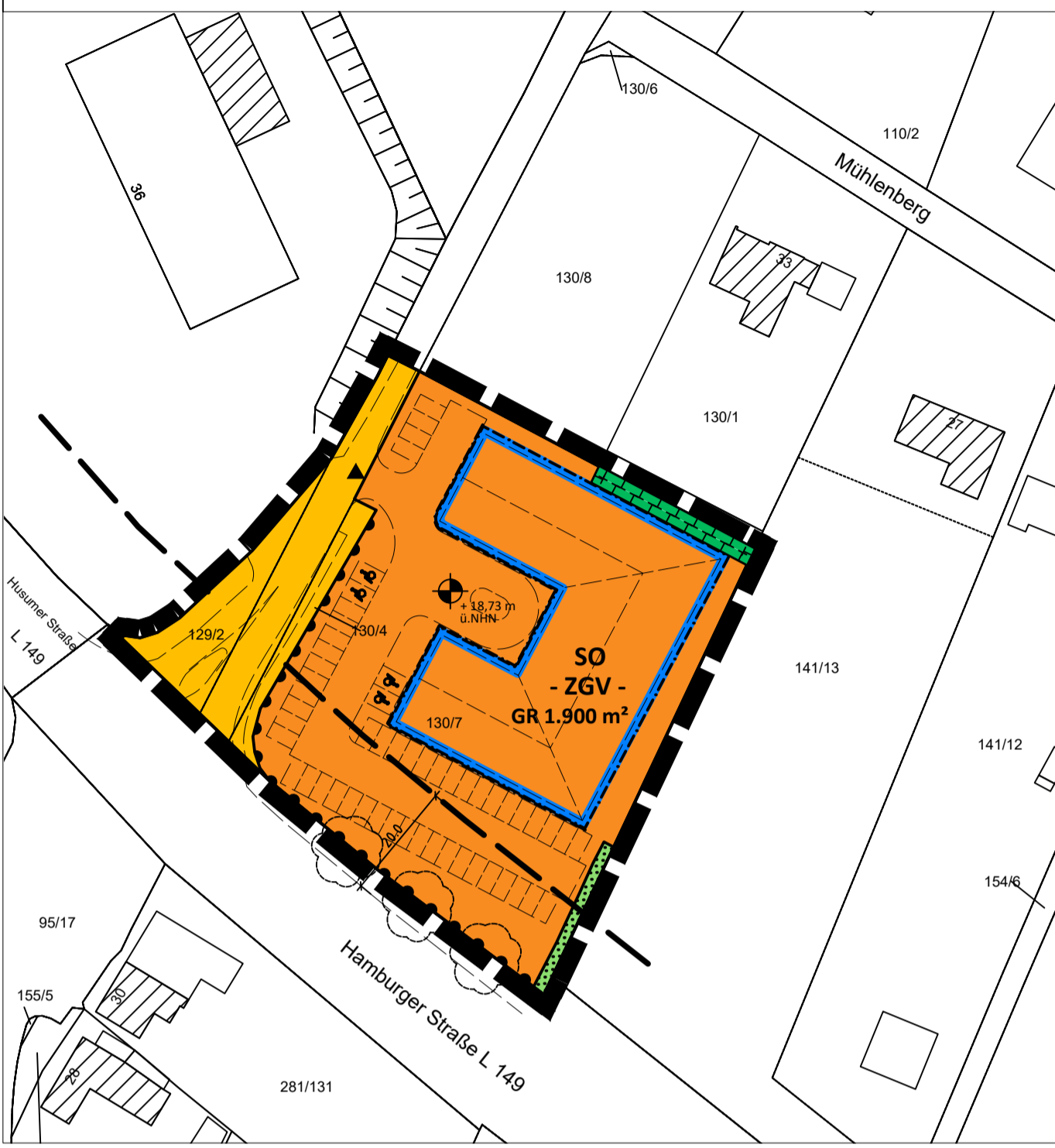
# SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27

FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH UND ÖSTLICH DER STRASSE MÜHLENBERG SOWIE NÖRDLICH DER LANDESSTRASSE L 149, GEGENÜBER DER MARKTHALLE"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:1.000



Kreis Dithmarschen, Flur , Gemarkung Tellingstedt, Gemeinde Tellingstedt Herausgeber: Dataport A&R

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) am .
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-eider.de/index.php/amtI-bekanntmachung“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tellingstedt, den  
Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Tellingstedt, den  
Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Sonstiges Sondergebiet - Zentrum für gesundheitliche Versorgung -	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 2 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundfläche als Flächenangabe mit Höchstmaß, z.B. 1.900 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Einfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Grünflächen</b> private Grünflächen - Strauch-Baum- Wallhecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Knickschutz -	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b> Höhenbezugspunkte, z.B. 18,73 m ü. NN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 3 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnungen, z.B. 130/7
	Flurstücksgrenzen, vorhanden
	Kronendurchmesser vorhandener Bäume
	Stellplatzflächen
	Behindertenstellplätze
	Vorhandene Fahrbahnen
	Interne Erschließung
	geplante Gebäude

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 StrWG SH
--	-----------------------------	---------------

- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Tellingstedt, den  
Bürgermeister

- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung, sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) 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 in Kraft getreten.

Tellingstedt, den  
Bürgermeister

## TEIL B: TEXT

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

- Das festgesetzte sonstige Sondergebiet - SO - Zentrum für gesundheitliche Versorgung dient der Schaffung eines gemeindlichen Gesundheitszentrums sowie der festgelegten Nebennutzungen.
- Zulässig sind:
  - Praxis- und Dienstleistungsräume für die gesundheitliche Versorgung,
  - Café bis zu 150 m² Gesamtfläche,
  - Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
- Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einer maximalen Versiegelung von 80 von 100 der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

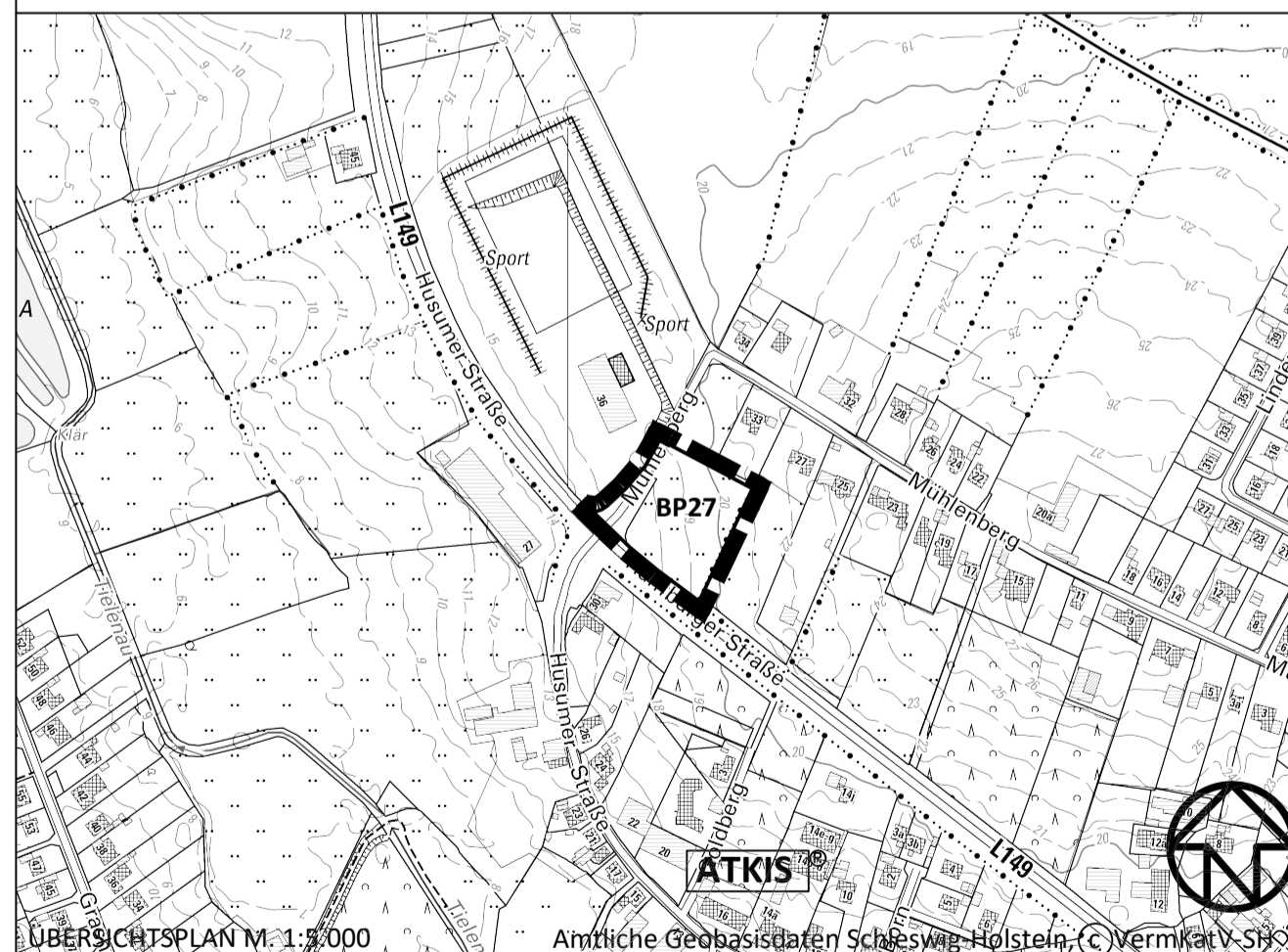
### 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird mit 9,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

### 3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke  
Die festgesetzte Strauch- Baum- Wallhecke einschließlich der vorhandenen Überhälter ist zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecke mit nicht heimischen Arten ist unzulässig. Im Falle von Neupflanzungen sind zertifizierte, heimische, standortgerechte Gehölze mit Herkunftsnachweis „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.
- Innerhalb des Knickschutzstreifens ist
  - die Versiegelung des Bodens,
  - die Einrichtung von baulichen Anlagen oder Nebenanlagen,
  - die Lagerung von organischen und anorganischen Materialien aller Art sowie
  - die Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zulässig.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet "südlich und östlich der Straße Mühlenberg sowie nördlich der Landesstraße L 149, gegenüber der Markthalle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27



FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH UND ÖSTLICH DER STRASSE MÜHLENBERG SOWIE NÖRDLICH DER LANDESSTRASSE L 149, GEGENÜBER DER MARKTHALLE"

Verfahrensstand: Entwurf Juni 2022

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl.-Ing. Herrmann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Loher Weg 4, 25746 Heide  
Tel.: 0481/8593300 Fax: 0481/71091  
info@planungsguppe-dirks.de