

Stand: 16.08.2023

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

## **Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 54 „Am Draisenbahnhof“**

für das Gebiet

„südlich der Poststraße, vom Draisenbahnhof westlich  
entlang der Nebenbahnlinien nach Marne“

Dithmarsenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philipp**

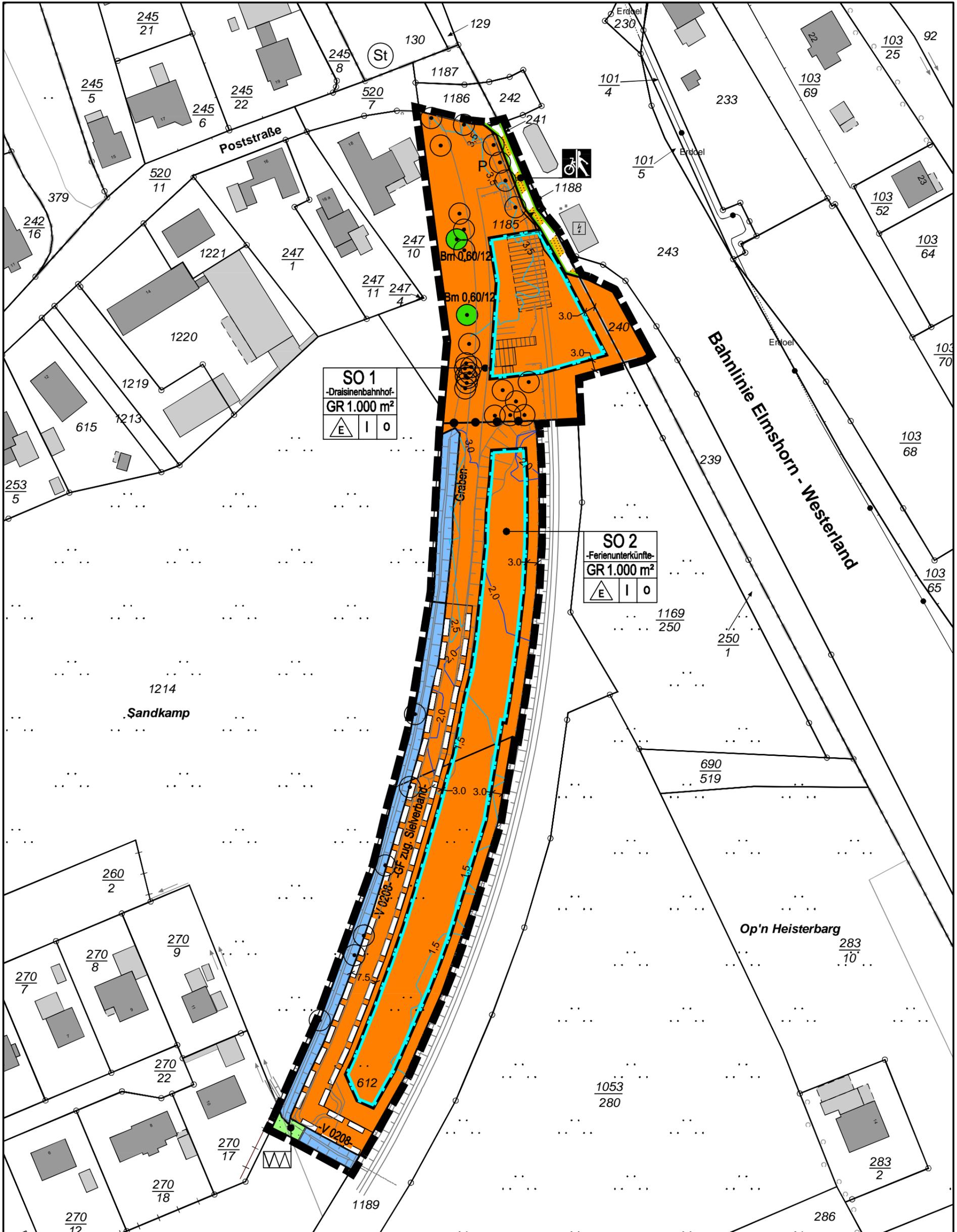


# Gemeinde St. Michaelisdonn

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Am Draisinenbahnhof“

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Stand: 16.08.2023

Dithmarsenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philipp**

# Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 54 „Am Draisinenbahnhof“

für das Gebiet „südlich der Poststraße, vom Draisinenbahnhof westlich entlang der Nebenbahnlinien nach Marne“

## Festsetzungen

### Planzeichen



-Draisinenbahnhof-

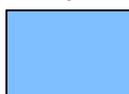
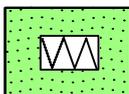


-Ferienunterkünfte-

GR 1.000 m<sup>2</sup>



0



-Graben-

### Erläuterungen

Sonstiges Sondergebiet  
-Draisinenbahnhof-  
gemäß Text (Teil B) Ziffer 1.1

Sondergebiet das der Erholung dient  
-Ferienunterkünfte-  
gemäß Text (Teil B) Ziffer 1.2

Größe der Grundfläche,  
hier maximal 1.000 m<sup>2</sup>

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,  
hier maximal 1

Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzungen

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfläche besonderer Zweck-  
bestimmung -Rad- und Fußweg-

Straßenbegrenzungslinie

private Grünfläche  
-Schutzgrün-

Wasserfläche -Verbandsvorfluter-

Wasserfläche -Graben-

### Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 1      BauGB  
§ 11 (2)            BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1      BauGB  
§ 10 (1)            BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1      BauGB  
§ 16 (2)            BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1      BauGB  
§ 16 (2)            BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1      BauGB  
§ 16 (5)            BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2      BauGB  
§ 22 (2)            BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2      BauGB  
§ 22 (2)            BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2      BauGB

§ 9 (1) Nr. 11     BauGB

§ 9 (1) Nr. 11     BauGB

§ 9 (1) Nr. 15     BauGB

§ 9 (1) Nr. 16     BauGB

§ 9 (1) Nr. 16     BauGB

Stand: 16.08.2023

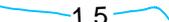
Dithmarsenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philipp**



# Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 54 „Am Draisinenbahnhof“

für das Gebiet „südlich der Poststraße, vom Draisinenbahnhof westlich entlang der Nebenbahnlinien nach Marne“

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
 GF. zug. Sielverband	Geh- und Fahrrecht zugunsten Sielverband	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>			
	Erhaltung von Bäumen	§ 8 (1) Nr. 9 § 9 (1) Nr. 25 b	LNatSchG BauGB
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>			
 Bm 0,60/12	vorhandener Baum $\geq 0,3$ und $< 0,6$ m Stammdurchmesser Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser		
 1.5	Höhenschichtlinie		

Stand: 16.08.2023

Dithmarsenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

# Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 54 „Am Draisinenbahnhof“

für das Gebiet „südlich der Poststraße, vom Draisinenbahnhof westlich entlang der Nebenbahnlinien nach Marne“

## Text (Teil B)

### 1. ART DER NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 (1) und § 11 (1) BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 -Draisinebahnhof- dient der Nutzung durch die Maschbahn - Draisine. Es sind zulässig

1. Verwaltungsräume,
2. Café inkl. Außengastronomie,
3. Touristeninformation,
4. Sanitäreinrichtungen,
5. Lagerräume.

1.2 Das der Erholung dienende Sondergebiet SO 2 -Ferienunterkünfte- dient der Unterbringung von Gebäuden zur Beherbergung. Zulässig sind Gebäude mit einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zuzüglich 10 m<sup>2</sup> Terrasse.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet -Draisinenbahnhof- (SO 1) dürfen zu touristischen Zwecken genutzte Gebäude insgesamt eine zulässige Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Erschließung dienenden Wege und Stellflächen sind auf einer Fläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig und teilversiegelt herzustellen.

Im Sondergebiet -Ferienunterkünfte- (SO 2) dürfen Einzelhäuser insgesamt eine zulässige Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die der Erschließung dienenden Wege sind auf einer Fläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig und teilversiegelt herzustellen.

### 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

Befestigte Freifläche

Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 8 (1) Satz 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig der örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 4 des Textes (Teil B)) zu befestigten Freiflächen zuwiderhandelt.

Stand: 16.08.2023

Dithmarsenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philippp** 