

# Entwurf 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“

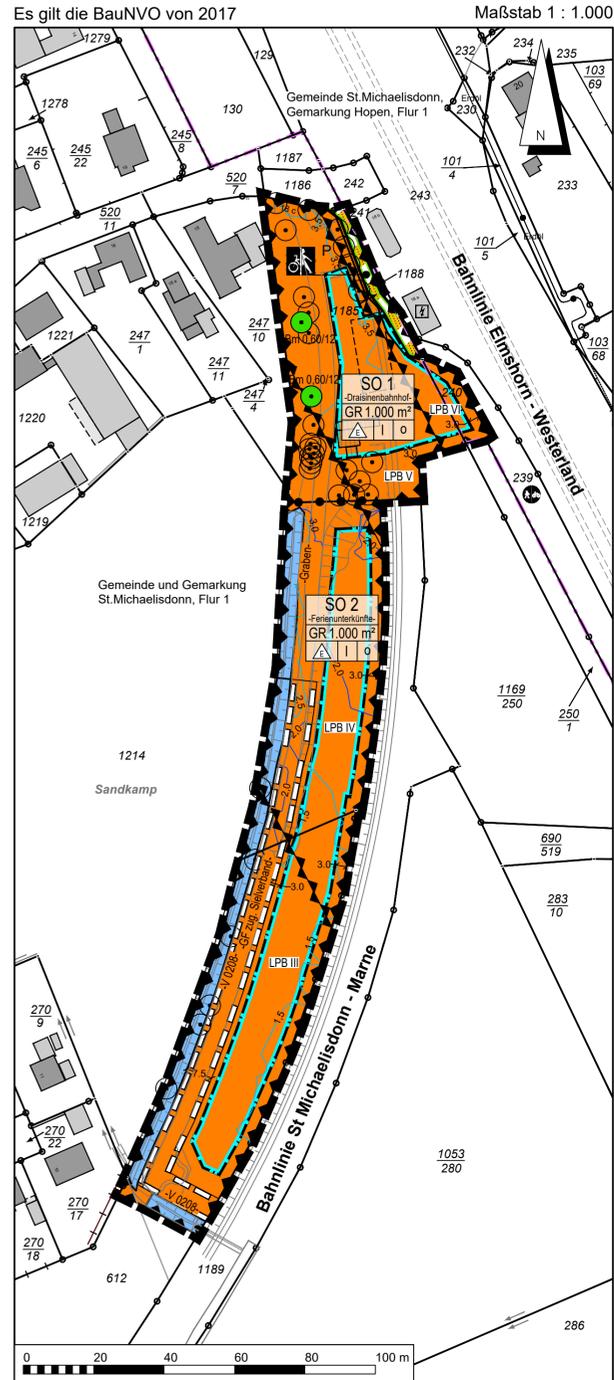
## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 für das Gebiet „südlich der Poststraße, vom Draisinenbahnhof westlich entlang der Nebenbahnlinien nach Marne“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 11.10.2023.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.10.2023 bis 24.11.2023 durch öffentliche Auslegung und Einstellen der Planinhalte ins Internet durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 11.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 18.10.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung standen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ nach § 3 (2) BauGB im Internet unter [www.amt-burg-st-michaelisdonn.de](http://www.amt-burg-st-michaelisdonn.de) (Rubrik: Bürgerservice & Politik / Bauleitplanung / St. Michaelisdonn) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Burg - St. Michaelisdonn, öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am \_\_\_\_\_ im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet eingestellt.
- 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 Bebauungsplan Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
St. Michaelisdonn, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Heide, \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
St. Michaelisdonn, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
St. Michaelisdonn, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A)



Kreis Dithmarschen, Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn, Flur 1;  
Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Hopen - Flur 6  
© GeoBasis-DE/LVermGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 02.04.2025

## Zeichenerklärung Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
SO 1 -Draisinenbahnhof-	Sonstiges Sondergebiet -Draisinenbahnhof- gemäß Text (Teil B) Ziffer 1.1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
SO 2 -Ferienunterkünfte- GR 1.000 m <sup>2</sup>	Sondergebiet das der Erholung dient -Ferienunterkünfte- gemäß Text (Teil B) Ziffer 1.2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 10 (1) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

## Text (Teil B)

- ART DER NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 (1) und § 11 (1) BauNVO)  
Das sonstige Sondergebiet SO 1 -Draisinenbahnhof- dient der Nutzung durch die Marschenbahn -Draisine. Es sind zulässig
  - Verwaltungsräume,
  - Café inkl. Außengastronomie,
  - Touristeninformation,
  - Sanitäreinrichtungen,
  - Lagerräume.
- 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.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Zulässige Grundfläche  
(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO je Baugebiet um 1.000 m<sup>2</sup> bis zu einer maximalen Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- Maximale Grundfläche bei Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien  
(§ 19 (5) Halbsatz 1 BauNVO)  
Die maximale Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (5) Halbsatz 2 BauNVO nicht überschritten werden. § 19 (4) BauNVO bleibt unberührt.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
Das im gesamten Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.
- SCHALLSCHUTZ**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
4.1 Festsetzung von Lärmpegelbereichen  
Zum Schutz vor Schienenlärm sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, insbesondere Wohn- und Schlafräume und ähnlich störepfindliche Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Zur Einhaltung der Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 maßgeblichen Außenlärmpegel zugewiesen, aus denen unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumart das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R' abgeleitet wird (siehe folgende Tabelle).
 

Lärmpegelbereich entsprechend Planzeichnung	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R' <sub>w,ges</sub>	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
- 4.2 Schutz von Schlaf- und Wohnräumen  
Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV, V und VI sind schutzbedürftige Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder einer raumluftechnischen Anlage auszustatten. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sollen Schlafräume und Kinderzimmer so gestaltet werden, dass
  - sie zur Lüftung mindestens ein Fenster an den nicht den Bahnhöfen zugewandten Gebäuseiten besitzen oder
  - der Raum mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet wird oder
  - die Fenster mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

## 5. 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.
  - Gründächer  
Die Dächer der Tiny-Häuser im SO 2 sind als Gründächer anzulegen.

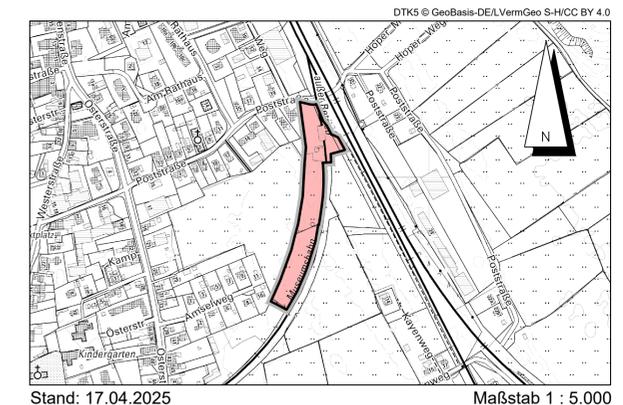
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- (§ 9 (6) BauGB)  
**Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 8 (1) Satz 1 LBO)  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
  - wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
  - 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 5 des Textes (Teil B)) zu befestigten Freiflächen und Gründächern zuwiderhandelt.

## Übersichtskarte



Stand: 17.04.2025

Maßstab 1 : 5.000

## Entwurf 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“

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

Planungsbüro  
**Philipp**