

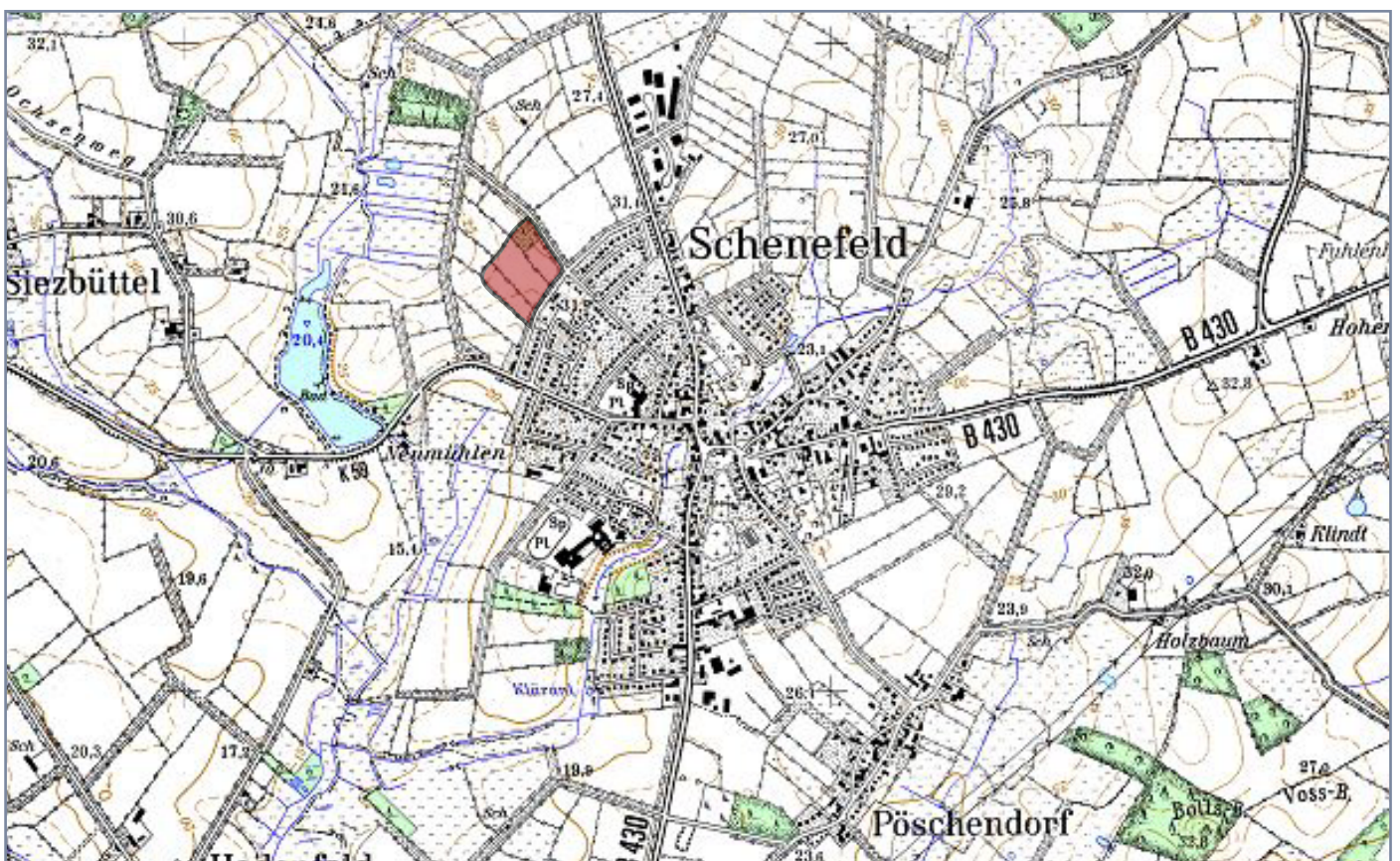
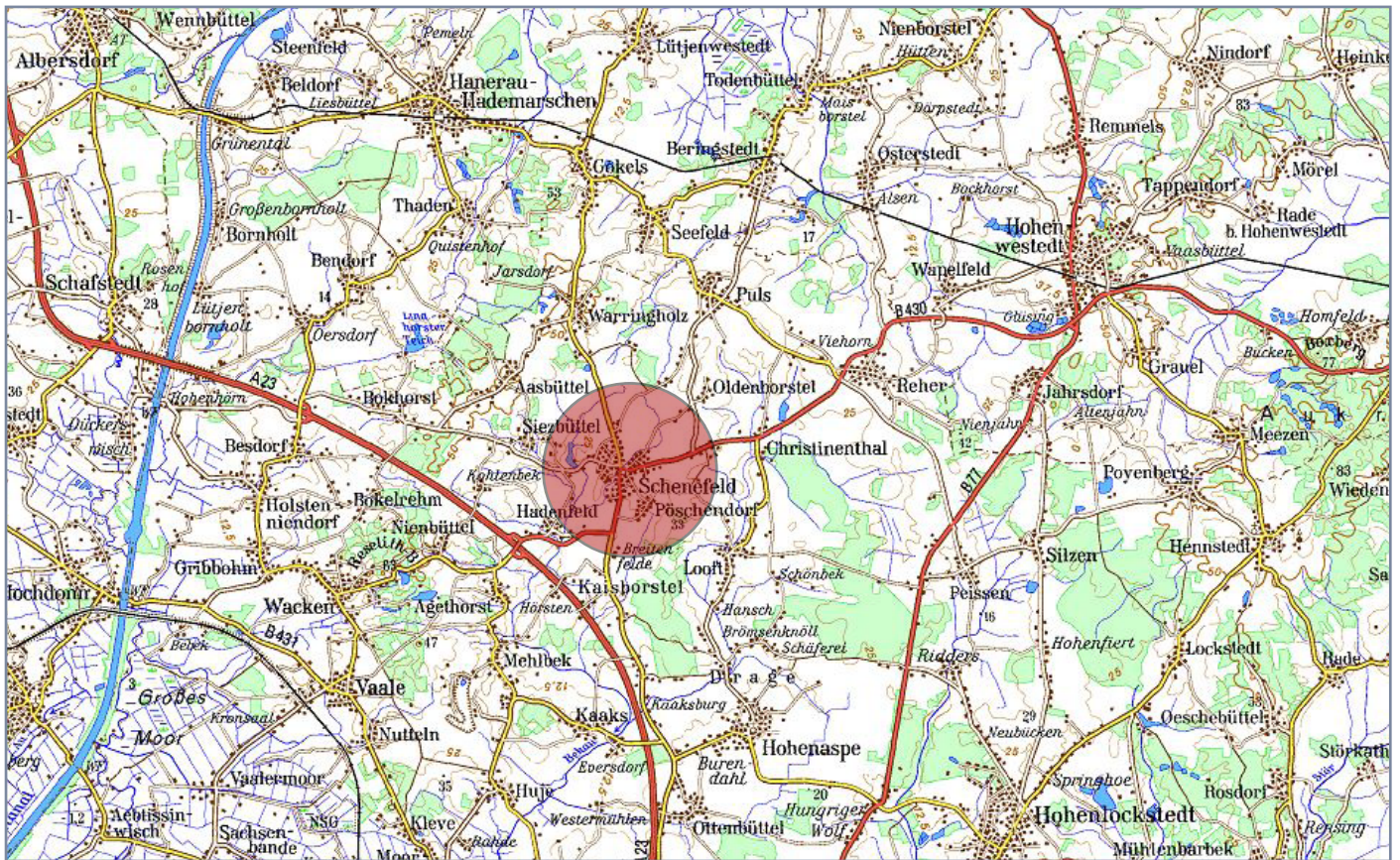


Wohnen im Grünen

Das Baugebiet befindet sich nahe des 9 ha großen Mühlenteiches
in ruhiger nordwestlicher Randlage des ländlichen Zentralortes Schenefeld.

Es bietet 36 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie weitere 4 Bauplätze für
Mehrfamilienhäuser mit jeweils max. 6 Wohneinheiten.

Die Gemeinde verfügt über eine attraktive stetig wachsende Infrastruktur mit guter Anbin-
dung zur Autobahn (A23), eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen und einem von Feldern
und Wiesen geprägten Umfeld.



Grundstücks- und Preisübersicht



Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Städtebaulicher Funktionsplan



Preisliste 2024

Bauplatz Nr.	Schnefeld GB-Blatt	Flurstück/e	Größe circa	Preis/m²		Grundstückspreis	Vermessungskostenanteil	öffentl. Wasserversorgung	Anpflanzung Laubbaum	Kontrollschacht	Gesamtkaufpreis
1	345	515	853	180 €		153.540 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	160.397 €
2	345	516	878	180 €		158.040 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	164.897 €
3	1391	527	1.190	180 €		214.200 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	221.057 €
4	1391	528	1.300	180 €		234.000 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	240.857 €
5	345	522	657	136 €		89.352 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	96.209 €
6	345	521	647	151 €		97.697 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	104.554 €
7	345	520	626	151 €		94.526 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	101.383 €
8	345	517	761	151 €		114.911 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	121.768 €
9	345	518	712	151 €		107.512 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	114.369 €
10	345	519	781	151 €		117.931 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	124.788 €
11	1391	529	610	136 €		82.960 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	89.817 €
12	1391	530	655	136 €		89.080 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	95.937 €
13	1391	531	663	136 €		90.168 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	97.025 €
14	1391	532	675	136 €		91.800 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	98.657 €
15	1391	533	708	136 €		96.288 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	103.145 €
16	1391	554	728	136 €		99.008 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	105.865 €
17	1391	555	725	151 €		109.475 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	116.332 €
18	1391	556	725	151 €		109.475 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	116.332 €
19	1391	557	725	151 €		109.475 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	116.332 €
20	1391	558	752	151 €		113.552 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	120.409 €
21	1391	549	619	136 €		84.184 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	91.041 €
22	1391	550	642	136 €		87.312 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	94.169 €
23	1391	551	696	136 €		94.656 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	101.513 €
24	1391	552	690	136 €		93.840 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	100.697 €
25	1391	553	700	136 €		95.200 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	102.057 €
26	1391	548	689	151 €		104.039 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	110.896 €
27	1391	547	744	151 €		112.344 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	119.201 €
28	1391	546	760	151 €		114.760 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	121.617 €
29	1391	545	716	151 €		108.116 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	114.973 €
30	1391	544	773	151 €		116.723 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	123.580 €
31	1391	543	804	151 €		121.404 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	128.261 €
32	1391	542	603	151 €		91.053 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	97.910 €

33	1391	541	656	151 €		99.056 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	105.913 €
34	1391	540	664	151 €		100.264 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	107.121 €
35	1391	539	747	151 €		112.797 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	119.654 €
36	1391	538	763	151 €		115.213 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	122.070 €
37	1391	537	693	151 €		104.643 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	111.500 €
38	1391	536	876	151 €		132.276 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	139.133 €
39	1391	535	910	151 €		137.410 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	144.267 €
40	1391	534	680	151 €		102.680 €	1.000 €	3.715 €	durch Erwerber	2.142 €	109.537 €

Bebauungsplan Nr. 32 „Soothweg“ - Planzeichnung (Teil A)



Bebauungsplan Nr. 32 „Soothweg“ - Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BaUGB; § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. max. 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25

maximal zulässige Grundflächenzahl, hier z.B. max. 0,25

I

maximale Zahl der Vollgeschosse, hier z.B. max. 1

FH 9,5

maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier z.B. max. 9,5 m

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Baugrenze



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o

offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



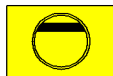
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

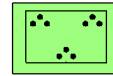


Flächen für Entsorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



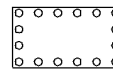
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)



Öffentliche Grünfläche (Knickschutzstreifen)

Flächen zum Schutz von Boden , Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

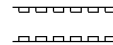


Flächen für Anpflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

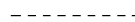
Planzeichen ohne Normcharakter

49

Flurstücksnummer

12

Nummer des Baugrundstückes



Geplante Grundstücksgrenze



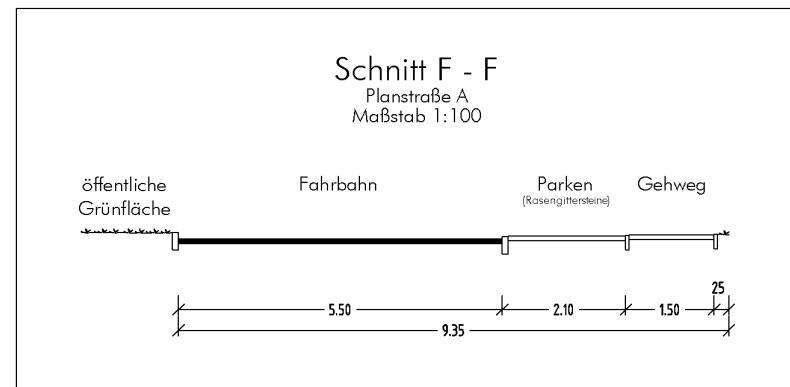
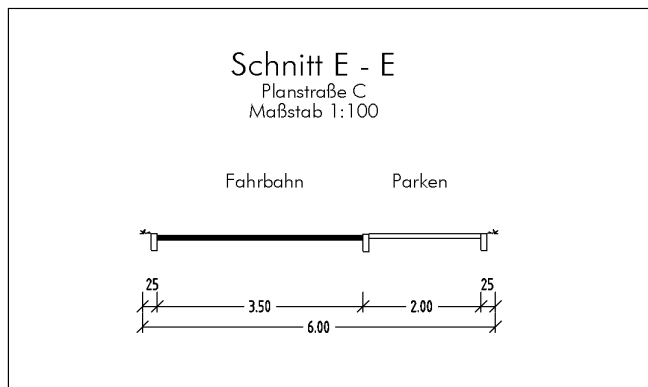
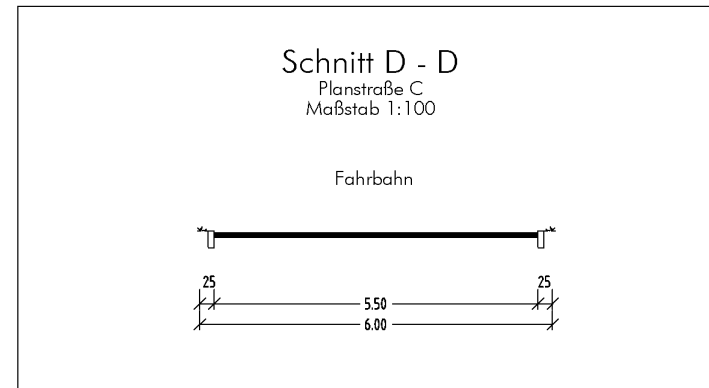
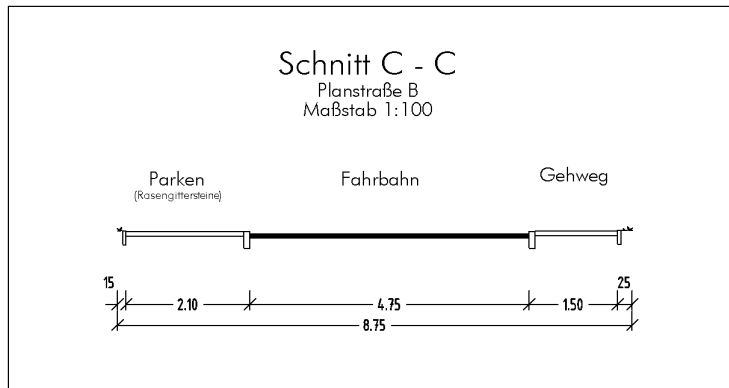
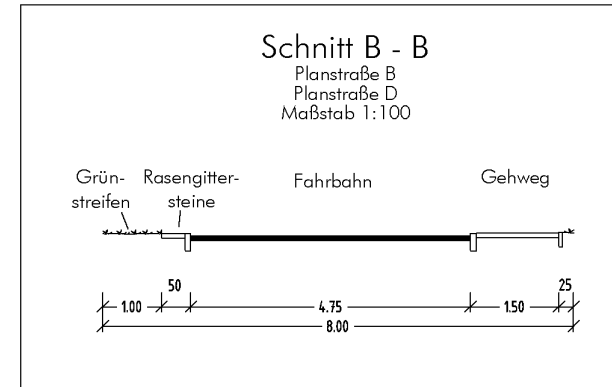
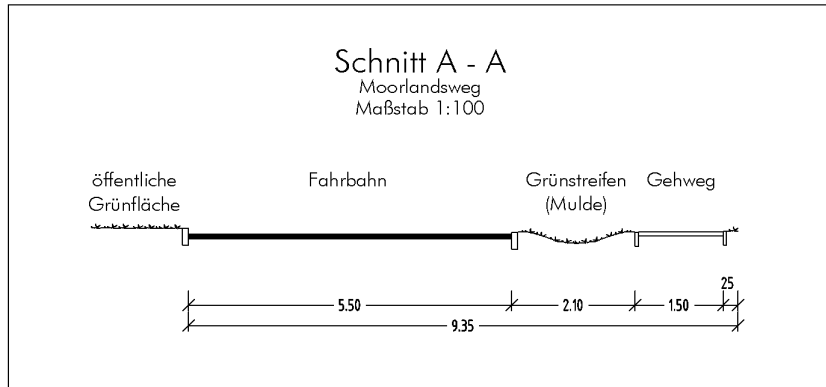
Vorhandenes Gebäude

Nachrichtliche Übernahme (§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)



Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks

Bebauungsplan Nr. 32 „Soothweg“ - Straßenquerschnitte



Bebauungsplan Nr. 32 „Soothweg“ - Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzten Firsthöhen können durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) um maximal 1,0 m überschritten werden.
- 2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück
- 2.3 Für die Baugebiete (WA1): bei weniger als 3 Wohnungen im Wohngebäude gilt I und GRZ 0,25.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Abweichend von der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gilt für Doppelhäuser, dass je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig ist.

4. Maßnahmen für Naturschutz

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die dargestellten vorhandenen Knicks sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Der angrenzende von Bebauung frei zu haltende Schutzstreifen muss von anderen Nutzungen freigehalten und als extensive Wiesenfläche angelegt werden.
- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 30 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit einzurichten.

6. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

- 6.1 Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 50° betragen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die Mindestdachneigung 25°. Die Vorgaben gelten nicht für Walmflächen bei Krüppelwalmdächern sowie für die Dachflächen von Frontspießen und Gauben. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 6.2 Als Farben für die Dacheindeckung sind Schwarz, Anthrazit, Braun- und Rottöne zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Solarenergieanlagen, Wintergärten sowie Flachdächer von Vordächern, Terrassenüberdachungen und Nebengebäuden.
- 6.3 Solarenergieanlagen auf Dächern sind nur im gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen mit Flachdächern. Solarenergieanlagen auf Dächern dürfen die Dachfläche nicht überschreiten.
- 6.4 Einfriedigungen an Verkehrsflächen und in einer Entfernung von bis zu 3 m von diesen dürfen eine Höhe von 1,20 m (Bezugspunkt s.o.) nicht überschreiten. Oberhalb von 0,50 m sind nur Hecken, bepflanzte Erd- bzw. Steinwälle und offene Zäune ohne flächigen Sichtschutz zulässig.
- 6.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entsprechend zugewandten Bauflucht des Hauptgebäudes liegen.
- 6.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in Farbe und Oberflächenmaterial dem Hauptgebäude angeglichen werden. Alternativ sind eine Ausführung in Holz oder Gründächer zulässig.
- 6.7 Gartenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen/Zufahrten, Stellplätzen sowie Nebenanlagen sind als lebende Gärten zu bepflanzen oder als Wiesen-/Rasenflächen anzulegen. Gestaltungen mit Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen und die Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 6.8 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen kann der Nachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden.
- 6.9 Zufahrten, Zuwegungen und nicht-überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 6.10 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Straße in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Doppelhaushälfte als Baugrundstück.

Ihre Ansprechpartner



Gesa Elsen

g.elsen[[@](mailto:g.elsen@teg-nord.de)]teg-nord.de
04835 / 12 10
www.teg-nord.de



Frank Sass

f.sass[[@](mailto:f.sass@teg-nord.de)]teg-nord.de
04835 / 12 10
www.teg-nord.de

