

# Gemeinde Schenefeld

## Baugebiet „Pöschendorfer Straße“



Aktiv leben in Schenefeld

## Inhaltsverzeichnis:

Lage der Gemeinde

Lage des Baugebietes

Allgemein

- Die Gemeinde Schenefeld
- Freizeit und Erholung

Öffentliche Versorgung

- Infrastruktur und Sport
- Kindergarten und Schulen

Baugrundstücke

- Lage der Grundstücke
- Bebaubarkeit

Kosten

- Grundstücks- und Preisübersicht
- Kaufpreis und Nebenkosten
- Im Kaufpreis sind enthalten
- Allgemeine Kosten, die Sie berücksichtigen sollten
- Kosten pro Grundstück

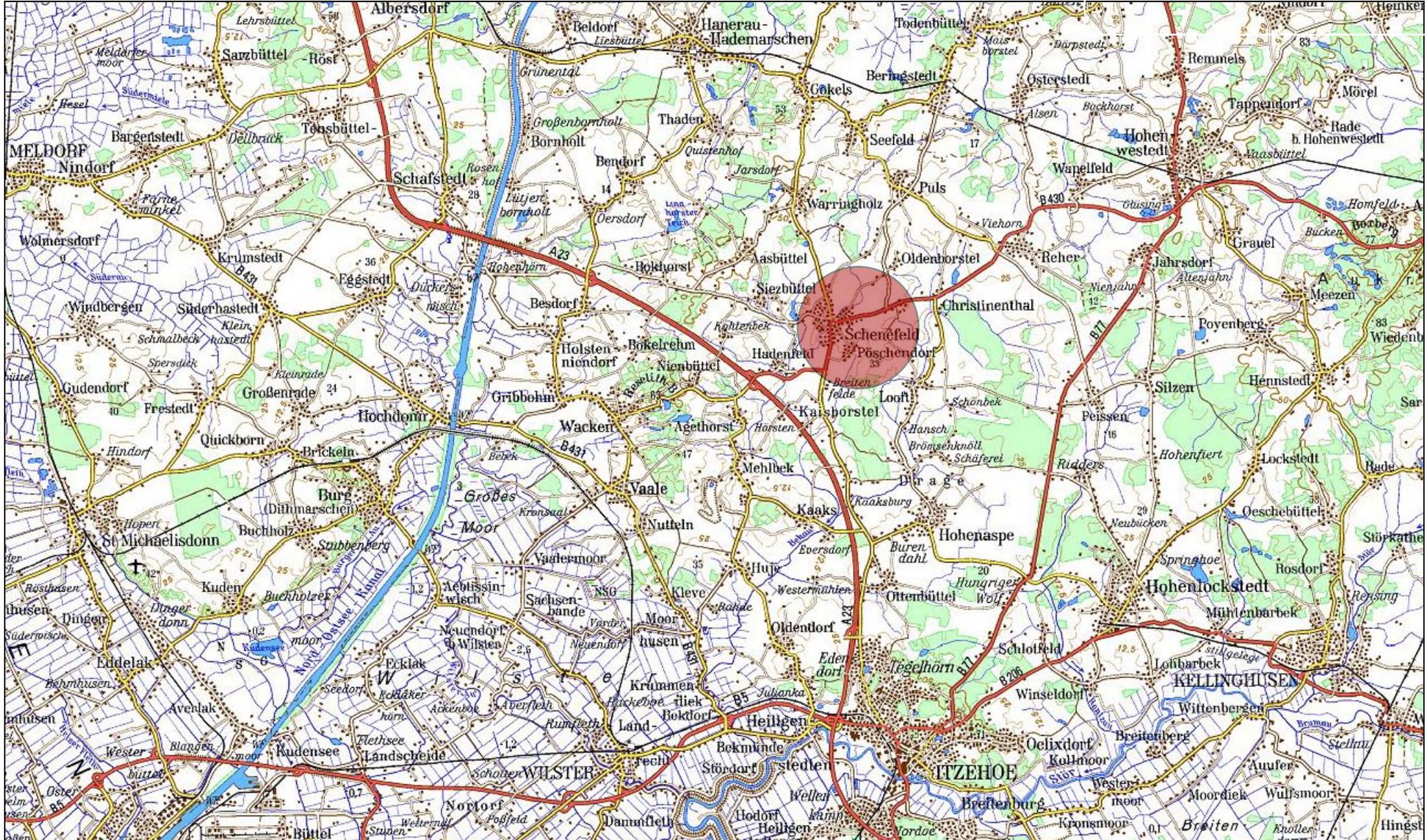
Ihre Ansprechpartner bei der TEG-Nord

Grußworte des Bürgermeisters

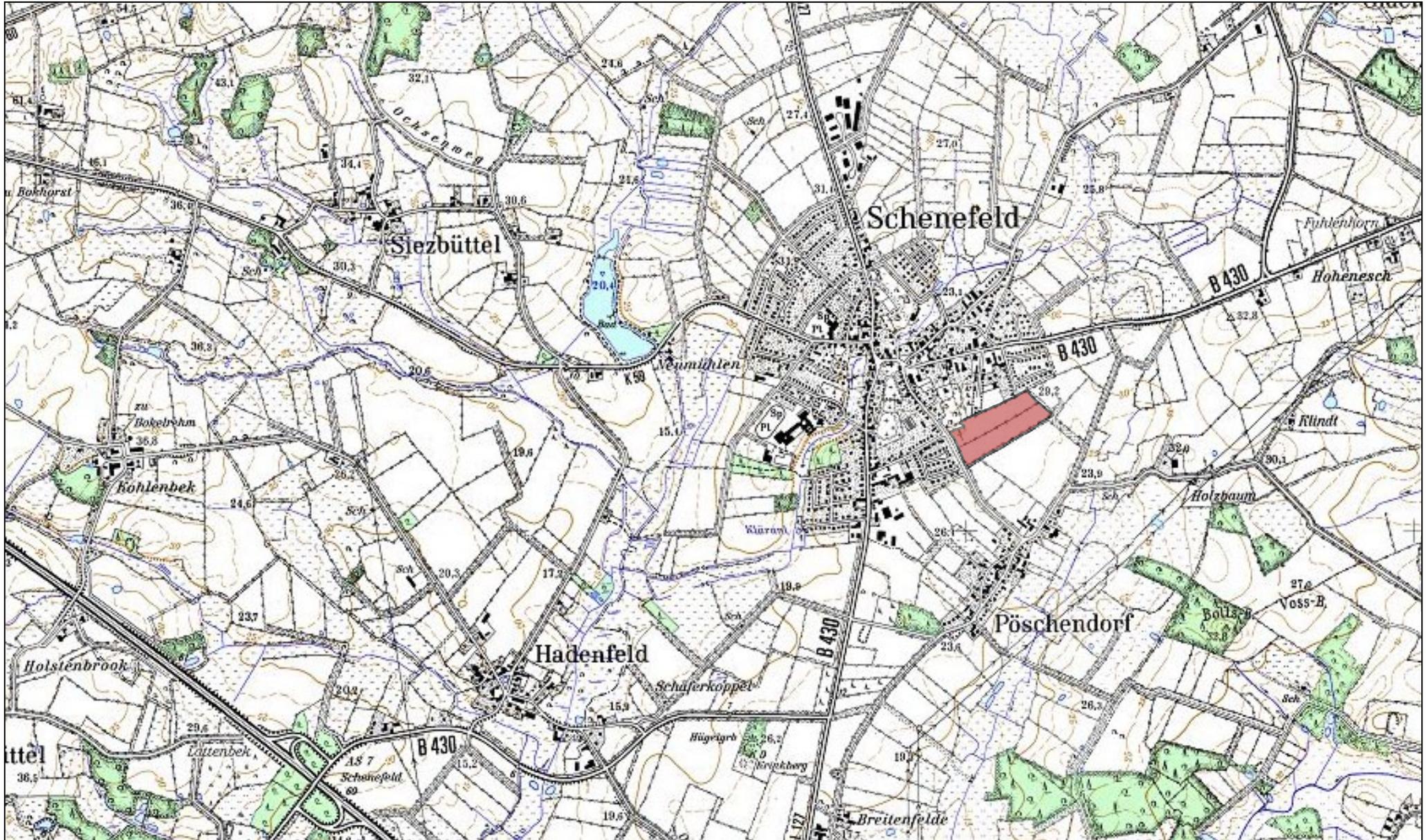
Anhang

- Bebauungsplan Nr. 29

# Lage der Gemeinde Schenefeld



## Lage des Baugebietes in der Gemeinde Schenefeld



## Allgemein



### Die Gemeinde Schenefeld

Die Gemeinde Schenefeld /Mittelholstein hat als ländlicher Zentralort eine besondere Aufgabe zu erfüllen. Die Grundversorgung der Einwohner des Amtes Schenefeld, das aus insgesamt 23 Gemeinden besteht, ist sicherzustellen. Insofern befinden sich eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen (Polizei, Verwaltung, Feuerwehr, Schulen, Kindergarten, Post, Alten- und Pflegeheime, Sozialstation, Banken und Sparkassen) vor Ort, wovon die ca. 2.500 Einwohner der Gemeinde Schenefeld profitieren. „Schönes Feld“ bedeutet dieser Name, der sich über die Laufe der Jahrhunderte entwickelt hat. Die Gemeinde, die auf dem schleswig-holsteinischen Geestrücken liegt, hat mehrfach an dem Wettbewerb „Unser Dorf

soll schöner werden“ erfolgreich teilgenommen. Mittelpunkt der inmitten einer Geestlandschaft liegenden Gemeinde ist die Bonifatiuskirche. Sie wurde um das Jahr 825 erbaut und macht Schenefeld dadurch zu einer der ältesten Ansiedlungen in Schleswig-Holstein.

### Freizeit und Erholung

Die hügelige Geestlandschaft und die Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal laden zum Wandern und Radfahren oder zum Ausritt hoch zu Ross ein. Rund um Schenefeld gibt es jede Menge Gelegenheit, in freier Natur durchzuatmen und Kraft zu schöpfen.

Mitten im Ort liegt der Hohenzollernpark und bietet Möglichkeiten zur Entspannung. Im Schatten des alten Baumbestandes findet man bei Spaziergängen entlang der Teichanlage und der gepflegten Rasenflächen schnell die gewünschte Erholung - gemütliche Sitzecken laden zwischendurch zum Verweilen ein. Baden und Schwimmen im Louisenbad ist ein besonderes Vergnügen. Das Bad verfügt über einen schönen Sandstrand und steht unter Aufsicht der DLRG. Umkleideräume, Duschen und ein bewirtschafteter Pavillon mit Seeterrasse gehören selbstverständlich dazu. Rund um den 9 ha großen „Mühlenteich“, so wird das Bad im Volksmund genannt, befindet sich ein schöner Wanderweg.



# Öffentliche Versorgung

## Infrastruktur und Sport



Neben der Vielzahl der bereits angesprochenen Einrichtungen verfügt Schenefeld über leistungsfähige und vielfältige Handwerksbetriebe und Produktionsstätten sowie über ein lukratives Angebot an Einzel- und Fachhandelsgeschäften. Hotels, Gaststätten, Verbrauchermärkte, Rechtsanwälte, Banken, Sparkassen und Versicherungen sowie ein gutes Angebot im medizinischen Bereich machen Schenefeld zu einem gut versorgten Zentralort - ein Ort, in dem es sich gut leben lässt! Das Vereinsleben ist vielfältig, attraktiv und aktiv. Hier gibt es Möglichkeiten sich in sportlichen, kulturellen oder auch sozialen Verbänden und Vereinen zu engagieren. Die Sportstätten befinden sich in einem sehr gutem Erhaltungszustand und laden geradezu zum Mit-

machen ein. Durch den eigenen Autobahnanschluss an die Autobahn A 23 ist die Anbindung zur Metropole Hamburg gegeben. Die Kreisstadt Itzehoe ist verkehrstechnisch ebenfalls gut erreichbar.

## Kindergarten und Schulen

Mehrfach wurde der Ort bereits als „kinderfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet. So ist es nicht verwunderlich, dass Schenefeld über einen Kindergarten in exzellenter Lage und Ausstattung verfügt und Spielplätze sowie das schon erwähnte Louisenbad mit dem Sandstrand das gute Angebot abrunden. Die im Ort befindlichen Grund-, Haupt- und Realschulen gewährleisten eine solide Ausbildung bis zur 10.ten Klasse - weiterführende Schulen befinden sich in der benachbarten Kreisstadt Itzehoe und sind durch den öffentlichen Nahverkehr bequem erreichbar. Durch die Volkshochschule des Amtes werden zahlreiche Kurse pro Jahr angeboten. Aufgrund des vielseitigen Angebotes dürfte für jeden etwas dabei sein.



## Baugrundstücke

### Lage der Grundstücke

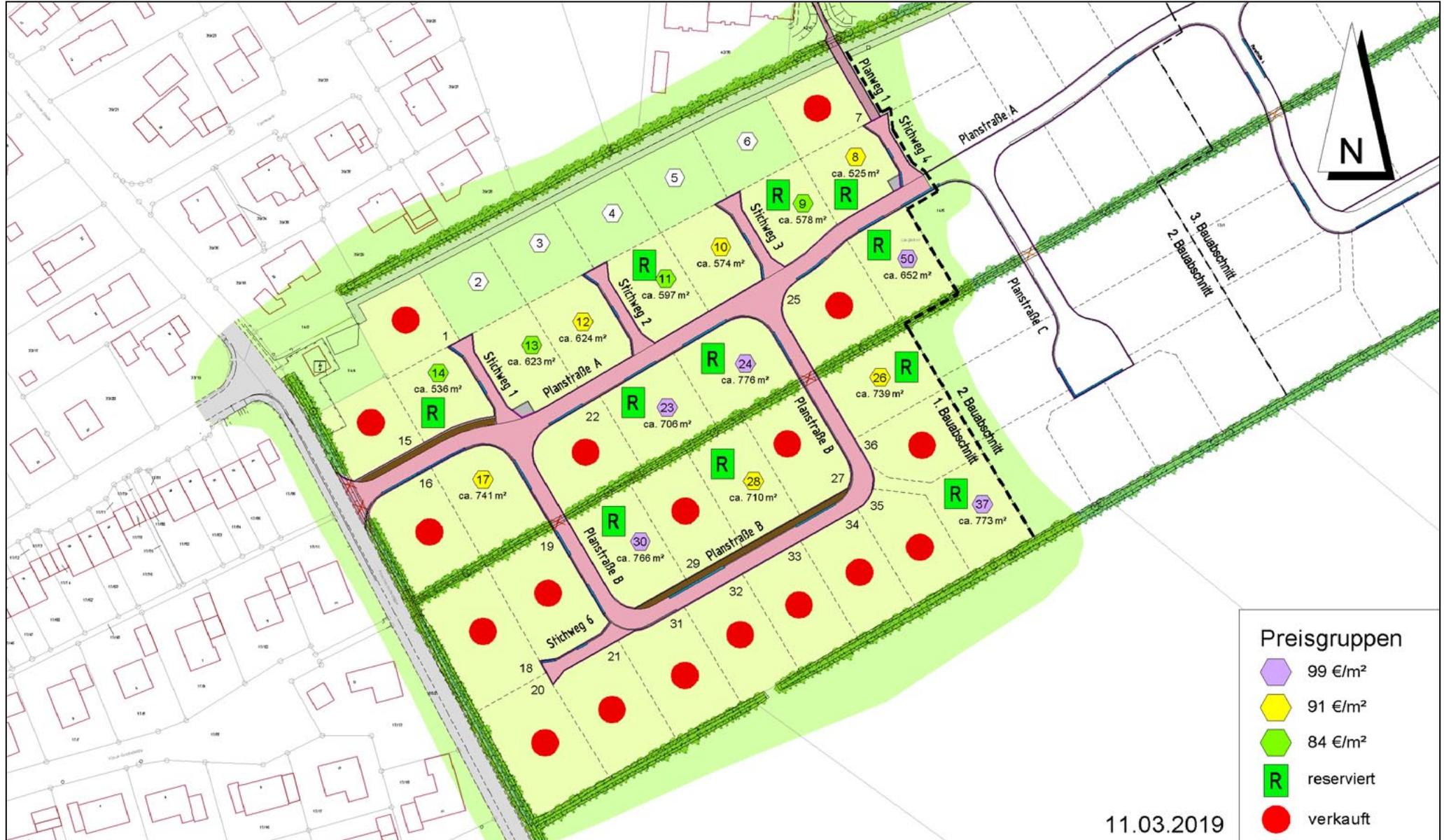
Die voll erschlossenen Grundstücke liegen im Südosten der Gemeinde an der Pöschendorfer Straße.

### Bebaubarkeit

Die Grundstücke sind nach den Richtlinien des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Pöschendorfer Straße“ der Gemeinde Schenefeld bebaubar.

# Kosten

## Grundstücks- und Preisübersicht



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

## Kosten

### Kaufpreis:

- Voll erschlossene Grundstücke zw. ca. 525 und ca. 1.032 m<sup>2</sup> **ab 84 €/m<sup>2</sup>**

### Nebenkosten:

- Vermessungskosten **1.100,- €**  
(katastermäßige Vermessung des Grundstückes)
- Wasseranschluss bis ca. 1 m auf dem Grundstück **1.650,- €**
- Schmutz- und Regenwasserkontrollschächte **800,- €**

### Im Kaufpreis sind enthalten:

- Der Grunderwerb
- Die Kosten der erstmaligen Herstellung von Straßen- und Wegen
- Die Herstellungskosten der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanalisation
- Die Kosten für die Herstellung der Straßenbeleuchtung
- Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen einschließlich der Bepflanzung der Knicks und Pflanzstreifen, lt. B.-Planfestsetzung

### Allgemeine Kosten, die Sie berücksichtigen sollten:

- Grunderwerbssteuer **6,5 % des Kaufpreises**
- Notar- und Gerichtskosten ca. **1,5 % des Kaufpreises**
- Kosten für sonstige Versorgungsträger z.B. Strom, Wasser und Telefon  
(müssen direkt bei den Versorgern erfragt werden)

Eine Maklercourtage wird seitens der **TEG Nord** nicht berechnet.

# Kosten

## Kosten pro Grundstück

Bauplatz Nr.	Größe ca.	Flurstück/e	Preis/m <sup>2</sup>	Grundstückspreis	Vermessung	öffentlicher Wasseranschluss	Kontrollschächte	Gesamtkaufpreis
2	564	60						
3	551	61		Für die Bauplätze Nr. 2 bis Nr. 6 besteht aktuell kein Baurecht. Die Vermarktung beginnt zu einem späteren Zeitpunkt. Für weitere Auskünfte steht die TEG Nord mbH gerne zur Verfügung.				
4	550	62						
5	554	63						
6	570	64						
8	525	66	91 €	47.775 €	1.100 €	1.650 €	800 €	51.325 €
9	578	67	84 €	48.552 €	1.100 €	1.650 €	800 €	52.102 €
10	574	68	91 €	52.234 €	1.100 €	1.650 €	800 €	55.784 €
11	597	69	84 €	50.148 €	1.100 €	1.650 €	800 €	53.698 €
12	624	70	91 €	56.784 €	1.100 €	1.650 €	800 €	60.334 €
13	623	71	84 €	52.332 €	1.100 €	1.650 €	800 €	55.882 €
14	536	72	84 €	45.024 €	1.100 €	1.650 €	800 €	48.574 €
17	741	75+102	91 €	65.702 €	1.100 €	1.650 €	800 €	70.981 €
23	706	77+104	99 €	69.003 €	1.100 €	1.650 €	800 €	73.444 €

## Kosten pro Grundstück

Bauplatz Nr.	Größe ca.	Flurstück/e	Preis/m <sup>2</sup>	Grundstückspreis	Vermessung	öffentlicher Wasseranschluss	Kontrollschächte	Gesamtkaufpreis
24	776	78+105	99 €	76.428 €	1.100 €	1.650 €	800 €	80.374 €
26	739	96	91 €	67.249 €	1.100 €	1.650 €	800 €	70.799 €
28	710	98	91 €	64.610 €	1.100 €	1.650 €	800 €	68.160 €
30	766	100	99 €	75.834 €	1.100 €	1.650 €	800 €	79.384 €
37	773	94	99 €	76.527 €	1.100 €	1.650 €	800 €	80.077 €
50	652	80	99 €	64.548 €	1.100 €	1.650 €	800 €	68.098 €

Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.  
Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter der TEG Nord gerne zur Verfügung.

### Wichtige Adressen:

**Verwaltung:**  
 Amt / Verwaltung  
 Gemeinde Schenefeld  
 Mühlenstraße 2  
 25560 Schenefeld  
 Tel.: 04892/8089-0

**Kreis Steinburg:**  
 Kreis-Bauamt  
 Viktoriastr. 16  
 25524 Itzehoe  
 Tel.: 04821-87-0

**Wasser:**  
 Wasserwerk Schenefeld e.G.  
 Zum Birkengrund 10,  
 25560 Schenefeld  
 Marktstr. 9, 25560 Schenefeld  
 Tel.: 04892/631

**Strom u. Gas:**  
 E.ON Hanse AG  
 Hauptverwaltung  
 25451 Quickborn  
 Tel: 04106/629-0  
 Fax: 04106/629-3940

**Abwasser:**  
 Gemeinde Schenefeld  
 Mühlenstraße 2  
 25560 Schenefeld  
 Tel.: 04892/8089-0

## Ihre Ansprechpartner



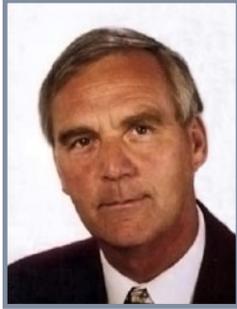
**Kathrin Timmann**

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



**Manfred Voss**

m.voss[[@](mailto:m.voss@teg-nord.de)]teg-nord.de  
04835 / 12 10  
[www.teg-nord.de](http://www.teg-nord.de)



## **GEMEINDE SCHENEFELD**

Der Bürgermeister

**25560 Schenefeld**

Mühlenstraße 2

Telefon 04892/221



Sehr geehrte Bauinteressenten,

als Bürgermeister der Gemeinde Schenefeld (Mittelholstein) bedanke ich mich für Ihr Interesse in der Gemeinde ein Wohnbaugrundstück zu erwerben.

In Schenefeld lässt es sich sehr gut leben. Bereits 1982 wurden wir zum schönsten Dorf Schleswig-Holsteins gewählt.

Wir sind ein ländlicher Zentralort und haben zur Zeit circa 2500 Einwohner.

Direkt neben unserer Grund- Haupt- und Realschule liegt unser 1997 neu gebauter Kindergarten mit 6 Vormittags- und 3 Nachmittagsgruppen. Das Gymnasium ist nur 15 km entfernt (Itzehoe). Neben 2 vorhandenen Pflegeheimen ist auch betreutes Wohnen und altengerechtes Wohnen im Gespräch, unsere Kirche ist bereits 826 erbaut worden und ist der Mittelpunkt unserer Gemeinde (auch in unserem Wappen).

Beim Einkaufen stehen Ihnen die Firmen Coop (früher Wandmaker), Penny, Aldi, Schlecker, der Baumarkt Stark, mehrere Autohändler und viele kleine Läden gerne zur Verfügung.

Viele Vereine sorgen für ein gemeinschaftliches Dorfleben. Allein unser Sportverein hat circa 1500 Mitglieder. Außerdem haben wir noch mehrere Gesangsvereine, den Gewerbe und Bürgerverein, den Haus- und Grundeigentümerverein Schenefeld, einen Spielmannszug, den Sozialverband, den Schützenverein, das DRK, den ADAC, den Bauernverband, die Landfrauen, die VHS, den BUND, den Tennisverein, die DLRG, die Feuerwehr und Diadem, die in Tansania eine Schule bauen. 200 Pfadfinder runden das positive Gesamtbild ab.

Zum Freizeitangebot gehören noch 6 Kinderspielplätze, 2 Sportplätze mit Fluchtlichtanlagen, der Allzweckplatz für die Skater, eine Rodelbahn, 5 Tennisplätze, 1 Tennishalle (2 Plätze) und die große Sporthalle der Schule. Direkt in der Nähe zu Ihrem neuen Wohngebiet liegt unser wunderschöner Hohenzollernpark. Ein 9 ha großer Badeteich (unser Louisenbad) lädt im Sommer zum Baden und im Winter zum Schlittschuhlaufen ein. Trotz DLRG-Überwachung wird kein Eintritt erhoben. Rund um den Mühlenteich ist ein schöner Spazierweg (Länge circa 1,3 km).

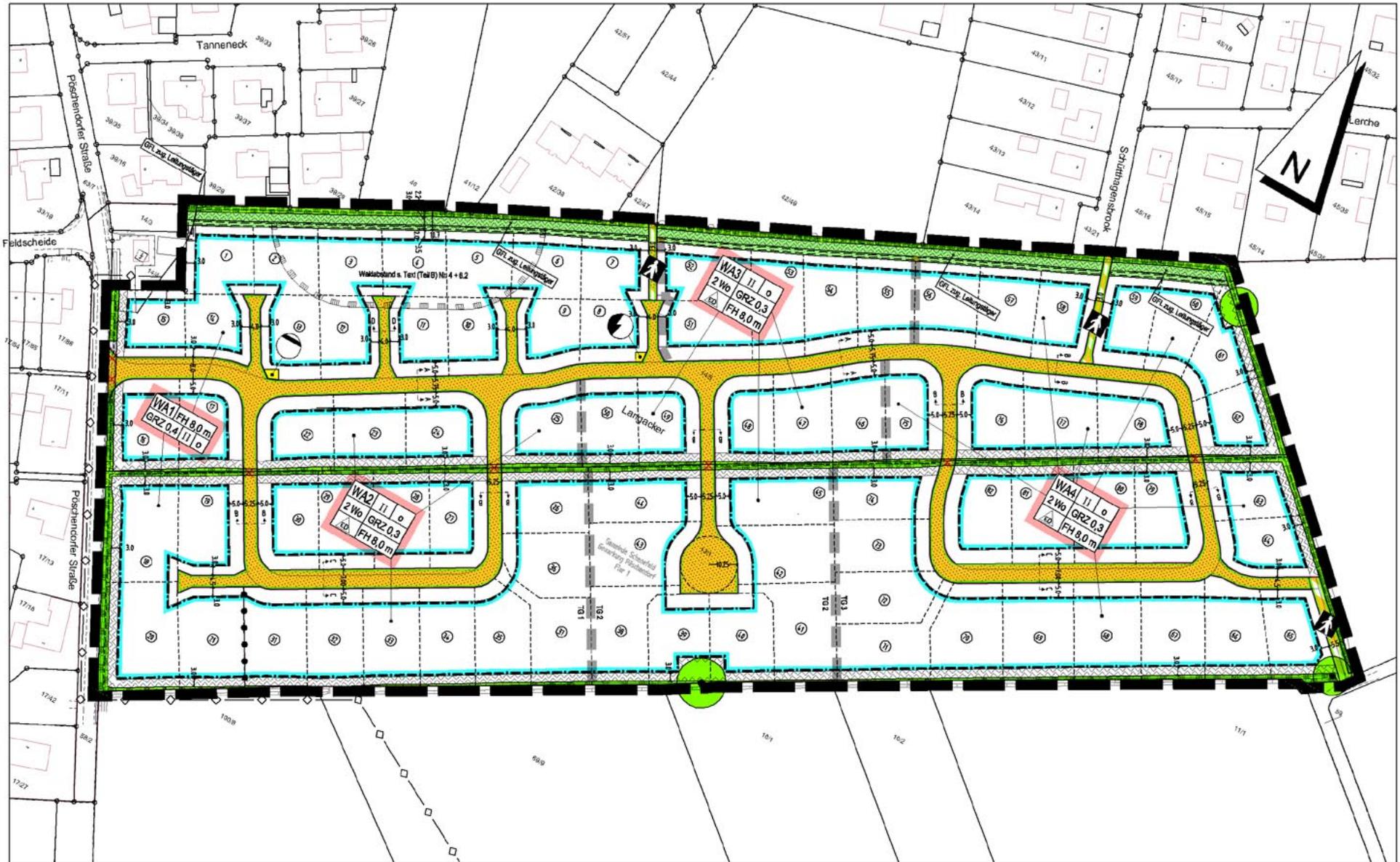
In der Dorfpolitik gibt es keinen Streit, wir ziehen alle an einem Strang und alle in die gleiche Richtung - Zum Wohle unserer Mitbürger.

Wir würden uns freuen, wenn Sie sich für uns entscheiden und ich stehe Ihnen gern zur Verfügung - auch persönlich.

Ihr Hans-Heinrich Barnick  
Bürgermeister

# Gemeinde Schenefeld - Bebauungsplan Nr. 29 "Pöschendorfer Straße"

## Planzeichnung (Teil A)



ohne Maßstab

# Gemeinde Schenefeld - Bebauungsplan Nr. 29 "Pöschendorfer Straße"

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen
	allgemeines Wohngebiet
<b>GRZ 0,3</b>	Grundflächenzahl, hier max. 0,3
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2
<b>FH 8 m</b>	Firsthöhe, s. Text (Teil B) Nr. 1.4 hier maximal 8 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
<b>2 Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	Erläuterungen
	-Elektrizität-
	-Abwasser-
	öffentliche Grünfläche
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Leitungsträgers
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Nachrichtliche Übernahme

	vorhandene und zu erhaltende Knicks
	Waldabstand s. Text (Teil B) Nr. 4 + 6.2

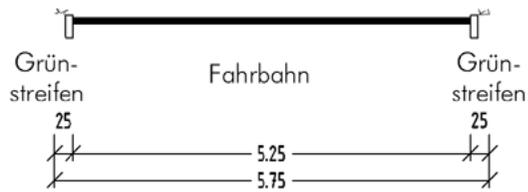
### Darstellungen ohne Normcharakter

	Nummer des Baugrundstückes
	geplante Grundstücksgrenze
	vorhandenes Gebäude
	entfallender Knick
	Flurstücksnummer
	Grenze Bebauungsplanteilgebiete hier: -Teilgebiet 1 und 2-
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Leitung unterirdisch

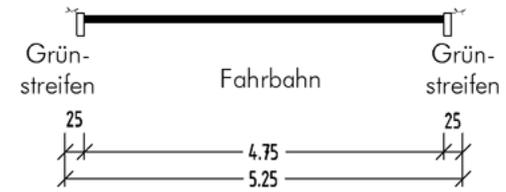
# Gemeinde Schenefeld - Bebauungsplan Nr. 29 "Pöschendorfer Straße"

## Straßenquerschnitte

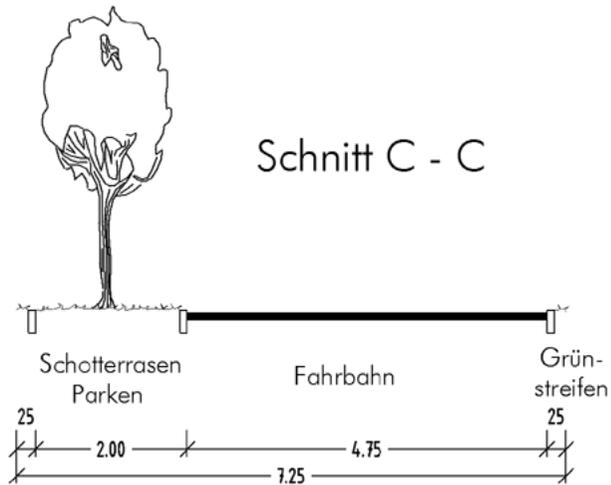
### Schnitt A - A



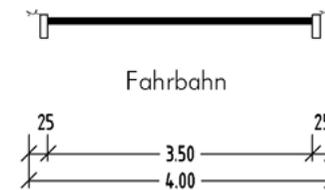
### Schnitt B - B



### Schnitt C - C



### Schnitt D - D



ohne Maßstab

# Gemeinde Schenefeld - Bebauungsplan Nr. 29 "Pöschendorfer Straße"

## Text (Teil B)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
  - 1.2 Abweichend von der Firsthöhenfestsetzung im Teil A ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zulässig, wenn ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss, ohne Staffelgeschoss und einer Mindestdachneigung von 35° gebaut wird.
  - 1.3 Abweichend von der Firsthöhenfestsetzung im Teil A ist in dem Teilgebiet WA 1 auf den Baugrundstücken Nr. 14 und Nr. 15 eine Firsthöhe von 9,5 m zulässig, wenn ein Gebäude mit mindestens vier Wohnungen und einer Mindestdachneigung von 35° gebaut wird.
  - 1.4 Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken, die nur über eine private Zufahrt an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen, gilt das mittlere Niveau zwischen den Bezugspunkten der beiden Nachbargrundstücke (§ 18 (1) BauNVO).
2. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
  - 2.1 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einhalten.
  - 2.2 In den Schutzstreifen entlang der Knicks sind alle Arten von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
3. **Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zu versickern.
4. **Bedingte Baurechte (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 (Waldabstand) ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn für die Waldfläche auf den benachbarten Flurstücken 40 und 41/12 eine Waldumwandlung bzw. ein Waldumbau genehmigt und eine Ersatzaufforstung durchgeführt ist, siehe auch Text Nr. 6.2. Die Genehmigung der Waldumwandlung und der Nachweis der Ersatzaufforstung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren vorzulegen.
5. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze herzustellen. (§ 84 (1) Nr. 8 LBO-SH)
6. **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
  - 6.1 Die geschützten Knicks sind auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG).
  - 6.2 Innerhalb der Fläche des Waldabstandes sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB unzulässig. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der LBO sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden (§ 24 LWaldG), siehe auch Text Nr. 4.