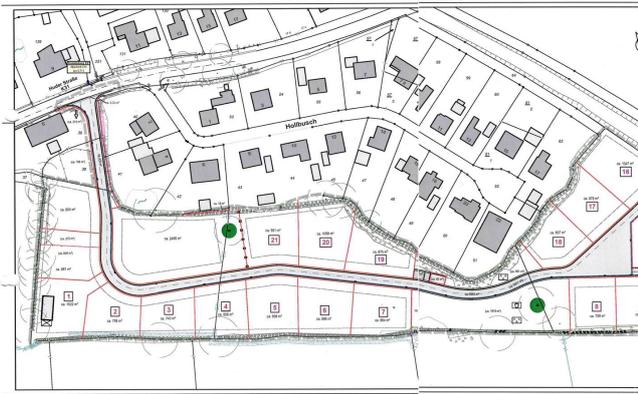


# Exposé

## Wohnen in Schwabstedt

### Grundstücke im Neubaugebiet teilw. mit Treeneblick (siehe Detail Beschreibung)



Objekt-Nr. OM-280206

**Wohnen**

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Philipp Wulfert  
Telefon: 04884 9098922

Langewech  
25876 Schwabstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Grundstücksfläche 800,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grundstücke an der Treene, teilweise mit Treene blick (untere Reihe 1-12).

Grundstücke zwischen ca. 700 + 1100 Quadratmeter.

Bedingungen für den Kauf:

- Baugrundstücke werden lediglich an Privatpersonen veräußert
- Erwerber verpflichten sich, innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude bezugsfertig zu errichten
- Erwerber verpflichten sich, das zu erstellende Wohngebäude innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 4 Jahren selbst zu bewohnen.

Ersatzweise können dies auch Familienmitglieder ersten Grades sein, wenn dadurch nicht Vergabekriterien umgangen wurden.

Freie Bauplätze sind wie folgt: 2, 3, 6, 7, 15, 16, 17, 19, 20, 21

Die Grundstückskaufpreise betragen 89,00 Euro/m<sup>2</sup> (obere Reihe, № 13 bis 21) und 99,00 Euro/m<sup>2</sup> (untere Reihe, № 1 bis 12) inkl. Erschließungsbeitrag für den Straßenbau. Es entstehen aber noch weitere Kosten wie z.B. die Grunderwerbsteuern oder Notar- und Grundbuchkosten. In dem genannten Kaufpreis sind auch nicht die Hausanschlusskosten für die Versorgungsanschlüsse enthalten (wie z.B. Baukostenzuschüsse für Wasser, Strom, Abwasser, Breitband/Telefon). Diese Kosten werden den Bauplatzerwerbern von den jeweiligen Versorgungsunternehmen (wie z.B. Wasserverband Treene, Wittbek) zusätzlich zum Grundstückskaufpreis in Rechnung gestellt.

Es gelten die Bedingungen des angehängten B-Plans №18, welchen Sie auch hier finden:  
[https://www.amt-nordsee-treene.de/media/custom/3254\\_3413\\_1.PDF?1681393203](https://www.amt-nordsee-treene.de/media/custom/3254_3413_1.PDF?1681393203)

## Sonstiges

Gemeinde Schwabstedt

Kirchenstraße 10

25876 Schwabstedt

## Lage

Der Luftkurort Schwabstedt (1.325 Einwohner, Stand: 30.09.2015) liegt idyllisch an der Treene und blickt auf eine lange bewegte Geschichte zurück. So fand die erste Besiedelung vor etwa 5000 Jahren statt. Schwabstedt war von etwa 1268 bis 1700 Bischofssitz und die Treene war zu diesem Zeitpunkt eine wichtige Handelsstraße zu Wasser. Theodor Storm widmete dem Ort zwei Novellen, und zwar "Renate" und "Zur Wald- und Wasserfreude".

Für die umliegenden Kirchspielsdörfer hat Schwabstedt eine Zentralfunktion; eine intakte Infrastruktur hält alle Dienstleistungsbetriebe, Handel und Gewerbe für den Grundbedarf der Bevölkerung vor. Zwei Seniorenwohnanlagen, Kindergarten, Grundschule und Wohnungen für junge Leute runden den Bedarf ab.

Durch die herrliche Lage an der Treene bietet Schwabstedt eine ausgezeichnete Wohnqualität. Das Lehmsieker Gehölz, das unter Naturschutz stehende "Wilde Moor", viele Rad- und Wanderwege, das Flussfreibad und die Treene selbst lassen Einheimische und Gäste Entspannung und Freude an der Natur finden. Schwabstedt ist als beliebter Ausflugsort, auch auf dem Wasser von Friedrichstadt zu erreichen. Der Fremdenverkehr hat sich zu einem wichtigen Wirtschaftszweig entwickelt.

Das Treenehaus ist eine Einrichtung für unsere Bürgerinnen und Bürger, unsere Vereine und für unsere Gäste. Unsere Gastronomie lädt den Gast auch zu regionstypischen Genüssen ein. Schwabstedt und seine Umgebung kennen zu lernen lohnt sich, wir laden Sie dazu herzlich ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

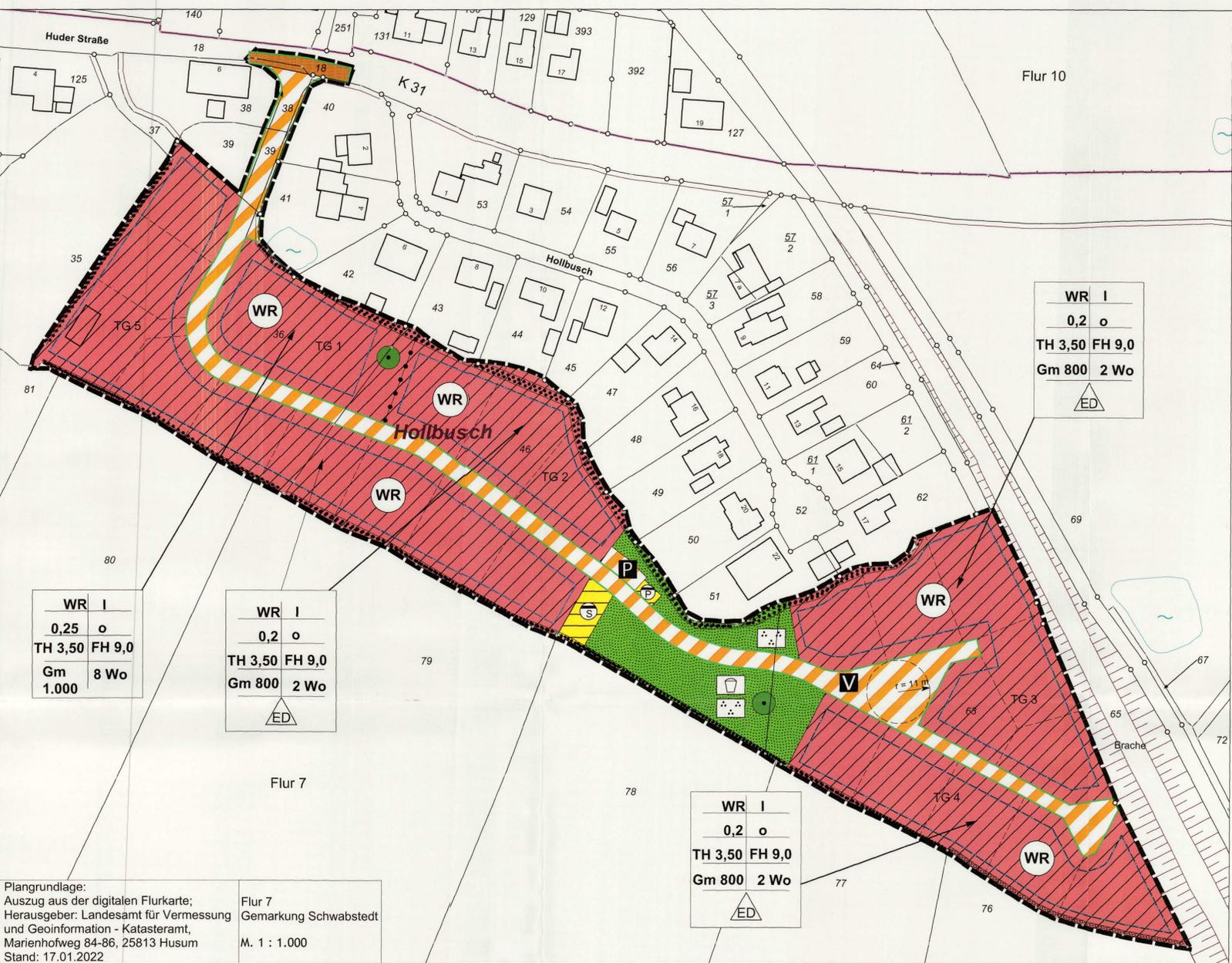
# Exposé - Anhänge

1. B-Plan

# Bebauungsplans Nr. 18 - Gemeinde Schwabstedt

## für das Gebiet südlich der Huder Straße und westlich der Straße Hollbusch

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Plangrundlage:  
Auszug aus der digitalen Flurkarte;  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation - Katasteramt,  
Marienhofweg 84-86, 25813 Husum  
Stand: 17.01.2022

Flur 7  
Gemarkung Schwabstedt  
M. 1 : 1.000

### ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; § 3 BauNVO)
- WR** Reines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)
- 0,2 Grundflächenzahl GRZ
  - 1 max. Anzahl der Vollgeschosse
  - FH 9,0 Maximal zulässige Firsthöhe in Metern
  - TH 3,50 Maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Baugrenze
  - offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRUNDSTÜCKSGRÖßEN (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
- Gm 800 Mindestgrundstücksgröße in qm; z.B. 800 qm
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- 2 Wo maximale zulässige Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude; z.B. 2 Wohnungen
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - verkehrsberuhigter Bereich
  - Parkplatzfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- öffentliche Grünfläche
  - öffentl. Grünfläche
  - Spielplatz
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Anlage für die Oberflächenentwässerung (Sandfang)
  - Schmutzwasserpumpe
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25a und b BAUGB)
- Flächen für Maßnahmen zur Knickbepflanzung (§9, Abs. 1. Nr. 25a BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Erhalt von Knickbepflanzung (§9, Abs. 1. Nr. 25b BauGB)
  - Erhalt von Bäumen (§9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
- Gebäude
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Vorschlag Grundstücksteilung
  - Teilgebiet 1

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.07. bis 26.07.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.05.2021 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06 bis 19.07.2021 während der Dienststunden Montag und Dienstag 8:00 bis 15:00 Uhr, Donnerstag 8:00 bis 16:00 Uhr und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.06.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nordsee-treene.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
  - (Ort, Datum, Siegelabdruck) Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo SH) (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch vereinfachten Beschluss gebilligt.
  - (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.
  - (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die 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 24.12.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 24.12.2021 in Kraft getreten.
  - (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung (§9, Abs 1, Nr. 1 BauGB)**  
Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der Nutzung (§9, Abs 1, Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Die jeweils zulässige GRZ darf durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden.  
2.2 Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.  
2.3 Firsthöhe bezeichnet die obere Abschlusskante der geneigten Dachfläche.  
2.4 Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist der höchste Punkt der am jeweiligen Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
- Hochwasserschutz**  
3.1 Zum Schutz vor Hochwasser ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der am jeweiligen Grundstück anliegenden Straßengradiente anzulegen.  
3.2 Vorhandene Senken im Gelände sind von 1,50 m NHN auf 2,50 NHN anzuheben und entsprechend zu verfüllen.
- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
4.1 Auf den Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs 1 Nr. 25a BauGB) sind Pflanzungen nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (siehe 6.2) auf einem Knickwall durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig. Die Höhe und Breite des Knickwalls hat in gleicher Weise wie der benachbarte bestehende Knickwall zu erfolgen.  
4.2 Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen haben zum Knickfuß einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.  
4.3 Geeignet sind insbesondere folgende Gehölze:  
Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche  
Sträucher: Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Wildapfel, Schlehdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Gemeine Traubenkirsche

- Für weitere geeignete Gehölze wird auf Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks - Schleen-Hasel- Knicks" des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Für die Pflege von Knicks gilt der genannte Erlass entsprechend.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
5.1 In den festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Knickvegetation zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Abgängige Bepflanzung ist durch heimische, standortgerechte Gehölzart zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine gärtnerische Überprägung des Knickes ist nicht zulässig.  
5.2 Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen haben zum Knickfuß einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.  
5.3 Geeignet sind insbesondere folgende Gehölze:  
Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche  
Sträucher: Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Wildapfel, Schlehdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Gemeine Traubenkirsche  
Für weitere geeignete Gehölze wird auf Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks - Schleen-Hasel- Knicks" des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Für die Pflege von Knicks gilt der genannte Erlass entsprechend.  
5.4 In einem Radius vor 5 m, gemessen ab Stammmitte der mit Bindung für den Erhalt der festgesetzten Einzelbäume, dürfen keine Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen oder sonstige die Baumgesundheit beeinträchtigenden Ablagerungen oder Nutzungen stattfinden.

- Gestaltungsvorgaben (§ 84 LBO)**  
7.1 Fassaden  
7.1.1 Zulässig für Außenfassaden sind Verblendmauerwerk und Holz.  
7.2 Dächer  
7.2.1 Es sind nur Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer zulässig.  
7.2.2 Die Mindestdachneigung für Dächer auf Hauptgebäuden beträgt 30°.  
7.2.3 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdach zulässig.  
7.3 Dacheindeckung  
7.3.1 Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder, bei Einhaltung des Mindestabstandes, Reet zulässig.  
7.3.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.  
7.4 Doppelhäuser  
Doppelhäuser sind so zu errichten, dass die Bauflucht der Frontseiten um mind. 0,20 m zueinander versetzt angeordnet sind  
7.5 Wintergärten  
7.5.1 Wintergärten sind bis max. 20 qm Grundfläche zulässig.  
7.5.2 Für Wintergärten gelten die Gestaltungsvorgaben 5.2 und 5.3 nicht.  
7.6 Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
7.7 Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilen  
7.7.1 Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind ausgenommen von Flächen für Zufahrten, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Wege, Terrassen und Nebenanlagen unzulässig. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zubegrünen und/oder zu bepflanzen, sofern keine andere Nutzung dem entgegensteht.  
7.8 Versiegelung von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen  
Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Schotter, Kies, wassergebundene Deckschicht, Rasenpflaster o.ä.)

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

**Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassaden gemäß Ziffer 7.1, Dächern (Dachformen und -neigungen) gemäß Ziffer 7.2, Dacheindeckung gemäß Ziffer 7.3, zu Doppelhäusern gemäß Ziffer 7.4, zu Wintergärten gemäß Ziffer 7.5, die Gestaltung von Einfriedungen gemäß Ziffer 7.6., die Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilen gemäß Ziffer 7.7 und die Versiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen gemäß Ziffer 7.8. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

**Nachrichtliche Übernahme**  
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet gemäß § 12 (2) 6 DschG. Erdarbeiten bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gemäß § 14 DschG sind archäologische Untersuchungen erforderlich. Darüber hinaus wird auf § 15 DschG hinsichtlich Funden von archäologischen Denkmälern verwiesen.



Plan  
**Bebauungsplan Nr. 18, Gemeinde Schwabstedt**

Auftraggeber  
Gemeinde Schwabstedt, über:  
Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt

Planverfasser  
**Planungsbüro Sven Methner**  
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779,  
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Projektnummer  
19-09

Gez.  
Marxen  
Maßstab  
1 : 1 000