

> Süderhackstedt

„Südlich Raiffeisenstraße“

Exposé Süderhackstedt B-Plan Nr. 1



STADT, LAND,

BAULAND



SÜDERHACKSTEDT

› Die Lage

Die Gemeinde Süderhackstedt liegt in einem der ältesten Siedlungsgebiete. Die Natur hat die Gemeinde mit einer einmaligen Struktur ausgezeichnet, die für eine landwirtschaftliche Nutzung ideal ist. Süderhackstedt bietet eine Oase der Ruhe, muss aufgrund der Lage aber keine Nachteile in Kauf nehmen. Diese Orte bieten ein umfassendes Dienstleistungsangebot und Einkaufsmöglichkeiten. Das zwei Kilometer entfernte Kleinjörll bietet eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, einen Markttreff, einen Bäcker und eine Bank.



**Hier geht's direkt
zur Gemeinde**



14

Grundstücke



674 - 992 m²



Einzel- und
Doppelhaus

➤ Süderhackstedt B-Plan Nr. 1 „Südlich Raiffeisenstraße“

Das geplante Wohngebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Kleinjörll, nord-ostwärts der Ortslage Süderhackstedt. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Raiffeisenstraße, die Kreisstraße 64. Flensburg, Schleswig und Husum sind je 25 Kilometer entfernt und in 25 Minuten zu erreichen. Die größeren Orte Eggebek, Tarp, Jübek, Treia und Viöl sind 10 Kilometer entfernt und in 10 Minuten zu erreichen.

Das Wohngebiet sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Es können je ein bis eineinhalb Vollgeschosse errichtet werden. Süderhackstedt zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus und die Raiffeisenstraße ist vermutlich nach der örtlichen Raiffeisenbank benannt.

➤ Die Grundstücke



Hinweis:

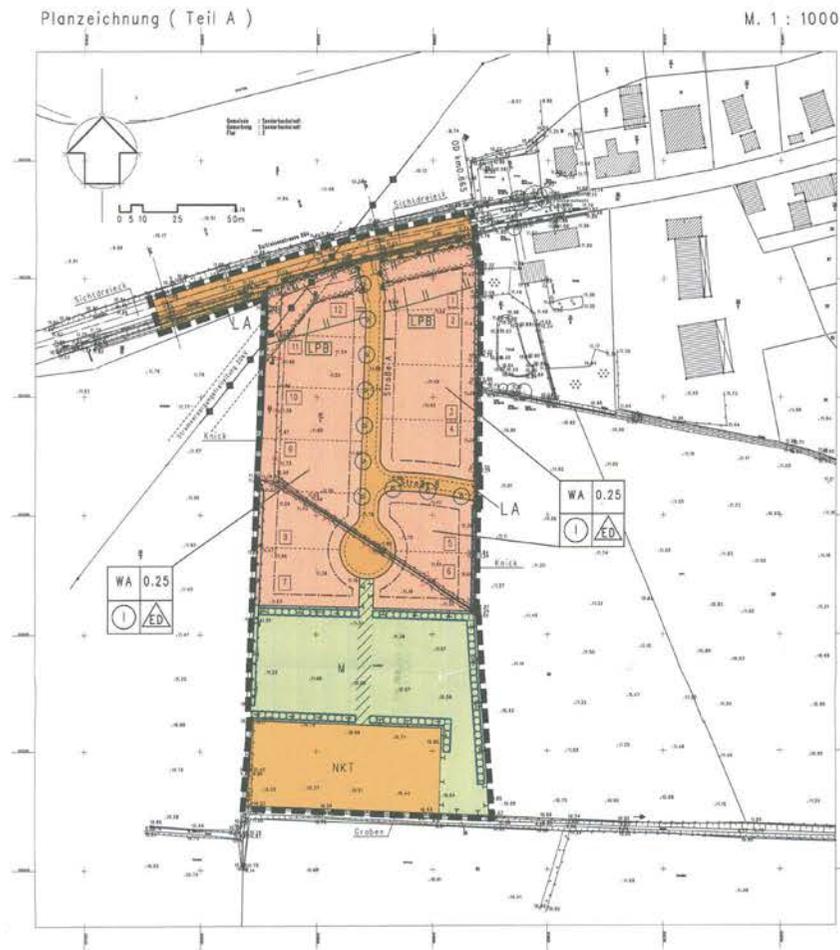
Teilflächen im provisorischen Kreisel werden zu einem späteren Zeitpunkt an die Käufer des jeweiligen Grundstückes veräußert, wenn der untere Kreisel nach dem B-Plan angelegt wird.

➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Preis/m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte & Baugrund	Kaufpreis Gesamt	
01	992	119,00	118.048 €	4.500,00 €	122.548 €	
02	674	119,00	80.206 €	4.500,00 €	84.706 €	
03	679	119,00	80.801 €	4.500,00 €	85.301 €	
04	684	119,00	81.396 €	4.500,00 €	85.896 €	
05	945	-	-	-	reserviert	-
06	772	119,00	91.868 €	4.500,00 €	96.368 €	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
10	681	119,00	81.039 €	4.500,00 €	85.539 €	
11	734	119,00	87.346 €	4.500,00 €	91.846 €	
12	732	-	-	-	verkauft	-
13	731	119,00	86.989 €	4.500,00 €	91.489 €	
14	855	119,00	101.745 €	4.500,00 €	106.245 €	

Süderhackstedt Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 17. 05. 2001 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Schleswig - Flensburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Raiffeisenstraße" für das Gebiet südlich der "Raiffeisenstraße" (K 64) am westlichen Rand der Ortslage Kleinjürl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.



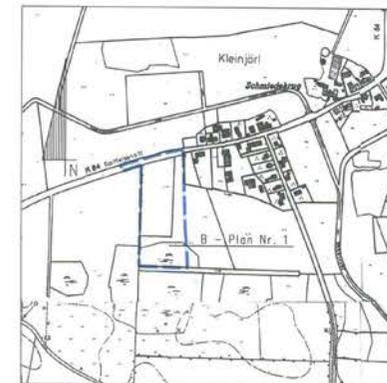
Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauVO
0.25 Grundflächenzahl, z. B. 0.25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB
I Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB
ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauOB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB
LPB Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – LPB – (Lärmpegelbereich)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB
Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB
Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB
NKT Fläche für die Abwasserbeuligen, Nachklärleiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauOB
Strömungsverengungsteilung; oberirdisch, mit Schutzbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauOB
LA Fläche für die Leuchtbarkeit	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauOB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB
M Bezeichnung der Maßnahmenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB
Apfanzgebiet, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOB
Apfanzgebiet von Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB
von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauOB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauOB
Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB	
Bestehender Knick	§ 35a Landesnaturschutzgesetz
50 km Ortsdurchfahrtsbegrenzung, Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein	

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze		Grundstücknummer
	künftig fortfallende Flurstücksgrenze		Sichtdreieck
	Flurstückbezeichnung		bestehende Geländehöhe über NN
	künftig fortfallender Knick		Zufahrt zur Nachklärleiche
	in Aussicht genommener Grundstückszuschitt		

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Bearbeitet:
ingenieurgesellschaft nord
Königsplatz 10, 24107 Flensburg - 04631 / 201-0
Königsplatz 10, 24107 Flensburg - 04631 / 201-0
Schleswig, den 17. 05. 2001

Satzung der Gemeinde
SÜDERHACKSTEDT
(Kreis Schleswig - Flensburg)
über den Bebauungsplan Nr. 1
" Raiffeisenstraße "

Süderhackstedt Bebauungsplan

Teil B: Text

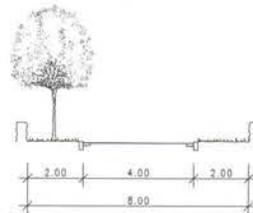
Text (Teil B)

- Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Nutzung der allgemeinen Wohngebiete, § 4 BauNVO**
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVO) nicht zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB**
Es ist nur eine Erdgeschosshöhe von 10,00 m bis 10,70 m über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 BauNVO / § 12 und § 14 BauNVO**
- Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 2,00 m in folgenden Bereichen nicht zulässig:**
 - zum Rand der in der Flanzzeichnung als "Nachrichtliche Oberstufe" (§ 9 Abs. 8 BauGB) dargestellten bestehenden Knieke,
 - zum westlichen Rand der in der Flanzzeichnung festgesetzten "Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungszone" (§ 9 Abs. 7 BauGB) im Bereich der in der Flanzzeichnung mit Nr. 9 bis 12 bezeichneten Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete und
 - zum Rand der in der Flanzzeichnung festgesetzten Flächen "Anpflanzung von Knieke" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausraum von Zugängen und Zufahrten, Ein- und Ausfahrten, Mülltonnenplätze und Müllsammerbehälter im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Flanzzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie" nicht zulässig.**
- Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPS -" sind für die Außenbereiche der Gebäude folgende Mindestschallschuttmassive einzusetzen:
LPS - R_{res} 35 dB (Berechnungsgrundlage: DIN 4109).
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung gelten für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen.
Sie gelten ebenfalls für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich dem oberen Gebäudeteil bilden sowie für Böden und Deckenflügel von ungekühlten Dachräumen.
Bei Decken unter nicht ausgebaute Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Deck und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämmmaß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Bäume
An den in der Flanzzeichnung festgesetzten Stellen sind ständergerechte, heimische Laubbäume mit einer Baumhöhe von min. 4 m² Größe zu pflanzen und zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- In den in der Flanzzeichnung festgesetzten Flächen "Anpflanzung von Knieke" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind Knieke aufzufüllen, mit ständergerechten, heimischen Gehäusen zu bepflanzen und zu erhalten.**
- In der Flanzzeichnung festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und mit M bezeichnete Fläche ist gänzlich als Feldgehäus mit ständergerechten, heimischen Gehäusen zu entwickeln, mit Ausnahme der "Zufahrt zur Nachbarkirchstraße" und einer Unterhaltungsgrastriebe von 8,00 m Breite zum südlich angrenzenden Straßen.**

Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- Sichtflächen der Außenwände**
 - Es ist nur weißes, rotes und gelbes Sichtmauerwerk (Wasserziegel und Mauersteine), Putz in der Farbgebung Weiß, Holz und Blau zulässig.
 - Abweichend zu Ziffer 1.1 sind für bis zu 30 % der Gesamtoberflächen des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebungen zulässig.
- Dächer**
 - Die Hauptdächer sind nur als Satteldach, Walmdach oder Krüppeldach mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig.
 - Nebendächer sind für bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Die Ziffern 2.1 und 2.2 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
 - Dachstuhl sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Dachgeschosshöhe, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachstuhl zulässig.
 - Es ist nur eine Dachdeckung mit Dachziegel, Beton- oder Schiefer, und Kunstschiefer sowie Glas zulässig. Darüber hinaus sind Gerüst- und Wellblech (Natur) zulässig.
 - Nebendächer sind für bis zu 20 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.5 abweichenden Materialien zulässig.
 - Die Ziffer 2.5 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.
- Solaranlagen**
Anlagen der Solarthermie sind in den Ziffern 1. und 2. zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe baulicher Anlagen beträgt max. 9,00 m, gemessen über der jeweiligen tatsächlichen Erdgeschosshöhe.
- Antennenanlagen**
Die Höhe von Antennenanlagen beträgt max. 10,00 m, gemessen über der jeweiligen tatsächlichen Erdgeschosshöhe des jeweiligen Hauptgebäudes; bei freistehenden Anlagen max. 8,00 m, gemessen über dem angrenzenden natürlichen Gelände.
- Grundstückseinfriedigungen**
Einfriedigungen sind an den in der Flanzzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie" sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Flanzzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie" nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig, gemessen über der jeweiligen Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Straße A und B im Bereich der Einmündung in die K 64 Aufweitung auf 5,50 m

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 01.04.2004 bis 05.05.2004 durch Anhebung an dem amtlichen Bekanntmachungstafeln öffentlich 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.04.2004 in Kraft getreten.

Süderhackstedt, den 28.06.04

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15. 12. 1999. Die inhaltliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05. 02. 2000 im amtlichen Bekanntmachungsbüro.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17. 02. 2000 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 21. 09. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung herfürten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. 10. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16. 10. 2000 bis 18. 11. 2000 während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00 - 11.30 Uhr und Sa 9.30 - 13.00 Uhr nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Antragssteller während der Auslegungsfrei von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02. 10. 2000 im amtlichen Bekanntmachungsbüro öffentlich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Antrags sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. 05. 2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 17. 05. 2001 geändert. Es wurde mit Datum vom 16. 02. 2001 eine eingeschriebene Beteiligung nach § 5 Abs. 3 Satz 2 und § 4 Abs. 4 i. V. m. § 12 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat die erneut vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die der von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes betroffenen Bürger am 17. 05. 2001 geprüft.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17. 05. 2001 in Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einleitendes) Beschluß gebilligt.

Süderhackstedt, den 18.05.04

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27.02.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, Schneyweg, den 19.05.2001

OBV

Der Landrat des Kreises Schneyweg - Flensburg hat mit Beschluß vom 27.04.04 die Bebauungsplanung genehmigt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den zustandgebundenen Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.05.2001 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Beschluß des Landrats des Kreises Schneyweg - Flensburg vom 17.05.2001 bescheinigt.

Süderhackstedt, den 22.01.04
 Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzugeben.

Süderhackstedt, den 23.01.04

Bürgermeister

2001

im Mai
gegründet

78

Baugebiete erschlossen
und geplant

1.463

Grundstücke
verkauft

• B · A · U · L · A · N · D ·

Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH

Partner der Raiffeisen- und Volksbanken

 Bauland Schleswig-Holstein
Beteiligungs GmbH

 Bohnenstraße 2
25821 Bredstedt

➤ Ihr Ansprechpartner
für Süderhackstedt



 **Melf Paulsen**

 +49 (0) 151 615 637 87

 m.paulsen@bauland-sh.com

➤ Exposé Süderhackstedt B-Plan Nr. 1

 bauland-sh.com