

# Gemeinde Medelby

## Baugebiet „Am Campingplatz“



Wohnen im lebendigen Medelby

**Inhaltsverzeichnis:****Lage der Gemeinde****Lage des Baugebietes****Allgemein**

- Die Gemeinde Medelby
- Freizeit und Umgebung
- Infrastruktur 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
- Adressen

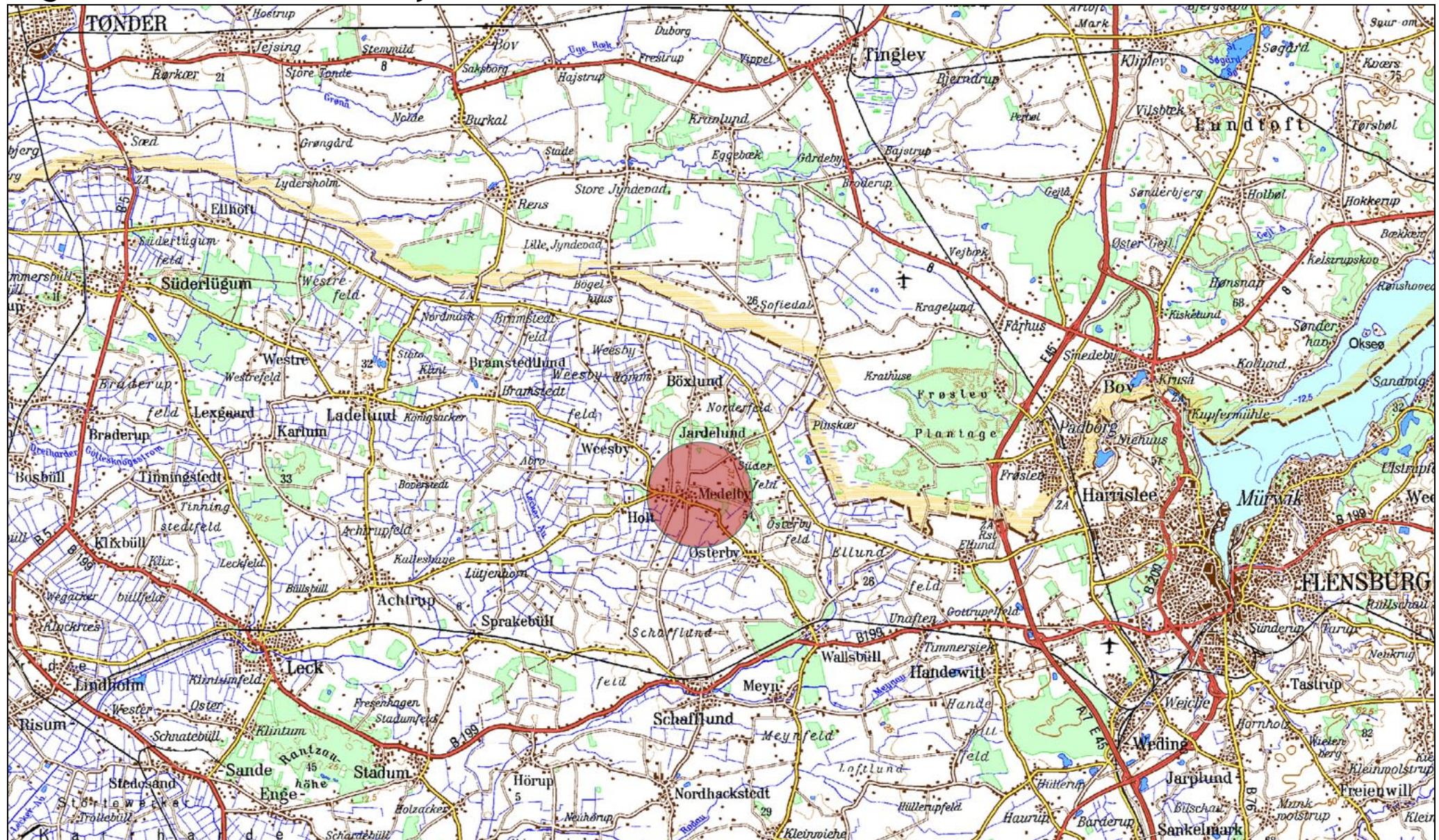
**Ihre Ansprechpartner bei der TEG-Nord**

- Wichtige Adressen

**Grußworte des Bürgermeisters****Anhang**

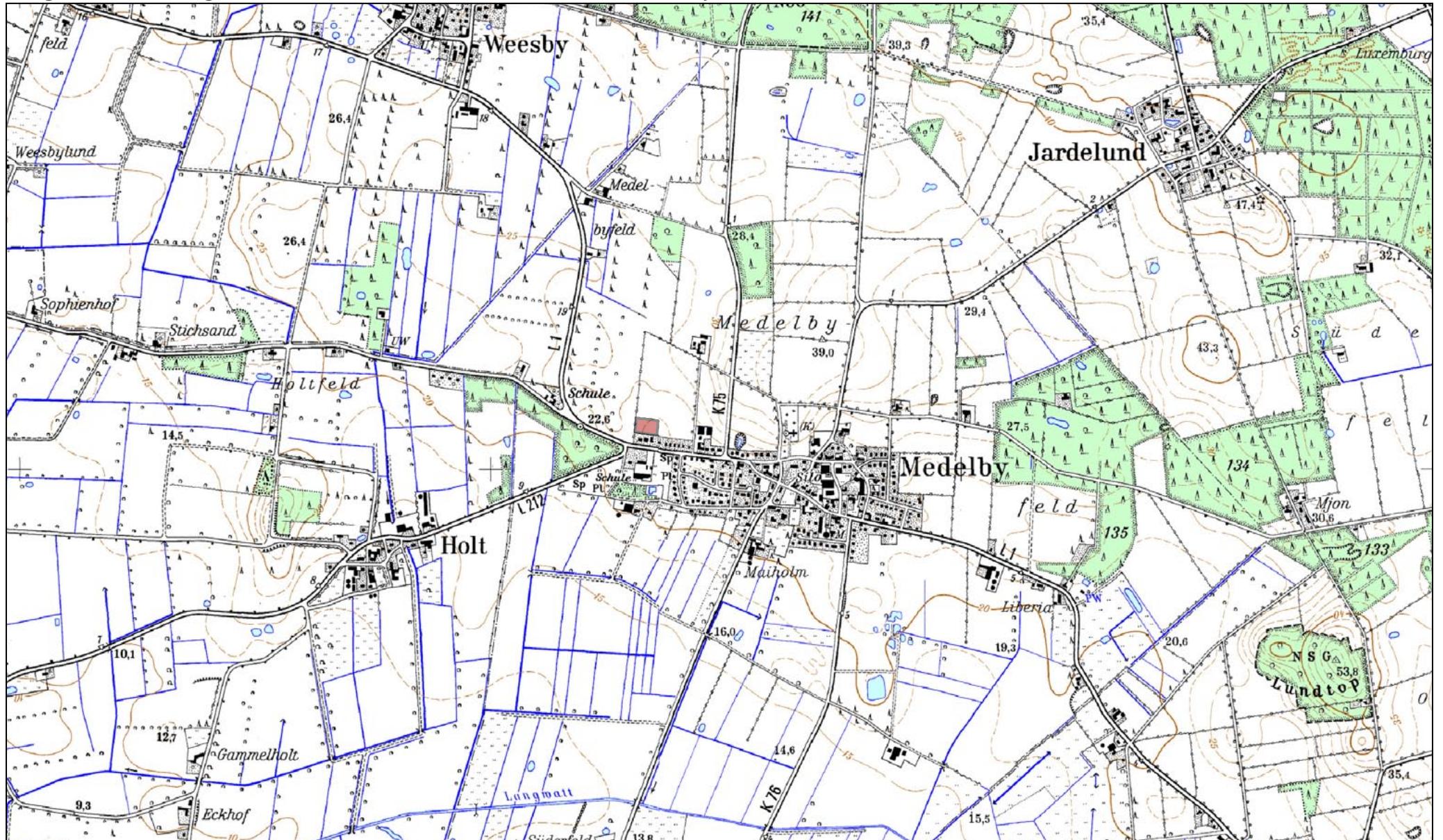
- Bebauungsplan Nr. 12

## Lage der Gemeinde Medelby



© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein,  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2001

## Lage des Baugebietes in der Gemeinde Medelby



© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein,  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2001

## Allgemein



### Die Gemeinde Medelby

Die Gemeinde Medelby, umgeben von den bewaldeten Hügeln der Geest, liegt in der Nähe der dänischen Grenze. Seit der Kreisreform 1974 gehört Medelby zum Kreis Schleswig-Flensburg und ist sogenanntes „Mitteldorf“ der Randgemeinden Osterby, Weesby, Jardelund, Böxlund und Holt. Dies besagt auch der Ortsname, denn „Medel“ bedeutet „Mittel“ und „by“ bedeutet Dorf. Zum Leben, Wohnen und Arbeiten bietet Medelby als lebendiges Dorf die besten Voraussetzungen.

### Freizeit und Umgebung

Die Freizeitgestaltung in Medelby lässt vielfältige Möglichkeiten zu, ob im Verein oder auf eigene Faust. Es gibt Fußballplätze, Leichtathletikplätze, eine Multifunktionshalle sowie eine Sporthalle. Ferner gibt es Spielplätze, Reitwege und Fahrradwege. Das Fahrradwegenetz ist gut ausgebaut und beschilbert. Der überregional bekannte Nord-Ostsee-Radweg führt durch Medelby und verbindet den Ostseestrand mit dem Nordseedeich.

Ein privater 5-Sterne-Campingplatz erhöht den Freizeitwert der Gemeinde Medelby. Auf dem Campingplatz steht ein umfangreiches Wellnessangebot zur Verfügung. Mit einem Schwimmbad, Außenpools und einer Saunalandschaft mit Ruhe- und Fitnessraum ist für ein komplettes Wohlfühlprogramm gesorgt. Alle Einrichtungen auf dem Campingplatz können, gegen Kostenbeteiligung, von den Einwohnern Medelby's genutzt werden. Im Ort befindet sich die St.-Matthäus-Kirche, eine Feldsteinkirche, die um 1200 errichtet wurde.

Der „Markttreff Medelby“ ist das neue Zentrum der Gemeinde mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die ca. 1884 errichtete Getreidemühle, mit eines der Wahrzeichen der Gemeinde, ein sogenannter „Galerieholländer“, wird heute als Wohnhaus genutzt.



## Infrastruktur und Schulen

Für die Grundversorgung stehen Einzelhandel, Banken, Versicherungen, Ärzte, Gasthöfe, verschiedene Handwerke sowie eine Bäckerei den ca. 900 Einwohner der Gemeinde Medelby zur Verfügung.

Durch die günstige Verkehrsanbindung sind die größeren Städte Flensburg und Schleswig gut zu erreichen. Über die B 199 ist die Anschlussstelle Flensburg-Harrislee der A7 schnell erreichbar. Ebenfalls über die gut ausgebauten B 199 kann sowohl die West- als auch die Ostküste des Landes zügig erreicht werden.

Der Kindergarten für die „kleinen“ Bewohner liegt mitten im Ort und ist in den Grundschulbereich mit eingebunden worden. Eine dänische und eine deutsche Grundschule befinden sich ebenfalls in Medelby. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich um eine offene Ganztagschule handelt, die über die Grenzen Medelby's hinaus einen guten Ruf besitzt. Weiterführende Schulen können in Schafflund sowie in Flensburg besucht werden.

## Baugrundstücke

### Lage der Baugrundstücke

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Campingplatz“ der Gemeinde Medelby liegt westlich der Böxlunder Straße im Anschluss an den bereits vorhandenen Bebauungsplan Nr. 11 „Kuhlacker West“ und nördlich der Bebauung der Hauptstraße. Es handelt sich um ein ruhig gelegenes Baugebiet in attraktiver Lage.

### Bebaubarkeit

Die Grundstücke sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Campingplatz“ der Gemeinde Medelby bebaubar.



# Kosten

## Grundstücks- und Preisübersicht



## Kosten

### Kaufpreis:

- Voll erschlossene Grundstücke ab. ca. 614 m<sup>2</sup> **ab 79,- €/m<sup>2</sup>**

### Nebenkosten:

- Vermessungskosten (katastermäßige Vermessung des Grundstückes)	<b>1.100,- €</b>
- Schmutzwasserkontrollschacht	<b>700,- €</b>
- Schmutz- und Regenwasserkontrollschacht	<b>1.400,- €</b>
- Wasseranschluss bis ca. 1 m auf dem Grundstück	<b>1.000,- €</b>

### Im Kaufpreis sind enthalten:

- Der Grunderwerb
- Die Kosten der erstmaligen Herstellung von Straßen- und Wegen
- Die Herstellungskosten der Regen- und Schmutzwasserkanalisation
- Die Kosten für die Herstellung der Straßenbeleuchtung
- Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen

### 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, Gas, 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.	Flur- Stück	Größe ca./m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Grundstücks- kaufpreis	Vermessungs- kostenanteil	SW-Schacht bzw. RW/SW- Schächte	öffentliche Wasserver- sorgung	Summe ca.

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.

TEG Nord  
 Grossers Allee 19  
 25767 Albersdorf

Telefon-Nr: 0 48 35 / 12 10  
 E-Mail: [info@teg-nord.de](mailto:info@teg-nord.de)  
 Internet: [www.teg-nord.de](http://www.teg-nord.de)

Ihre Ansprechpartner



**Kathrin Timmann**

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



**Manfred Voss**

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

## wichtige Adressen

### **Verwaltung:**

Gemeinde Medelby  
Amt Schafflund  
Tannenweg 1  
24980 Schafflund  
Tel.: 04639/700

Kreis Schleswig-Flensburg  
Bauamt  
Flensburger Str. 7  
24837 Schleswig  
Tel.: 04621/87-0

### **Wasser/Abwasser:**

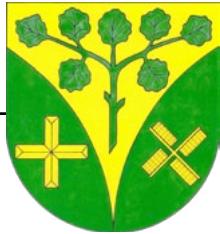
Wasserverband Nord  
Herr Klerk  
Wanderuper Weg 23  
24988 Wanderup  
Tel.: 04638/8955-0

**Strom/Gas:**  
E-ON Hanse

Schuby  
Tel.: 04621/9429518

### **Telefon/Internet:**

Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Flensburg  
T-Punkt Flensburg  
Holm 57-61  
24937 Flensburg  
Tel.: 0800/3301000



## Gemeinde Medelby

DER BÜRGERMEISTER



Günther Petersen  
Hauptstraße 49  
24994 Medelby  
Tel.: 04605/797  
Fax: 04605/1323

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgermeister der Gemeinde Medelby bedanke ich mich über Ihr Interesse ein Wohnbaugrundstück in unserer schönen Gemeinde zu erwerben.

Medelby - ein aufstrebender Ort. Es lohnt sich ihn kennen zu lernen und hier zu leben. „Medel“ bedeutet „Mitte“ und „by“ „Dorf“. Medelby ist zentraler Ort für die umliegenden Gemeinden und erfüllt damit die Versorgungsfunktion im Kirchspiel, wie Supermarkt mit Tankstelle, Offene Ganztagsgrundschule, dänische Grundschule, Kindergarten mit Krippenplätzen für unter drei jährige und Tagesmutterangebot, Sportplätze, Spielplätze, Aktionsflächen, Reit- und Multifunktionshalle. Vielfältige Angebote in Vereinen wie Sport und Kultur. Als touristischer Ort Mitte des Nordens bietet Medelby viele Möglichkeiten, wie Familien- und Wellnessurlaub zwischen den Meeren im ganzjährig geöffneten Wellnesscamp „Camping.Mitte“ mit großem Wellnessbereich, Schwimmbad , Außenpool, Saunlandschaft und Physiotherapiepraxis.

Ebenfalls zur optimalen Grundversorgung in der Gemeinde Medelby vorhanden, Arzt, Zahnarzt, Banken, Post, Hotel, Restaurants und zahlreiche Handwerksbetriebe. Eine gute Verkehrsanbindung (ÖPNV) nach Flensburg ist vorhanden.

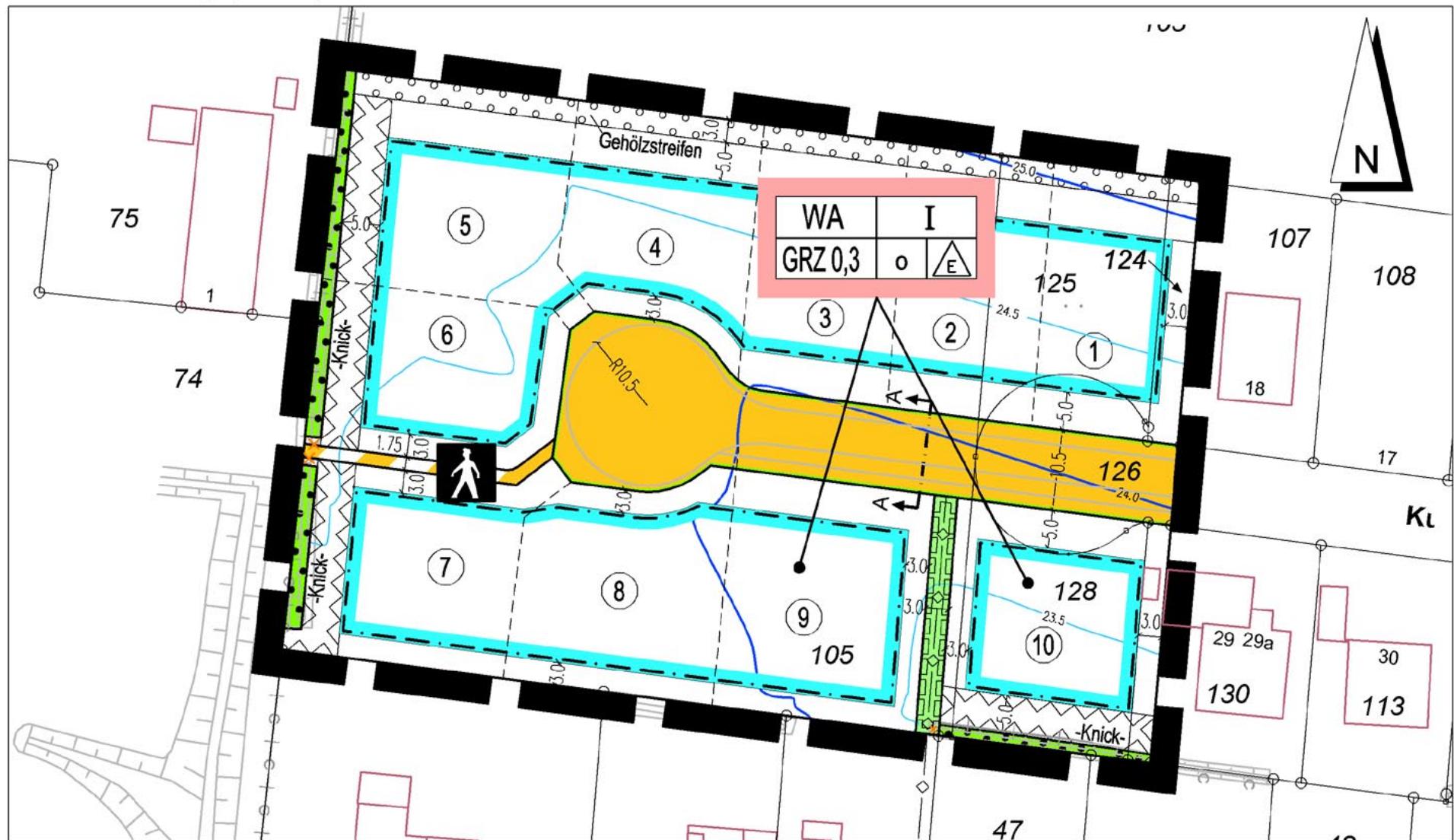
Ich würde mich freuen, Sie demnächst als neue Bürgerinnen und Bürger hier in Medelby begrüßen zu dürfen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G. Petersen".

Günther Petersen  
Bürgermeister

Gemeinde Medelby - Bebauungsplan Nr. 12 "Am Campingplatz"

## Planzeichnung (Teil A)



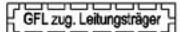
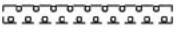
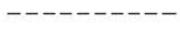
## ohne Maßstab

 **SASS&KOLLEGEN**  
Ingenieurgemeinschaft

# Gemeinde Medelby - Bebauungsplan Nr. 12 "Am Campingplatz"

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger § 9 (1) Nr. 21 BauGB
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO		
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO		Vorhandene und zu erhaltende Knicks § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO		
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	49	Flurstücksnummer
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	②	Nummer des Baugrundstückes
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB		Fortfallender Knick
	Entsorgungsleitung unterirdisch	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB		Geplante Gundstücksgrenze
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB		Höhenschichtlinie

### Nachrichtliche Übernahme

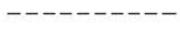
 Vorhandene und zu erhaltende Knicks

### Darstellungen ohne Normcharakter

49 Flurstücksnummer

② Nummer des Baugrundstückes

 Fortfallender Knick

 Geplante Gundstücksgrenze

 Höhenschichtlinie

# Gemeinde Medelby - Bebauungsplan Nr. 12 "Am Campingplatz"

## Text (Teil B)

1. Ausschluss von Nutzungen  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)  
Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
2. Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)  
Die maximale Gebäudehöhe darf 9,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt am Rand der festgesetzten Verkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt.
3. Nebenanlagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)  
Photovoltaikanlagen sowie Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Photovoltaik- und Solaranlagen in aufgeständerter Form bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachfläche zulässig.
4. Nebenanlagen, Carports und Garagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)  
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
5. Höchstzahl von Wohnungen  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der zu erhaltenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.
7. Versickerung von Oberflächenwasser  
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, während das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser in die strassenbegleitende Muldenrigole einzuleiten ist.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindungen  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - 8.1 Straßenbäume  
**Neupflanzung von Straßenbäumen**  
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens vier heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 8.2 Gehölzstreifen  
Der Gehölzstreifen am nördlichen Gebietsrand ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9. Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
  - 9.1 Dachneigung  
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Diese Mindestdachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile oder -anbauten.
  - 9.2 Dacheindeckung  
Dacheindeckungen sind in den Farben gelb oder blau unzulässig.
10. Nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 (6) BauGB)  
Die gem. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützten Knicks sind auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 20.01.2017 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.

### Hinweis - Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume sollen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.