

# Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

## Bebauungsplan Nr. 38 „Trotz“, 12. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 38 „Trotz“, 12. Änderung** umfasst das Gebiet südlich des Redders in der Verlängerung der Logentwiete – westlich der Bebauung des Stichweges der Logentwiete – nördlich des Knicks zum Flurstück 49/1 der Flur 2 Gemarkung Henstedt – östlich der ehemaligen Hochspannungsleitung im Ortsteil Henstedt.

In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit,

- **ein- oder zweigeschossige** Gebäude in **abweichender Bauweise** mit einer Länge oder Breite von weniger als **14 m** zu errichten.

Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend beachten:

- Die **Firsthöhe** Ihres Gebäudes darf **maximal 9 m bzw. 8,50 m** betragen.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante **Dachhaut** des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante der **Straße**, die das Grundstück erschließt, oder **der Geländeoberfläche**, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

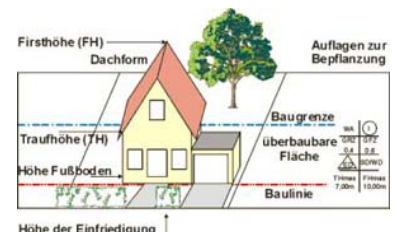
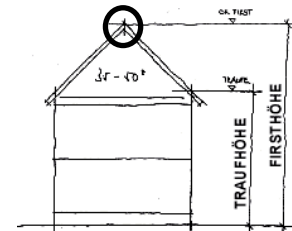
- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,3** darf nicht überschritten werden.

Die im Bebauungsplan festgelegte **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Grundstücks. Es gibt eine einfache Formel mit der man die zulässige Grundfläche des Gebäudes ermitteln kann: **Grundstücksgröße x Grundflächenzahl = zulässige Grundfläche**. Ein Beispiel: Das Grundstück hat eine Größe von 1000 m<sup>2</sup>, die Grundflächenzahl beträgt 0,4, dann darf die zulässige Grundfläche des Gebäudes 400 m<sup>2</sup> betragen.

- Flächen, die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** belegt sind sowie **Grundstückzufahrten** und **Stellplätze**, sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Solche Materialien sind beispielsweise Pflasterungen mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen oder Rasengittersteine.

- Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur **0,80 m – 1,00 m hohe landschaftstypische Laubhecken** zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Dazu zählen zum Beispiel die Rotbuche, der Weißdorn oder der Feldahorn. Zudem ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein **kleinkroniger und standortgerechter Laubbaum** (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen.

- Die **Knicks** sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.



Falls es sich bei dem von Ihnen geplanten Bauvorhaben um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben handelt, müssen Sie einen **Bauantrag** stellen.

Sie benötigen dazu das **Bauantragsformular** des Landes **Schleswig-Holstein**. Das Formular bekommen Sie im Rathaus der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Rathausplatz 1 in 24558 Henstedt-Ulzburg oder Sie können es sich auf der Internetseite des Kreises Segeberg unter [www.segeberg.de](http://www.segeberg.de) kostenlos herunterladen.

Zudem sollten Sie als Bauherrin bzw. Bauherr alle erforderlichen **Bauvorlagen** in dreifacher Ausfertigung bei der Gemeinde Henstedt-Ulzburg einreichen. Diese sind folgende:

- Antrag auf Baugenehmigung
- weitere Bauvorlagen, das sind in der Regel:
  - der Übersichtsplan und der Lageplan
  - die Bauzeichnungen
  - die Baubeschreibung
  - der Nachweis der Standsicherheit und die anderen bautechnischen Nachweise
  - die Darstellung der Grundstücksentwässerung
  - die Berechnung des umbauten Raumes und
  - die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

#### **Hinweis:**

- Der Bauantrag muss von Ihnen als Bauherr und vom Planverfasser (in der Regel ein Architekt oder Bauingenieur), die Bauvorlagen nur vom Planverfasser **unterschriften** werden. Die von einem Sachverständigen erstellten Bauvorlagen müssen von diesem unterschrieben sein.
- Zeitgleich mit diesem Antrag müssen Sie auch den ausgefüllten **Erhebungsbogen für die Statistik** über die Bautätigkeit einreichen.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg leitet anschließend den Bauantrag zusammen mit der erforderlichen **gemeindlichen Stellungnahme** an die Landrätin des Kreises Segeberg als zuständige **untere Bauaufsichtsbehörde** weiter. Diese prüft den Bauantrag auf Übereinstimmung mit den einschlägigen **öffentlich-rechtlichen Vorschriften**. Anschließend erfolgt die Entscheidung, das heißt die Baugenehmigung wird erteilt oder der Bauantrag wird abgelehnt.

Mit der Ausführung des Vorhabens dürfen Sie erst beginnen, wenn die Baugenehmigung vorliegt. Die **Baugenehmigung erlischt**, wenn Sie nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung beginnen oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann mit einem schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden.

**Ihre für die Vermarktung zuständige Firma ist:**

• **B·A·U·L·A·N·D** • **Schleswig-Holstein eG**

**Bauland Schleswig-Holstein eG**

Rosenstraße 20  
24576 Bad Bramstedt

Telefon: +49 (0)4192 906 29 25 oder -24

Telefax: +49 (0)4192 906 31 72

E-Mail: [info@bauland-sh.com](mailto:info@bauland-sh.com)

Internet: [www.bauland-sh.com](http://www.bauland-sh.com)

Vertretungsberechtigter Vorstand:  
Thomas Opfermann  
Dipl-Kfm. Horst Seebauer