

Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Schule am Beckersberg“, 1. Änderung

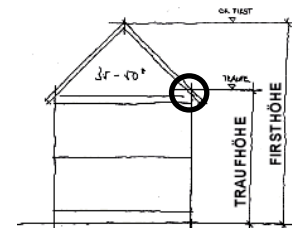
Der **Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Schule am Beckersberg“, 1. Änderung** umfasst das Gebiet westlich der Beckersbergstraße – südlich des Wanderweges Korl-Barmstedt-Weg (ehemalige EBOE-Trasse) – östlich des Schulzentrums-, im Ortsteil Henstedt.

In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit,

- **ein- oder zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise** zu errichten.

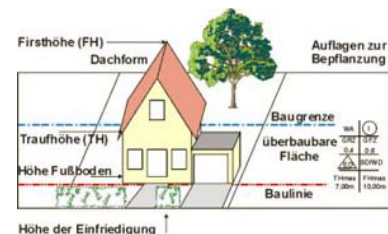
Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend beachten:

- Wenn Sie ein eingeschossiges Gebäude errichten wollen, dürfen Sie die **Grundfläche** von **200 m²** nicht überschreiten. Möchten Sie ein zweigeschossiges Gebäude errichten, darf die **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** nicht überschritten werden. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Grundstücks.
- Beabsichtigen Sie die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes, dürfen Sie die festgesetzte **Traufhöhe** von **4 m** nicht überschreiten. Wenn Sie ein zweigeschossiges Gebäude planen, darf die **Traufhöhe** Ihres Gebäudes **maximal 8 m** betragen.



Die Traufhöhe gibt die Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen dem höchsten Punkt der Traufe und der Geländeoberfläche an. Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die **Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand** des Gebäudes und **mit + 0,00 m der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche**. Messpunkt ist die Mitte der Wand, die der Verkehrsfläche zugewandt ist.

- Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer **Dachneigung von 10° bis 48°** zugelassen.
- Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind **ausgeschlossen**.
- Wintergärten sind **zulässig**.
- Flächen, die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** belegt sind sowie **Grundstückzufahrten** und **Stellplätze**, sind als **wassergebundene Flächen** oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.



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 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.