

# Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

## Bebauungsplan Nr. 71 „Nördlich Falkenstraße“, 1. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 71 „Nördlich Falkenstraße“, 1. Änderung** umfasst das Gebiet westlich der Hamburger Straße (L326) – nördlich der Falkenstraße-, im Ortsteil Ulzburg.

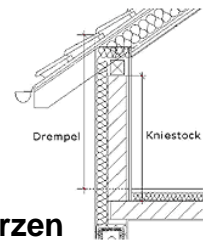
In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit,

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

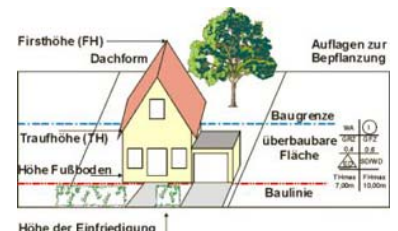
Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen Des Bebauungsplanes zwingend beachten:



- Sie dürfen die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,3** nicht überschreiten. Die GRZ 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.
- Die **Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich** darf maximal **0,50 m** über **der zugehörigen Straßenoberkante** bzw. angrenzenden Gehwegfläche liegen.
- Es sind nur **geneigte Dächer mit 15° bis 55°** Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in **roten, rotbraunen oder schwarzen** Farbtönen einzudecken.
- Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden **anzupassen**. Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind **ausgeschlossen**. Garagen mit Flachdächern sind zu **begrünen**.



- Das Befestigen der **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche **erforderliche Maß** zu **beschränken**. Die befestigten Flächen sind als **wassergebundene Flächen** und/oder mit großfugig verlegtem **Steinpflaster** zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind **nicht zulässig**.



- Es sind **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** vorgesehen. Das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen beträgt **40 dB** und für Büroräume **35 dB**.

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:**

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT  
**Manke** GMBH & CO KG

---



**Manke GmbH & Co KG · Bahnhofstraße 4 · 24558 Henstedt-Ulzburg ·**

**Telefon (0 41 93) 901 - 0 · [info@manke-bau.de](mailto:info@manke-bau.de)**

**Öffnungszeiten: Mo - Do 7:30 - 17:00 Uhr und Fr 7:30 - 13:00 Uhr**

**<http://www.manke-bau.de/>**