

Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

Bebauungsplan Nr. 72 „Trögenölk“, 5. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 72 „Trögenölk“, 5. Änderung** umfasst das Gebiet östlich der AKN-Trasse – südlich der Kadener Chaussee – westlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 72 „Trögenölk“ – nördlich des vorhandenen Redders-, im Ortsteil Ulzburg.

In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit,

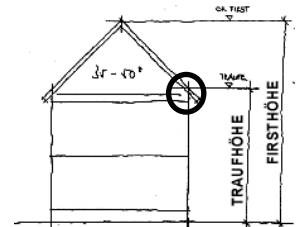
- **eingeschossige Gebäude in offener Bauweise** zu errichten.

Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen Des Bebauungsplanes zwingend beachten:



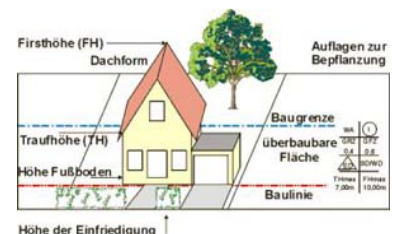
- Sie dürfen die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,22** nicht überschreiten. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Grundstücks. Es gibt eine einfache Formel mit der man die zulässige Grundfläche des Gebäudes ermitteln kann: **Grundstücksgröße x Grundflächenzahl = zulässige Grundfläche**. Ein Beispiel: Das Grundstück hat eine Größe von 1000 m², die Grundflächenzahl beträgt 0,4, dann darf die zulässige Grundfläche des Gebäudes 400 m² betragen.

- Die **Traufhöhe** Ihres Gebäudes darf **maximal 4,50 m** betragen. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der **Schnittpunkt der aufgehenden Außenfläche des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut** und mit **+ 0,00 m die Oberkante des Bordsteines**, bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.



- **Außerhalb der überbaubaren Flächen** sind Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze, soweit sie nach landesrecht (LBO) in den Abstandsflächen zulässig sind.

- Es sind nur Dächer von Hauptgebäuden mit einer **Dachneigung von 20° bis 48°** zugelassen. Sie sind mit Pfannen in **roten, rotbraunen oder schwarzen** Farbtönen zu gestalten.



- Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind **ausgeschlossen**.

- **Grundstückszufahrten** sind mit **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung ist **nicht zulässig**. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbaubaren Flächen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

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.

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

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

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