

Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“, 1. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“, 1. Änderung** umfasst das Gebiet südlich der Emma-Gaertner-Straße – nördlich der Bebauung Kirchweg Nr. 52 – westlich des Bahnhofes und der AKN sowie östlich des Kirchweges-, im Ortsteil Ulzburg.

In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit,

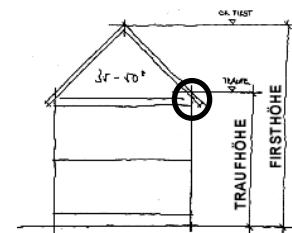
- **zwei- bis viergeschossige Gebäude in offener bzw. abweichender Bauweise** zu errichten.

Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen Des Bebauungsplanes zwingend beachten:



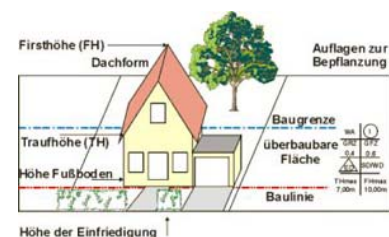
- Sie dürfen die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,5** bzw. **0,6** nicht überschreiten. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Grundstücks.

- Die **Traufhöhe** Ihres dreigeschossigen Gebäudes darf **maximal 6 m** betragen. Die **Traufhöhe** Ihres viergeschossigen Gebäudes darf **maximal 9,5 m** betragen. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der **Schnittpunkt der Dachhaut** mit der aufgehenden Wand und **mit + 0,00 m die Oberkante des Fertigfußbodens** im Erdgeschossbereich.



- Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur **Versickerung** zu bringen.
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in **rotem bis rotbraunem oder weißem** Sichtmauerwerk zu gestalten.

- Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer **Dachneigung von 15° bis 55°** zugelassen. Die Dachpfannen müssen in einem **roten, rotbraunen oder schwarzen** Farbton gestaltet werden.



- **Überdachte Stellplätze** (Carports) sowie **Anbauten** und **Nebenanlagen** sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden **anzupassen**. Geringere Dachneigungen sind lediglich in Verbindung mit einer **Fassadenbegrünung** zulässig. Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind **ausgeschlossen**.
- **Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** belegt sind sowie **Grundstückszufahrten** und **Stellplätze**, sind als **wassergebundene Flächen** und/oder mit großflügig verlegtem **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.

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/>