

# Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

## Bebauungsplan Nr. 107 „Westlich Große Lohe“, 1. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 107 „Westlich Große Lohe“, 1. Änderung** umfasst das Gebiet nördlich der Schulstraße – östlich des EBO-Gleisbogen – westlich der Bebauung Große Lohe – inklusive des Flurstückes 8/109 der Flur 8-, im Ortsteil Ulzburg.

In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit,

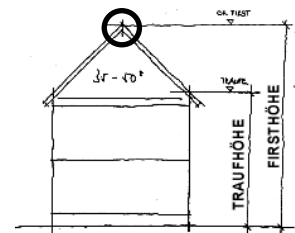
- **eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser** mit maximal **einer Wohneinheit** zu errichten. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.



Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend beachten:

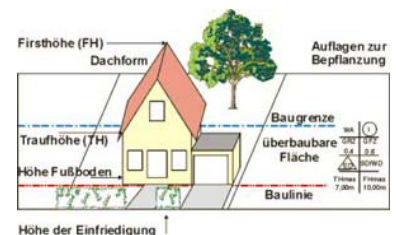
- Sie dürfen die festgesetzte **Grundfläche** von **150 bzw. 170 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.
- Die **Firsthöhe** Ihres Gebäudes darf **maximal 8,50 m** betragen.

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, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.



- **Außerhalb der überbaubaren Flächen** sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 63 LBO verfahrensfreien Vorhaben.

- **Private Grundstücksdurchfahrten und Stellplätze** sind mit **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist **nicht zulässig**.



- Für das Dachwasser der privaten Flächen ist eine weitgehende **Versickerung** auf den Grundstücken anzustreben.
- **Einfriedungen** zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzungen, auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.
- Die privaten **Knickschutzstreifen** auf den Baugrundstücken sind von jeglicher baulichen Nutzung und von Nebenanlagen freizuhalten. Die als private Grünfläche festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

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:

# GfG Hansetor<sup>®</sup>

GESELLSCHAFT FÜR GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNG MBH

GfG Hansetor mbH  
Usedomer Str. 15  
24558 Henstedt-Ulzburg

Geschäftsführer:  
Norbert Lüneburg

Telefon: 04193 / 88 900

Fax: 04193 / 88 90 25

E-Mail: [info@hansetor.de](mailto:info@hansetor.de)

<http://www.gfg24.de/hansetor>