

# Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

## Bebauungsplan Nr. 109 „Salzweg“, 2. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 109 „Salzweg“, 2. Änderung** umfasst das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kiefernweg“ – südöstlich des Kiefernweges – nordwestlich der Bebauung des Rhinkatenweges – westlich des Schäferkampsweges-, im Ortsteil Henstedt-Rhen.

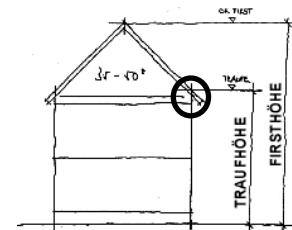
In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit

- sowohl **eingeschossige Einzel- als auch Doppelhäuser** zu errichten. Pro Wohngebäude ist im Einzelhaus und in einer Doppelhaushälfte nur **eine Wohneinheit** zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit im Einzelhaus zulässig, wenn diese nicht mehr als 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt.



Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend beachten:

- Sie dürfen die festgesetzte **Grundfläche** von **150 bzw. 160 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten
- Die **Traufhöhe** Ihres Gebäudes darf **maximal 4,50 m** betragen. 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.
- **Außerhalb der überbaubaren Flächen** sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 63 LBO verfahrensfreien Vorhaben.
- Die fachgerechte Pflege des vorhandenen, mit Erhaltungsgebot belegten **Knicks** ist zu gewährleisten. **Einfriedungen** zum öffentlichen Raum sind nur als Laubbaumgehölzpflanzung auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von **1 m** zulässig.
- Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** herzurichten. Für das Dachwasser der Wohnbauflächen ist eine weitgehende Versickerung auf den Grundstücken anzustreben.
- Die **Außenfassaden** der Hauptgebäude sind in **rotem bis rotbraunem** Sichtmauerwerk oder **weißem bis gelbweißem** Putz oder Sichtmauerwerk zu gestalten.
- Es sind nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung von 30° bis 46°** zugelassen. Die Dachpfannen sind in **roten bis rotbraunen** Farbtönen einzudecken. Untergeordnete Anbauten können vollverglast ausgeführt werden. Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind **ausgeschlossen**. Die Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit rankenden Pflanzen zu **begrünen**.



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:



**IHR BAUPARTNER**  
Individuelle Planung zum schlüsselfertigen Festpreis

Haus 1  
Haus 2  
Haus 3  
Haus 4  
Haus 5

Stilvolle, schöne Häuser  
*Erfahrung  
seit mehr als 20 Jahren*

Meisterhaft Stein auf Stein  
**Tel.: 04193 - 780 58**  
Tannenweg 33B | 24558 Henstedt-Rhen | [www.ihr-baupartner.de](http://www.ihr-baupartner.de)

## IHR BAUPARTNER

Inh. Rosemarie Becker-Semken e.K.  
Tannenweg 33 B  
24558 Henstedt-Rhen

Telefon +49 (0) 4193 78058

Telefax +49 (0) 4193 78254

Internet: [www.ihr-baupartner.de](http://www.ihr-baupartner.de)

eMail: [info@ihr-baupartner.de](mailto:info@ihr-baupartner.de)