

# Bauen, Kaufen und Mieten in Henstedt-Ulzburg

## Bebauungsplan Nr. 113 „Gräflingsberg/Heidelweg“, 4. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 113 „Gräflingsberg/Heidelweg“, 4. Änderung** umfasst das Gebiet nördlich der Schleswig-Holstein-Straße – östlich der Paracelsusklinik – südlich der Wilstedter Straße – westlich der Straße Am Wittmoor-, im Ortsteil Henstedt-Rhen.

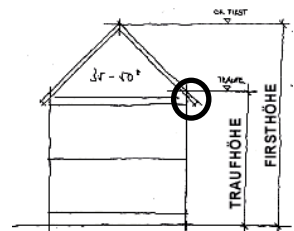
In diesem Gebiet haben Sie die Möglichkeit

- **eingeschossige Gebäude** in **abweichender Bauweise** mit einer maximal zulässigen **Gebäudelänge von 16 m** zu errichten. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.



Dabei müssen Sie die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend beachten:

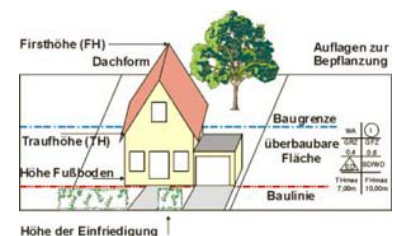
- Sie dürfen die festgesetzte **Grundfläche** von **200 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.
- Die **Traufhöhe** Ihres Gebäudes darf **maximal 6 m** betragen.



Die Traufhöhe gibt die Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen dem höchsten Punkt der Traufe und der Geländeoberfläche an. 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. **In den Waldabstandsstreifen** ist die Errichtung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

- Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur **Versickerung** zu bringen.



- 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](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:**



**Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Zentrale Grundstücks- und Gebäudewirtschaft  
Herr Herzbach  
Rathausplatz 1  
24558 Henstedt-Ulzburg**

**Tel.: 04193 / 963-460**

**E-Mail: [christian.herzbach@henstedt-ulzburg.de](mailto:christian.herzbach@henstedt-ulzburg.de)**