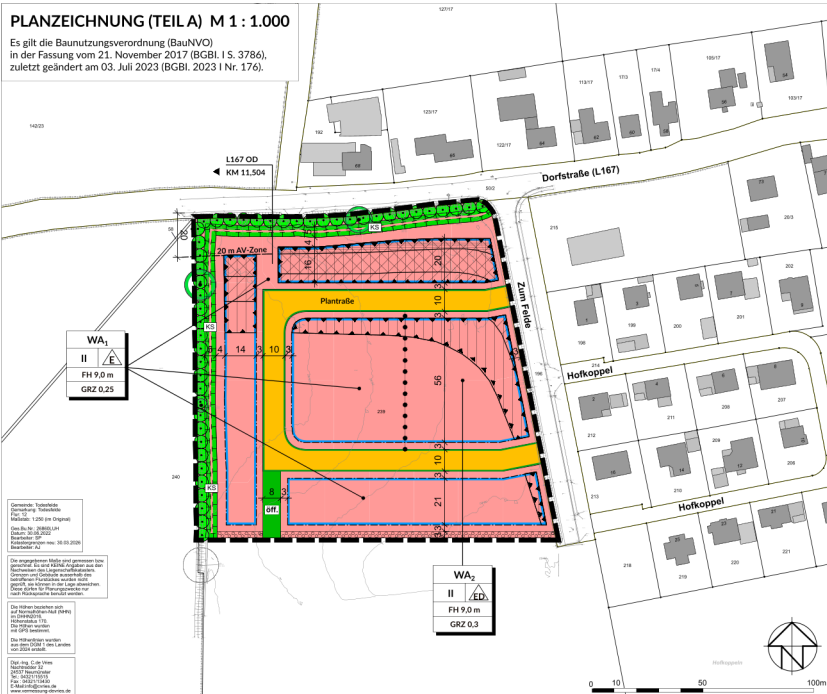


Für das Bereich: südlich der Dorfstraße und westlich der Straße "Zum Felde"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
± 8 GRZ 0,25 FH 9,0 m II	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl, als Höchstmaß Firsthöhe, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 16 BauNVO § 23 BauNVO
 	Bauweise und Baugrenzen nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO § 22 BauNVO § 23 BauNVO
 	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 KS	Grünflächen öffentliche Grünfläche Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Knickochsenstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Verkehrslärm	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 	Lärmzone A (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1) Lärmzone B (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2) Lärmzone C (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.3) Lärmzone D (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.4)	

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Bepflanzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der baulichen Nutzung	
	Bemaßung in Metern	

[illegible]

10	Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
1.1	Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Flöhöhe ist die jeweils höchste Punkt der Oberkante Dachstuhl der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+0,00 m) ist die Oberkante der Fahrbahn der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauVO)	
1.2	In dem Allgemeinen Wohngebiet WA, ist maximal 1 Wohneinheit pro Wohnungsbauzeile zulässig.	
20	Mindestgrundstücksgröße	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)
2.1	Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 550 m ² .	
30	Überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, § 23 Abs. 1 BauVO)
3.1	Carports, Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.	
40	Flächen von Maßnahmen zum Schutz vor Schutt- und zur Entwicklung von Bogen, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
4.1	Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.	
4.2	Grundstücksfächern sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, stützseitigen Stützflächen und zulässigen Nebenanlagen als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist unzulässig. Die Verwendung von Schotter und Kies ist ausnahmslos nur zur Bedeckung eines bis zu 50 cm breiten Schutzschuttsstreifens entlang von Gebäudewänden zulässig.	
4.3	Auf den privaten Wohngrundstücksfächern sind Flächen für Zufahrten, Wegeverbindungen und nicht überdeckte private Stellplätze im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeweiger der gewählten Mattenpflanze im Mittel höchstens 0,75 belegen, soweit keine technischen Gründe entgegenstehen.	
4.4	Das auf den privaten Wohngrundstücksfächern anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend der geltenden Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen und/oder in der eigenen Brauchwasseranlage zu speichern.	
4.5	Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Knickschuttsstreifen“ sind als unversiegelte, künstliche zu entwickeln. Diese sind ausnahmslos als Rasen- oder Krautflur. Der Knickschuttsstreifen ist einmal im Jahr zu mähen. Zwischen April und Ende Juni ist eine Bearbeitung zu unterlassen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, Vorrichtungen jeder Art sowie Bodenauflage und Abgrabungen sind nicht zulässig.	
50	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

- 6.1 auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze aller Art anzupflanzen. Die Pflanzhöhe beträgt ein Gehölz pro 2 m² Fläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Gehölze sind keine Verriegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.
- 6.2 Auf den privaten Wohngrundstücksflächen ist je Grundstück jeweils im Vorgarten ein mittelgroßer, hochstämmiger Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 6.3 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 8 mittelgroße, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 6.4 Gründer sind dauerhaft externsiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzuseien und mit standortgerechten Sanden und Sedumspesen zu bepflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 86 LOB)

- 7.1 Zulässig sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen/Falddächer sind als extensives Gründach bei entsprechenden Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Loggien oder Carports zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LOB)
- 7.2 Dachdeckungen sind in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit herzustellen. Gründächer sind zulässig, dies gilt nicht für Wintergärten und Terrassenüberdachungen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LOB)
- 7.3 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LOB)

Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, deren Durchführung außerhalb des Geltungsbereiches vertraglich (Ökokonto) gesichert wird, werden dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Todesfelde zugeordnet:

Ökokonto Wrist Aktenzeichen 701-3295-25-110 Wrist-3

Flurstücksangaben: Gemarkung Wrist/Stellau, Flur 2, Flst. 10/3, 1/4, 1/3, 10/2, 24/4, 3/1, 13, 11/3 und 14/2 im Kreis Steinburg

Maßnahme: Entwicklung eines artenreichen mesophilen Grünlands bzw. einer mesophilen Mähwiese, Baumpflanzungen, Vernässung durch Unterbrechen von Dränagen etc. gemäß Entwicklungskonzept für die Ökoto-Flächen.

Ökopunkte: 3.450 (entspricht Flächengröße 2.707 m²)

Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen:
Die Baufeldräumung zur Herstellung der Bauflächen auf den Wohngebieten und Verkehrsräumen muss im Zeitraum zwischen 16. August und 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres erfolgen.

Alternativ können Maßnahmen der Baufeldräumung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 15. August vorgenommen werden, wenn durch eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person zuvor festgestellt und dokumentiert wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Beleuchtungsminimierung:
Im Geltungsbereich ist eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung vorzuziehen: u. a.

- Beschrankung der Beleuchtung räumlich und zeitlich auf das notwendige Maß,
- Beleuchtungsstärke so niedrig wie möglich,
- Lichtquellen in möglichst niedriger Höhe anbringen in größtmöglichem Abstand zu den Knicks,
- nach oben und zur Seite abgeschirmte Leuchten verwenden,
- Vermeidung von Streulicht durch flache Schutzgläser,
- Leuchtmitel mit warm-weißer oder gelber (berstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger.

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 7.1 bis 7.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2022. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in (www.....) am sowie durch Bereitstellung im Internet unter (www.....) am
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des _____ Auswahlanlasses, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden haben nach § 3 Abs. 2 BauRG in der Zeit vom _____ bis _____ unter _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung Leezien öffentlich auslegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am _____ in _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter _____ ins Internet eingestellt.

Gemeinde Todesfelde, den (Siegel)
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Todesfelde, den (Siegel)
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den (Siegel)
öffentl. best. Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Iodestube, den (Siegel)
Bürgermeister

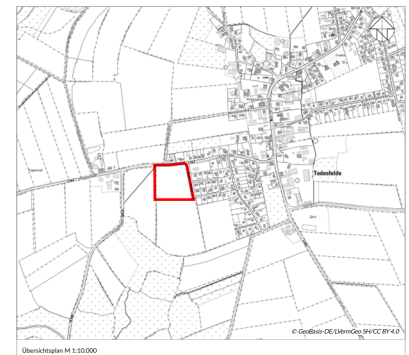
Gemeinde Todesfelde, den (Siegel)
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der

Auskunft erteilt, so daß örtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden
Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche
geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist
mithin am in Kraft getreten.

Gemeinde Todesfelde, den (Siegel)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 9, für den Bereich südlich der Dorfstraße und westlich der Straße "Zum Felde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Für den Bereich:
südlich der Dorfstraße, westlich der Straße "Zum Felde"

Entwurf 29.09.2026 (Gemeindevertretung)	040 - 44 14 19 Grünwiesengasse 49 22007 Hamburg www.archi-stadt.de	ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG entwickeln und gestalten
Stand: 09.09.2026	Bearbeiter: Schwanenriede / BUND	Projekt Nr.: 1668