

BV/08/25-087

Beschlussvorlage
öffentlich

Beratung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen" der Gemeinde Bad Kleinen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 30.10.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen (Vorberatung)	12.11.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

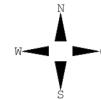
Durch das Planungsbüro Hufmann wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen" der Gemeinde Bad Kleinen erarbeitet. Der aktuelle Stand des Konzeptes liegt dem Bauausschuss in der Anlage zur Diskussion vor. Nach Bestätigung des Entwurfes werden durch das Planungsbüro die Begründung und der Umweltbericht erarbeitet und zur Beschlussfassung der Gemeindevertretung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Bad Kleinen B29 - Vorentwurf 2025-10-29 (öffentlich)
---	--

Teil A - Planzeichn
M 4:1.000



Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

- ### 1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BayGB, § 4 BauNVO)**
- | | |
|-------------|--|
| WA 1 | Allgemeines Wohngebiet, mit Std. Nummerierung (§ 4 BauNVO) |
| SO | Sonstiges Sondergebiet - Versorgungszentrum (§ 11 BauNVO) |
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BayGB, § 10 BauNVO)**
- | | |
|------------|--------------------------------------|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| PH | Festhöhe in m als Höchstmaß |

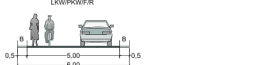
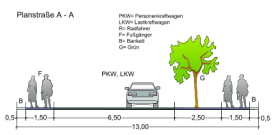
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- | | |
|---|---|
| o | offene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise |
|  | nur Einzelhäuser zulässig |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
|  | nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig |

- Baugrenze**
SD, WD, KWD
Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

- Nummer 1 (und 2) blau)ur)
- Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | |
|---|--|
|  | Straßenverkehrsfläche |
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
|  | Verkehrsbenutzter Bereich, öffentlich |
|  | Fußweg, öffentlich |
|  | Radweg, öffentlich |
|  | Zufahrt, privat |

- Plangrundlagen:**
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung
2025, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Ipskamp, Reims, Stand 25.04.20
Lageplan der Gemarkung Bad Kleinen i. d. Fassung der 3. Änderung; eigene Erhebung

Angaben in m



- | | |
|---|--|
|  | Grünlinie |
|  | Baustandungsleiste, öffentlich |
|  | Parkanlage, öffentlich |
|  | Alleenstrasse, privat |
|  | Hausgarten, privat |
| Pflanzungen, Naturanlagen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entlastung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 7 BauO) | |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
|  | Bäume zum Erhalt |
|  | Bäume zum Anpflanzen |
| Sonstige Pflanzungen | |
|  | Umgrenzung von Flächen für Nadelgehölze, Sträucher, Gärten, Grünanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauO) |
|  | Grün des öffentlichen Gehaltesbereiches des Baulandbezuges (§ 9 Abs. 7 BauO) |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 2. Darstellung von Zeichenreihen | |
|  | vorhandene bauliche Anlagen |
|  | vorhandene bauliche Anlagen (künftig fortgeführt) |
|  | vorhandene Flurstücksangaben |
|  | Flurstücksnummern |
|  | vorhandene Gießbehörden in m.s. N.N. |
|  | Bemessung in m |
|  | Baum künftig fortgeführt |
|  | in Aussicht genommene Grundstücksabgrenzung |
|  | Wurzelschutzstreifen (Stromwerk 1 - 5 m) |
|  | Baum, Bestand gemäß Vereinbarung |

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- | | |
|--|---|
| | vorhandene bauliche Anlagen |
| | vorhandene bauliche Anlagen künftig fortstehend |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | Flurstücksnummern |
| | vorhandene Geländehöhen in m ü. NN |
| | Bestallung in m |
| | Baum künftig fortstehend |
| | In Aussicht genommene Grundstücksteilung |
| | Wurzelschutzbereich (Kronenstraße + 1,5 m) |
| | Baum, Bestand gemäß Vermessung |

— 100 —

SO Sorgungszentrum		WA 1	
I	a	I	o
GRZ 0,8	FH 10 m	GRZ 0,3	FH 8,50 m
		SD, KWA	

F	
II	o
GRZ 0,6	FH 10 m

GRZ 0,4	PH 9,50 m
SD, KWD, WD	

WA 3

III	o
GRZ 0,4	FH 10 m
SD, KWD, WD	

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12.06.2024 (BGBl. I Nr. 18) sowie §§ 66 der Landesordnung (LandesVO) über die Bauleistungs- und Bauverfahrensregeln der Fachverfahren der Landesbauverwaltung (BauVerf) in der Fassung vom 18.02.2019 (BGBl. I Nr. 234), zuletzt geändert am 18.02.2025 (BGBl. I S. 132) wird die Bauzeichnung der Gesamteinrichtung der Gemeinde als Anlage zum Bescheid über die Festsetzung einer Bauleistung nach § 20, Abs. 1 Nr. 1 des Landesbaugesetzbuchs (LandesBauZG) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12.06.2024 (BGBl. I Nr. 18) sowie §§ 66 der Landesordnung (LandesVO) über die Bauleistungs- und Bauverfahrensregeln der Fachverfahren der Landesbauverwaltung (BauVerf) in der Fassung vom 18.02.2019 (BGBl. I Nr. 234), zuletzt geändert am 18.02.2025 (BGBl. I S. 132) veröffentlicht.

Hinzu ist die Situation über den Bauleistungspunkt 10, 20, Versorgungsplanung, Planstelle und Wohnen Notizen, dargestellt in Skizzen und Tabellen durch landschaftsrechtliche Maßnahmen, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch das Landschafts- und LÖ1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den weiteren landschaftsrechtlichen Erläuterungen.

Es gilt die Benutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BOBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2020 (BOBl. 2020 I Nr. 170).

- [illegible]

Flur- und Boden:

- [illegible]

national Minor
distr. African 2

- [illegible]

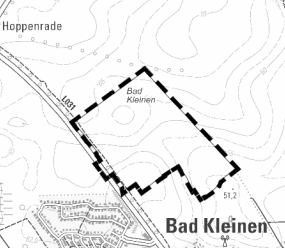
Bodenrutsch:
Bei den Erdballen anfallender, unplanbarer Bodenaushub. Insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergezung zu schützen und ein Gift und Schadstoffe nicht zu verunreinigen oder einer Schadstoffbelastung auszusetzen.

- [illegible]

(1) Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde

- [illegible]

57.3 0



SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“
 gelegen im Nordosten von Bad Kleinen, östlich der Landesstraße L031, umfassen

VORENTWURF