Gemeinde Kleinmachnow
FACHBEREICH BAUEN / WOHNEN
FACHDIENST STADTPLANUNG / BAUORDNUNG

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“

(Textbebauungsplan)

Entwurf vom 01.10.2026
(Stand: 20.10.2026)

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit ... 3
1.1 Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ... 3
1.2 Zulässigkeit von Einfriedungen ... 4
1.3 Zulässigkeit von Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge ... 4
2. Geltungsbereich ... 4
2.1 Denkmalschutz ... 5
2.2 Wasserschutzgebiet ... 5
3. Landes- und Regionalplanung ... 5
4. Inhalt und Begründung der Änderung ... 6
4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich ... 7
4.2 Zulässigkeit von Hauptanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ... 7
4.3 Höhenbegrenzung im Vorgartenbereich ... 8
4.4 Zulässigkeit von Solaranlagen ... 9
4.5 Einfriedungen ... 9
5. Verfahren ... 10
5.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB ... 10
5.2 Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren ... 11
6. Rechtsgrundlagen ... 11
Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“ ... 12
Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord" i. d. F. vom 28.03.2002 (ohne Maßstab) ... 13
Anlage 3: Legende des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord" i. d. F. vom 28.03.2002 ... 14
Anlage 4: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“ i. d. F. vom 28.03.2002 ... 17
Anlage 5: Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen ... 20

Begründung

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord"** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat in ihrer Sitzung am 12.12.2024 (DS-Nr. 121/24) beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord" textlich zu ändern.

Neben den im Folgenden dargestellten Änderungen bleiben alle nicht einbezogenen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-001-a unberührt und werden unverändert beibehalten.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Textbebauungsplan) erarbeitet und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 5.1 „Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB”).

1.1 Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Mit Beschluss vom 04.06.2020 (DS-Nr. 065/20) formulierte die Gemeindevertretung Kleinmachnow als politisches Ziel die „Klimaneutrale Kommune bis 2035“ und ließ ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) erstellen, welches sowohl Ziele als auch Maßnahmen sowie ein Monitoring-Konzept beinhaltet. Als ein primäres Handlungsfeld wurde die Energieversorgung identifiziert. Fossile Energieträger zur Wärme- und Stromerzeugung sollen durch die Erschließung und Nutzung regenerativer Alternativen abgelöst werden.

Damit die Energiewende in Kleinmachnow erfolgreich, zügig und im Einklang mit anderen (öffentlichen) Belangen gelingt, sind die Bürgerinnen und Bürger gefordert, Maßnahmen zu ergreifen, um ihren Energiebedarf spürbar zu reduzieren bzw. diesen durch die Nutzung regenerativer Energieträger zu decken, z. B. durch die energetische Sanierung von Wohnhäusern und deren Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Umgebungswärme und dergleichen mehr.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die für die Nutzung regenerativer Energien passenden Rahmenbedingungen zu schaffen. Das ist insbesondere dort erforderlich, wo bauplanungsrechtliche Regelungen den Ausbau von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien gegenwärtig noch erschweren.

Daher fasste die Gemeindevertretung Kleinmachnow am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss (DS-Nr. 111/22) für den Bebauungsplan KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien". Mit dem Verfahren sollten Festsetzungen, die sich auf die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien auswirken, in diversen bestehenden Bebauungsplänen mit nur einem einzigen Planverfahren geändert und so vereinheitlicht werden. In Beratungen zum weiteren Ablauf dieses komplexen Verfahrens mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) wurde der Gemeinde empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit die Änderungen der einbezogenen Bebauungspläne in Form jeweils separater Änderungsverfahren vorzunehmen. Diese könnten zur verwaltungstechnischen Vereinfachung des Gesamtvorhabens, zu Gruppen zusammengefasst werden, für welche dann gemeinsame Beschlüsse gefasst würden.

Dieses Vorgehen wurde von der Gemeindevertretung Kleinmachnow am 12.12.2024 (DS-Nr. 120/24) beschlossen. Die einzelnen Verfahren, die zunächst unter der Bezeichnung KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ zusammengefasst werden sollten, werden seitdem unter der Bezeichnung „Projekt 100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und von Einfriedungen““ weitergeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a ist Teil des „Projekts 100“ und gehört zur Gruppe 1 der in das Projekt einbezogenen Änderungsverfahren. Mit ihr sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Dach- und Fassadengestaltung so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt.

1.2 Zulässigkeit von Einfriedungen

Im Jahr 2015 nahm die Gemeindevertretung Kleinmachnow den Antrag zur „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ (DS-Nr. 001/15) an. Ziel des Antrages war es, die zulässigen Einfriedungshöhen in den Bebauungsplänen anzuheben, um viele unzulässig ausgeführte Einfriedungen im Gemeindegebiet zu legalisieren und außerdem dem privaten Bedürfnis nach höheren Einfriedungen entgegenzukommen. Vorgeschlagen wurde eine Einfriedungshöhe straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze von bis zu 1,5 m und rückwärtig ab der vorderen Baugrenze von bis zu 2,0 m. Der Antrag wurde vor seiner Annahme dahingehend klargestellt, dass die Anhebung nur im Rahmen eines ohnehin beabsichtigten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens geprüft werden und nur dann erfolgen sollte, wenn sie im jeweiligen Bebauungsplan-Gebiet städtebaulich-gestalterisch tatsächlich vertretbar ist.

Da der Bebauungsplan KLM-BP-001-a für die o. a. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ohnehin geändert wird, wird in diesem Zusammenhang ebenfalls die Zulässigkeit von Einfriedungen und deren Höhen geprüft und neu gefasst.

Neben den im o. g. Antrag vorgeschlagenen Einfriedungshöhen sollen zur Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Vorgaben im Gemeindegebiet Kleinmachnow ebenfalls Festsetzungen zur Ausführung der Einfriedungen getroffen werden. Ortsüblich und städtebaulich gewünscht sind dabei offene Einfriedungen (Zäune) oder Hecken. Straßenseitig sollen außerdem Sockelmauern und Pfeiler zulässig werden.

1.3 Zulässigkeit von Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Im Zuge der für die Änderungsverfahren durchgeführten Bestandserfassung wurde vereinzelt Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (Ladesäulen) in Vorgärten festgestellt. Das Thema der Elektromobilität wird in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Daher sollen die Festsetzungen zur Anordnung von Nebenanlagen im Hinblick auf die vorgenannte Ladeinfrastruktur unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Belange im Zuge der Änderungsverfahren des Projekts 100 ebenfalls mit angepasst werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a befindet sich im nordöstlichen Teil der Gemeinde Kleinmachnow. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straße Langendreesch,
- im Osten: durch die Straße Ginsterheide,
- im Süden: durch die Ernst-Thälmann-Straße,
- im Westen: durch die Straße Elsternstieg.

Es umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha und ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen in der offenen Bauweise.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord" grenzt an die Gebiete der folgenden rechtswirksamen Bebauungspläne an:

- im Norden: KLM-BP-001-c und KLM-BP-001-d „Eigenherdsiedlung Nord“,
- im Osten: KLM-BP-001-e „Eigenherdsiedlung Nord“,
- im Süden: KLM-BP-002-f „Eigenherdsiedlung Mitte“,
- im Westen: KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-001-a und ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan.

2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmale

Das Grundstück Ginsterheide 22 wird auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Potsdam-Mittelmark mit der Bezeichnung „Wohnhaus Beck mit Einfriedung“ unter der ID-Nr. 09191078 als Baudenkmal aufgeführt.

2.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a befindet sich außerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow.

3. Landes- und Regionalplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Für diese Planung der Gemeinde Kleinmachnow ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), als Rechtsverordnung in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming, mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Kleinmachnow kein Zentraler Ort. Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“. Die Festlegungskarten des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ weist Kleinmachnow zudem als „Grundfunktionalen Schwerpunkt“ aus.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPlG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Die textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanentwurfs umfassen folgende Themenbereiche:

- Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- Vorbeugender Hochwasserschutz,
- Windenergienutzung,
- Oberflächennahe Rohstoffe,
- Landwirtschaftliche Bodennutzung und
- Freiraum.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung entsprechend der landesplanerischen Vorgabe. Darüber hinaus ist Kleinmachnow mit der Kennzeichnung „Grundfunktionale Schwerpunkte“ versehen, welches sich aus der nachrichtlichen Übernahme aus dem sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming ergibt. Als grundfunktionale Schwerpunkte werden funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden markiert, die der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels bieten.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines der im Teilregionalplan festgesetzten Vorranggebiete Windenergienutzung.

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming weiterhin den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden;
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 5.6 Abs. 1 Satz 1 LEP HR: Der Gestaltungsraum Siedlung ist Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnbauflächen;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Freiraumerhalt;
- Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP HR: Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase; Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien.

Aus Sicht der Gemeinde stehen die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes den v. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

4. Inhalt und Begründung der Änderung

Nach Auswertung der für die Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Bestandsaufnahme stehen die nachfolgend dargelegten Festsetzungen dem baulichen Ist-Zustand auf den betroffenen Grundstücken weit überwiegend nicht entgegen. Zudem sind sie mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde nach einem grünen, offenen, möglichst unbebauten Vorgartenbereich sowie einer geordneten Entwicklung der gemeindlichen Dachlandschaft und des Orts- und Landschaftsbildes insgesamt vereinbar.

4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich

Vor dem Hintergrund des politischen Ziels der „Klimaneutralen Kommune bis 2035“, welches sich Kleinmachnow mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.06.2020 (DS-Nr. 065/20) gesetzt hat, stellt die Wärmepumpe nach gegenwärtigem Stand der Technik eines der bevorzugten Heizsysteme der Zukunft dar. Sie bietet eine klimafreundliche und erneuerbare Alternative zu fossil betriebenen Systemen, da sie zu einem Großteil frei verfügbare Umgebungswärme aus der Luft, dem Boden oder dem Grundwasser nutzt. Insbesondere für Kleinmachnow hat dieses Heizsystem zukünftig eine große Bedeutung, da andere klimafreundliche Alternativen, wie etwa die Fernwärme, aufgrund der gemeindlichen Siedlungsstruktur, die sich größtenteils aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt, kaum wirtschaftlich anwendbar sind.
Ein von vielen Grundstückseigentümern bevorzugter Aufstellort der Wärmepumpe, bzw. des zugehörigen Außengeräts, ist der Vorgartenbereich. Hier ist der Leitungsweg zur Heiztechnik im Haus – in der Regel im UG – kurz. Zudem erzeugen Wärmepumpen Betriebsgeräusche und stören daher auf der zur Straße orientierten Grundstücksseite weniger als auf der ruhigen, der Erholung dienenden Gartenseite, zu der oftmals auch die Schlafräume der Wohnhäuser ausgerichtet sind.

Gegenwärtig schließt der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-001-a jedoch Nebenanlagen (z. B. Wärmepumpen) im Vorgartenbereich weitgehend aus. Daher wird die Textliche Festsetzung (TF-)Nr. 11 wie folgt geändert:

> „Im Geltungsbereich sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 61 BbgBO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Müllboxen, Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen.“
>
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)*

Durch die offene Formulierung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ werden auch andere Technologien neben der o. a. Wärmepumpe erfasst. Dies ist ausdrücklich gewollt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollen so sowohl offen für alle existierenden technischen Optionen als auch für noch unbekannte technologische Entwicklungen sein und somit möglichst zukunftsfest ausgestaltet werden.

Mit der o. a. Änderung der Textlichen Festsetzung wird zudem Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge als Nebenanlagen im Vorgartenbereich zulässig. Im Zuge der für die Änderungsverfahren des Projekts 100 durchgeführten Bestandserfassung wurden vereinzelt E-Ladesäulen in Vorgärten festgestellt. Das Thema der Elektromobilität wird in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen und soll im Hinblick auf die „Klimaneutrale Kommune bis 2035“ (s. o.) planungsrechtlich unterstützt werden. Mit der hier vorgenommenen Änderung wird das E-Laden nahe der Straße um zusätzliche Optionen neben z. B. Wandladestationen am Wohnhaus (sog. „Wallboxen“) erweitert und somit erleichtert.

4.2 Zulässigkeit von Hauptanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen

Die eindeutige Einordnung der Wärmepumpe als Haupt- oder Nebenanlage ist in der Rechtsprechung derzeit noch offen. Nach gegenwärtigem Stand wird sie im Landkreis Potsdam-Mittelmark als Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO angesehen. Gleichzeitig spricht jedoch einiges dafür, dass sie aufgrund ihres funktionellen Zusammenhangs mit dem (Wohn-)Gebäude – nämlich der Versorgung mit Nutzwärme – regelmäßig nicht als Nebenanlage, sondern als Bestandteil der Hauptanlage einzustufen ist. Als solcher müsste sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (im sog. „Baufenster“) angeordnet werden. Eine Aufstellung im Vorgartenbereich, die – wie oben beschrieben – von vielen Grundstückseigentümern bevorzugt wird, wäre in diesem Fall unzulässig.

Daher wird die TF-Nr. 11.1 neu hinzugefügt:

> „Die Baugrenzen dürfen von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.“
>
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO)*

Der Wert von 3,0 m ist dabei entsprechend der Mindesttiefe von Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 BbgBO gewählt. Dies erlaubt es, entsprechende Anlagen bei festgesetzten Baugrenzen die diese Mindesttiefe abbilden (z. B. häufig seitliche Baugrenzen), auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu platzieren. So soll ein städtebaulich möglichst geordnetes Bild gewährleistet werden.

Durch die offene Formulierung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ werden auch andere Technologien neben der o. a. Wärmepumpe erfasst. Dies ist ausdrücklich gewollt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollen so sowohl offen für alle existierenden technischen Optionen als auch für noch unbekannte technologische Entwicklungen sein und somit möglichst zukunftsfest ausgestaltet werden.

4.3 Höhenbegrenzung im Vorgartenbereich

Das städtebauliche Leitbild, den Vorgartenbereich als grüne, offene und möglichst unbebaute Zone entlang der öffentlichen Verkehrswege zu gestalten, soll auch bei der hier vorgenommenen Zulassung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge gesichert werden. Die Höhe entsprechender Anlagen wird daher begrenzt.

Dazu wird die TF-Nr. 11.2 neu hinzugefügt:

> „Innerhalb eines Abstands von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie dürfen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen eine Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten.
> Ab einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze dürfen die in Satz 1 genannten Anlagen eine Höhe von 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten.“
>
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Die genannten Anlagen – unabhängig davon ob als Haupt- oder Nebenanlagen – dürfen somit im vordersten Bereich der Vorgärten nicht höher als die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen ausgeführt werden. Mit der daran anschließenden Heraufsetzung der Höhenbeschränkung auf 2,0 m bis zur vorderen Baugrenze wird ein Kompromiss zwischen der einerseits gewünschten untergeordneten städtebaulichen Wirkung der Anlagen und der möglichst freien Auswahl der Modelle durch die Grundstückseigentümer geschlossen. Für tiefer im Grundstück bzw. näher am Wohnhaus errichtete Anlagen können somit nahezu alle auf dem Markt verfügbaren und sinnvoll einsetzbaren Modelle gewählt werden. Gleiches gilt entsprechend auch für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (Ladesäulen etc.).

Darüber hinaus dient die festgesetzte Höhenbegrenzung im vordersten Grundstücksbereich auch der Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich von Straßeneinmündungen und -kreuzungen. Die reduzierte Höhe der genannten Anlagen im straßennahen Bereich stellt ungehinderte Sichtbeziehungen aller Verkehrsteilnehmer sicher.

Ab der vorderen Baugrenze werden keine weiteren Höhenbegrenzungen für die in Rede stehenden Anlagen festgesetzt, die über die Regelungen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hinausgehen.

4.4 Zulässigkeit von Solaranlagen

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden soll klargestellt und gesichert werden. Zugleich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleiben.

Daher wird zum einen die TF-Nr. 23 bezgl. Fassaden neu hinzugefügt:

> „Solaranlagen an den Außenfassaden sind zulässig.
> Solaranlagen sind parallel zu den Außenfassaden anzuordnen. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. An den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Außenfassaden müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen.“
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Zum anderen wird die TF-Nr. 24 bezgl. Dächern neu hinzugefügt:

> „Solaranlagen sind sowohl auf der Dacheindeckung (Aufdach-Anlagen) als auch als Dacheindeckung selbst zulässig (Indach-Anlagen, z. B. Solarziegel).
> Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind parallel zur Dachneigung anzuordnen und haben einen Abstand zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen von mindestens 30 cm einzuhalten. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. Auf den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Dachflächen müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen.“
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Die gestalterischen Vorgaben beider Festsetzungen stellen eine geordnete Entwicklung der gemeindlichen Dachlandschaft bzw. des Ortsbildes insgesamt sicher. Insbesondere die vorgegebene in sich einheitliche Farbigkeit der Anlagen reduziert deren optische Strukturierung und lässt sie als ruhige, gleichmäßige Flächen erscheinen. In der visuellen Wahrnehmung treten die Anlagen somit dezent in den Hintergrund. Zudem bewirkt die leichte Einrückung der Anlagen von den umlaufenden Dachrändern (entspricht ca. der Breite einer Ziegelreihe), dass die ursprüngliche Materialität der Dächer (i. d. R. Ziegeleindeckung) sichtbar bleibt – das angestrebte Ortsbild wird so gewahrt.

4.5 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sind in Kleinmachnow in der Vergangenheit sehr unterschiedlich ausgestaltet worden. Mit den Bebauungsplan-Änderungen im Rahmen des Projekts 100 wird es möglich, diese Festsetzungen gemeindeweit stärker zu vereinheitlichen und somit zu vereinfachen. Beabsichtigt ist, die städtebaulichen Ziele im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beizubehalten und zugleich einen vertretbaren Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den Wünschen zahlreicher Grundstückseigentümer nach höheren Einfriedungen zu erreichen. Hierbei wird auch der von der Gemeindevertretung mehrheitlich gebilligte Antrag zur „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ vom 19.02.2015 (DS-Nr. 001/15) aufgegriffen. Dem Antrag nach sollen Einfriedungen künftig straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 1,50 m und rückwärtig ab der vorderen Baugrenze eine Höhe von 2,00 m haben.

Daher wird die TF-Nr. 25 neu hinzugefügt:

> „Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen.“
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Neben der Regelung der Einfriedungshöhe treten gestalterische Vorgaben hinzu, die im Sinne der Vereinheitlichung entsprechend den bereits in Bebauungsplänen der Gemeinde bestehenden Festsetzungen gewählt wurden.

Überlegungen, auch geschlossene Einfriedungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarzäune) zuzulassen, wurden aufgrund rechtlicher Bedenken fallen gelassen. Solarzäune (als Einfriedung vertikal angeordnete Solarmodule) können derzeit gestalterisch nur geschlossen ausgeführt werden und würden somit eine Vorbildwirkung entfalten, die in der Folge geschlossene Einfriedungen als Regelfall zulässig machen könnte. Da die Gemeinde jedoch schon seit Jahrzehnten das städtebaulich-gestalterische Leitbild offener Einfriedungen verfolgt, soll dieses keinesfalls gefährdet werden. Sollte die künftige technische Entwicklung auch offene Einfriedungen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen, wären diese entsprechend der gewählten Ausgestaltung der Festsetzung ebenfalls zulässig.

5. Verfahren

5.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt werden, soll ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die 1. Änderung wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als Textbebauungsplan aufgestellt.

Durch die geplanten Änderungen wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon soll bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden.

5.2 Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	__.__.____	Nr. __/____
2.	**Landesplanerische Anfrage** (vgl. BbgLPlG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	__.__.____	
		Antwort vom	__.__.____	
3.	**Billigung des Entwurfes**	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
4.	**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	__.__.____	Nr. __/____
		Aushang	__.__.____ – __.__.____	
	Auslegung (Zeitraum)		__.__.____ – __.__.____	
5.	**Förmliche Beteiligung der Behörden**	Schreiben vom	__.__.____	
6.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom	__.__.____	
7.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
8.	**Inkrafttreten**			
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom	__.__.____	Nr. __/____

6. Rechtsgrundlagen

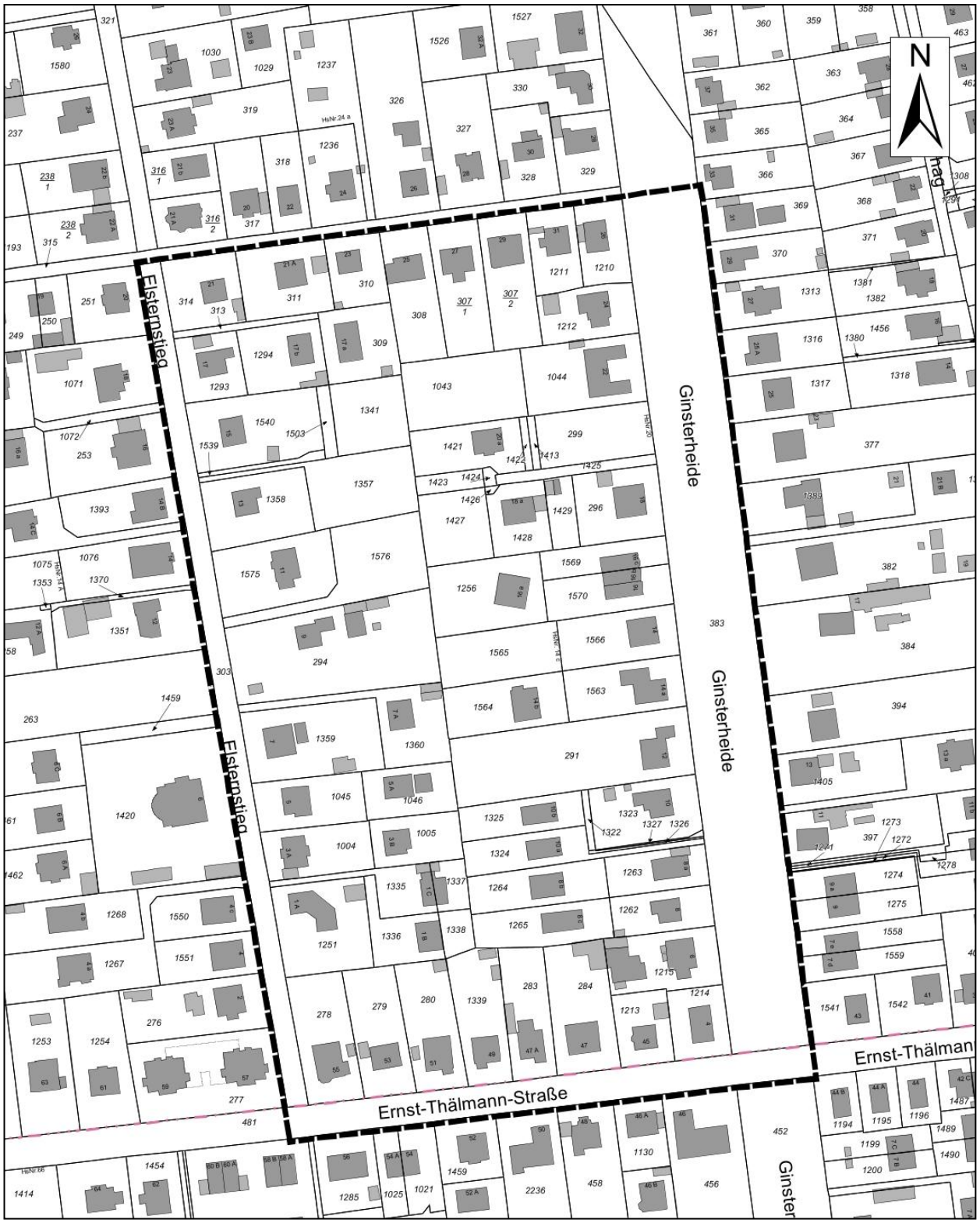
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

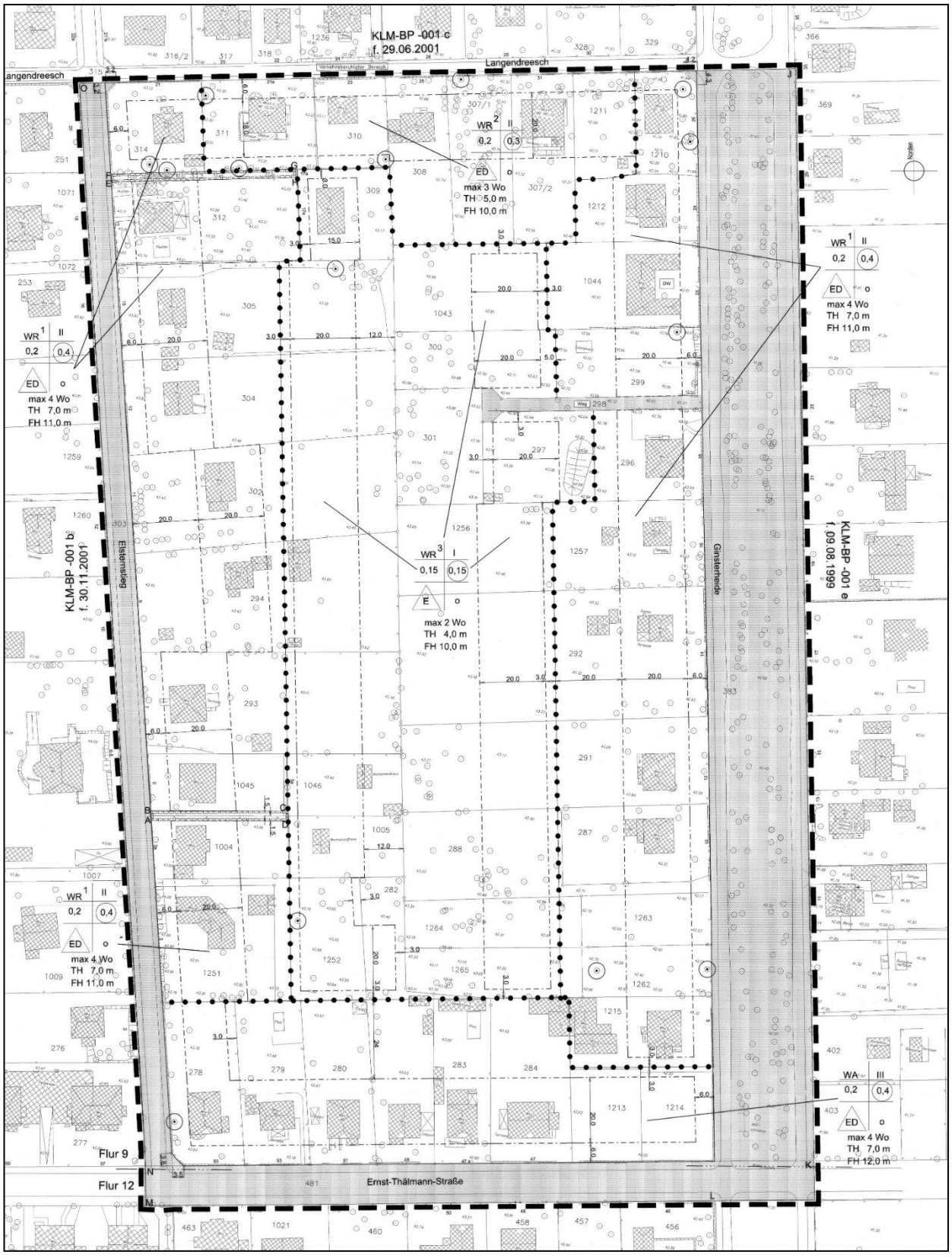
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“



Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord" i. d. F. vom 28.03.2002 (ohne Maßstab)



Anlage 3: Legende des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord" i. d. F. vom 28.03.2002

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Baugrenzen

Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO)	z.B.	WR[1]
Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)	z.B.	WA
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	z.B.	3 Wo
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	0,2
Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	(0,4)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	II
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)		
Traufhöhe	z.B.	TH 7,0 m
Firsthöhe	z.B.	FH 11,0 m
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		o
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		E
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		ED
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)		

Verkehrsflächen

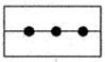
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	z.B.	Weg

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)		⊙

Sonstige Planzeichen

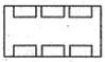
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Zugrunde gelegt sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Nachrichtliche Übernahmen

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.2001 -Gehölzschutzsatzung-
- Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.10.1997 -Entwässerungssatzung-
- Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.1998 -Wasserversorgungssatzung-
- Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen in der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachungen vom Juli 1993 (Amtsblatt 07/1993) und Februar 1994 (Amtsblatt 02/1994) -Gestaltungssatzung-
- Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze in der Fassung der Bekanntmachungen vom September 1993 (Amtsblatt 09/1993) -Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow-

Hinweise

Denkmalwertes Gebäude — DW

Das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes in einem teilweise kampfmittelbelasteten Bereich. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist die Munitionsfreigabe erforderlich.

Planunterlage:

Bestandsplan, Gemeinde Kleinmachnow, Gemarkung Kleinmachnow
Flur 9, Flurstücke 278 - 280, 282 -284, 287, 288, 291- 294, 296 - 305, 307/1, 307/2, 308 - 314, 383 (teilweise), 1004, 1005, 1043 - 1046, 1210 - 1215, 1251, 1252, 1256, 1257, 1262 - 1265 und
Flur 12, Flurstück 481 (teilweise)

Gehört zum Bescheid vom 04.03.2002.

i. A.

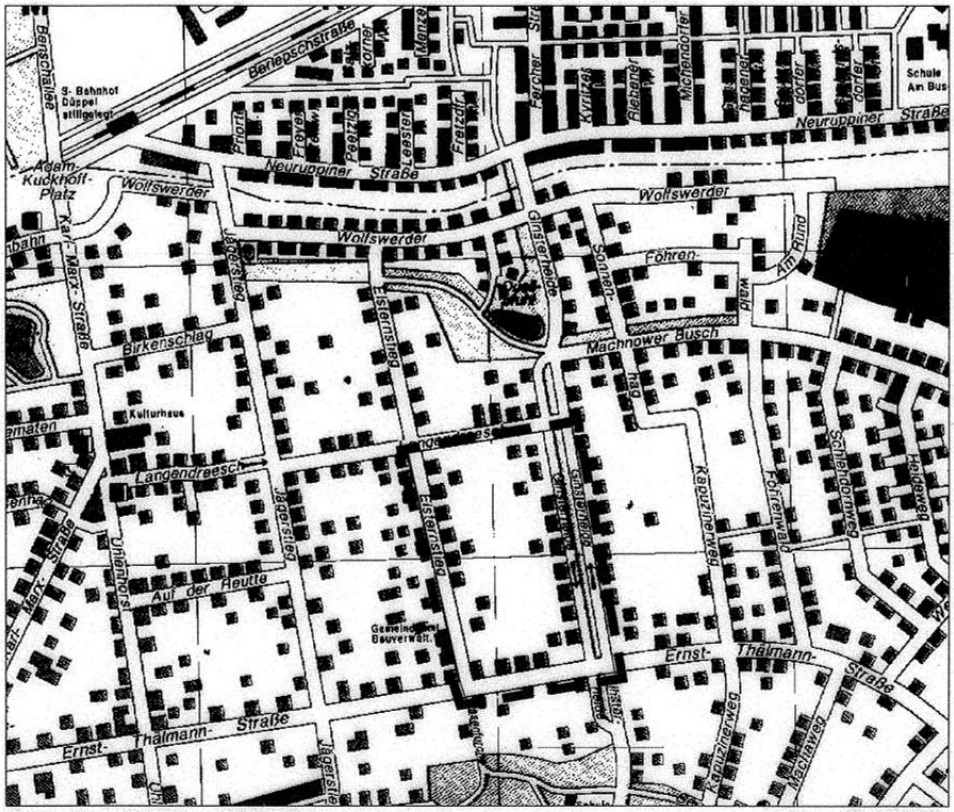
Bearbeitung:

Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Borkumer Straße 19
13581 Berlin
Tel. 030/35102609

Stand: Oktober 2001

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
KLM - BP - 001a
"Eigenherdsiedlung-Nord"

in Kleinmachnow



Ortsplan Kleinmachnow **ohne Maßstab**

LEGENDE ZUR PLANUNTERLAGE

⊙	Baum		Gebäude
	Flurstücksgrenze	Whs	Wohnhaus
	Mauer	Sch	Schuppen
	Zaun	Ga	Garage
	Böschung	T-Ga	Tiefgarage
		Carp	Carport
	Grenze einer Nutzung (Straße, Wege, Sonstiges)	Bung	Bungalow
		Wirtsch	Wirtschaftsgebäude
40.95	Höhenangabe über HN	Fund	Fundament
SD	Satteldach	Gew-Haus	Gewächshaus
WD	Walmdach	Terr	Terrasse
KWD	Krüppelwalmdach	Balk	Balkon
MD	Mansardendach	124/1	Flurstücksnummer
FD	Flachdach	17	Hausnummer
ZD	Zeltdach		
PD	Pultdach		

Anlage 4: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord" i. d. F. vom 28.03.2002

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO)

3. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und in den reinen Wohngebieten WR^1 und WR^2 müssen mindestens 600 m² groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m². Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Die Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR^3 müssen mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise darf das Flurstück 1005 (Elsternstieg 3a/hinten) eine Größe von 651 m² und das Flurstück 1046 (Elsternstieg 5a) eine Größe von 669 m² aufweisen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Beträgt im allgemeinen Wohngebiet und in den reinen Wohngebieten WR^1 und WR^2 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Einzelhaus und 300 m² je Doppelhaus sowie jeweils eine Länge von 20 m nicht überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6. Beträgt im reinen Wohngebiet WR^3 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m² darf eine Grundfläche von 150 m² je Einzelhaus nicht überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die der rückwärtigen Erschließung dienen, einschließlich anderer Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 BauNVO)

9. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der auf dem jeweiligen Baugrundstück in der Planunterlage eingetragenen Geländehöhen über HN. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

10. Garagen und überdachte Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet, den reinen Wohngebieten WR^1 und WR^2 erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den reinen Wohngebieten WR^1 und WR^2 dürfen Zufahrten als nicht überdachte Stellplätze mitgenutzt werden.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

11. Im Geltungsbereich sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 67 BbgBO nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

12. Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den reinen Wohngebieten WR^1 und WR^2 ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste I. Ordnung (STU 18/20) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Im reinen Wohngebiet WR^3 mit Ausnahme des Flurstückes 309 (Elsternstieg 17a) ist als Ausgleichsmaßnahme je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste I. oder II. Ordnung (STU 18/20) zu pflanzen. Für mindestens ein Drittel der Baumpflanzungen sind Obstbäume zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Im reinen Wohngebiet WR^3 mit Ausnahme des Flurstückes 309 (Elsternstieg 17a) sind als Ausgleichsmaßnahme je 200 m² Grundstücksfläche 6 Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Auf 10 % der Grundstücksfläche ist mit einer zulässigen Pflanzqualität von H 60-80 eine zusammenhängende Strauchfläche (1 Strauch pro m²) zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzenliste zu begrünen. Die Pflanzgröße muss mindestens 60 - 100 cm betragen. Eine Kletterpflanze ist je 2,00 lfd. m zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16. Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

18. Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Ernst-Thälmann-Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämmt ausgestattet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

19. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten J und K, L und M, N und O ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

20. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

21. Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 1005 (Elsternstieg 3a/hinten) und 1046 (Elsternstieg 5a) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger für die Ver- und Entsorgung zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

22. Die Fläche EFGHE ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Elsternstieg 17a (Flurstück 309) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger für die Ver- und Entsorgung zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatia	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Darüber hinaus alle Obstgehölze.

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera x Heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzinie

Sträucher

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Erläuterung zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	GRZ	GFZ	Voll-geschosse	Bauweise	max. Anzahl der Wohneinheiten	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe	Mindest-grundstücks-größe
WA	0,2	0,4	III	o/ED	4 Wo.	7,0 m	12,0 m	EH 600 m² DH 500 m²
WR¹	0,2	0,4	II	o/ED	4 Wo	7,0 m	11,0 m	EH 600 m² DH 500 m²
WR²	0,2	0,3	II	o/ED	3 Wo	5,0 m	10,0 m	EH 600 m² DH 500 m²
WR³	0,15	0,15	I	o/E	2 Wo	4,0 m	10,0 m	EH 750 m²

Anlage 5: Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen (Änderungen sind in roter Farbe sowie ~~durchgestrichen~~ bzw. unterstrichen dargestellt)	
Bebauungsplan KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“ (Stand 28.03.2002 [Inkraftsetzung])	**1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“** (Entwurf vom 01.10.2026 | Stand: 20.10.2026)
Teil B: Textliche Festsetzungen	
11. Im Geltungsbereich sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 67 BbgBO nicht zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)*	11. Im Geltungsbereich sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § ~~67~~ 61 BbgBO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Müllboxen, Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)*
[Im Bebauungsplan KLM-BP-001-a nicht festgesetzt]	11.1 Die Baugrenzen dürfen von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO)*
[Im Bebauungsplan KLM-BP-001-a nicht festgesetzt]	11.2 Innerhalb eines Abstands von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie dürfen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen eine Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten. Ab einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze dürfen die in Satz 1 genannten Anlagen eine Höhe von 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

[Im Bebauungsplan KLM-BP-001-a nicht festgesetzt]	23. Solaranlagen an den Außenfassaden sind zulässig. Solaranlagen sind parallel zu den Außenfassaden anzuordnen. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. An den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Außenfassaden müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*
[Im Bebauungsplan KLM-BP-001-a nicht festgesetzt]	24. Solaranlagen sind sowohl auf der Dacheindeckung (Aufdach-Anlagen) als auch als Dacheindeckung selbst zulässig (In-dach-Anlagen, z. B. Solarziegel). Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind parallel zur Dachneigung anzuordnen und haben einen Abstand zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen von mindestens 30 cm einzuhalten. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. Auf den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Dachflächen müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*
[Im Bebauungsplan KLM-BP-001-a nicht festgesetzt]	25. Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*