Gemeinde Kleinmachnow
FACHBEREICH BAUEN / WOHNEN
FACHDIENST STADTPLANUNG / BAUORDNUNG

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“

(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 ... 7
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 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" ... 12
Anlage 2: Textliche Festsetzungen Teil 1 des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ i. d. F. vom 16.11.2007 (ohne Teil 2) ... 13
Anlage 3: Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ i. d. F. vom 12.04.2013 ... 19
Anlage 4: Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen ... 22

Begründung

zur **4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd"** 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-033 „Bürgerhaussiedlung Süd", i. d. F. der 1. Änderung, textlich zu ändern.

Neben den im Folgenden dargestellten Änderungen bleiben alle nicht einbezogenen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-033, i. d. F. der 1. Änderung, 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 An-

lagen 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 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 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-033, i. d. F. der 1. Änderung, 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.

Anders als im o. g. Antrag vorgeschlagen, sollen die bestehenden, niedriger festgesetzten Einfriedungshöhen im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen beibehalten werden. Zur Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Vorgaben im Gemeindegebiet Kleinmachnow sollen jedoch ebenfalls weitere Festsetzungen zur Ausführung der Einfriedungen getroffen werden. Bereits zulässig sind 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 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Kleinmachnow. Seine räumliche Ausdehnung wird markiert:

- im Norden: durch den Bannwald,
- im Osten: durch die Karl-Marx-Straße,
- im Süden: durch die Bebauung entlang der Straßen Lange Reihe und Hohe Kiefer sowie die Straßen Heidefeld und Steinweg,
- im Westen: durch den Bannwald.

Es umfasst eine Fläche von ca. 43,8 ha und wird maßgeblich durch die in den 1920er und 30er Jahren durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH Kleinmachnow errichteten Siedlungsbauten der „Bürgerhaussiedlung Süd“ geprägt. Die Siedlungshäuser in offener Bauweise besitzen ein Geschoss zuzüglich eines

ausgebauten Dachgeschosses und einer Dachneigung von ca. 50°. Mit einer Grundfläche von ca. 75 m² sind die vergleichsweise klein. In Teilbereichen des Plangebiets findet sich eine nach 1990 errichtete individuelle Einzelhausbebauung mit erheblich größerer Grundfläche und mehreren Geschossen.
Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" grenzt an die Gebiete der folgenden rechtswirksamen Bebauungspläne an:

- im Norden: KLM-BP-011 „Rudolf-Breitscheid-Straße“, Sommerfeld-Siedlung (Innenbereich, § 34 BauGB) sowie Außenbereich (§ 35 BauGB),
- im Osten: KLM-BP-032 „Bereich Hirschwechsel“, KLM-BP-037 „Siedlung C. A. Winkler (Mitte)“ und KLM-BP-039 „Bereich An der Schneise“,
- im Süden: KLM-BP-016 „Hohe Kiefer“ und KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“,
- im Westen: KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-033, i. d. F. der 1. Änderung 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 Am Bannwald 10 wird auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Potsdam-Mittelmark mit der Bezeichnung „Wohnhaus Schild mit Einfriedung“ unter der ID-Nr. 09191066 als Baudenkmal aufgeführt.

2.2 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

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-033, i. d. F. der 1. Änderung, jedoch Nebenanlagen (z. B. Wärmepumpen) im Vorgartenbereich weitgehend aus. Daher wird die Textliche Festsetzung (TF-)Nr. 2.4.3 wie folgt geändert:

> „**Nebenanlagen**
> Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, Müllboxen, Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen – sind zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze (Vorgärten) unzulässig."
> *(§ 14 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. 2.4.1 „Baugrenze" nach den Worten „[…], die von der baulichen Anlage überdeckt wird." um folgenden Absatz ergänzt:

> „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. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO; § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)*

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. 4.4.2 neu hinzugefügt:

> „**Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge**
> 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

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Bürgerhaussiedlung werden Solaranlagen an den Außenfassaden nicht zugelassen. Ausgenommen davon werden Außenfassaden, die vom unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar sind (etwa i. d. R. Fassaden zum rückwärtigen Gartenbereich).

Daher wird die TF-Nr. 4.2.5 bezgl. Fassaden neu hinzugefügt:

> „**Solaranlagen an Fassaden**
> Solaranlagen an den Außenfassaden sind an von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Fassaden unzulässig."
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

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

Daher wird die TF-Nr. 4.1.6 bezgl. Dächern neu hinzugefügt:

> „**Solaranlagen auf Dächern**
> 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 der Festsetzung 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. 4.4.1 wie folgt geändert:

> „**Einfriedungen**
> Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,3 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,8 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,3 m nicht überschreiten.
> Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,3 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche 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)*

Abweichend von den im o. a. Antrag DS-Nr. 001/15 vorgeschlagenen Einfriedungshöhen, werden aufgrund der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Bürgerhaussiedlung die im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-033, i. d. F. der 1. Änderung, bereits niedriger festgesetzten Einfriedungshöhen beibehalten. Sie werden lediglich um die straßenseitige Zulässigkeit von Sockelmauern und Pfeilern ergänzt. Diese Vorgaben werden dabei im Sinne der Vereinheitlichung entsprechend den bereits bestehenden Festsetzungen in der „Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung“ gewählt.

Überlegungen, auch geschlossene Einfriedungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarzäune) zuzulassen, wurden aufgrund der besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Bürgerhaussiedlung fallen gelassen. Solarzäune (als Einfriedung vertikal angeordnete Solarmodule) können derzeit gestalterisch nur geschlossen ausgeführt werden. Die Gemeinde verfolgt jedoch schon seit Jahrzehnten das städtebaulich-gestalterische Leitbild offener Einfriedungen. Gerade im sensiblen Bereich der Bürgerhaussiedlung soll dieses beibehalten 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 4. 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 4. 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

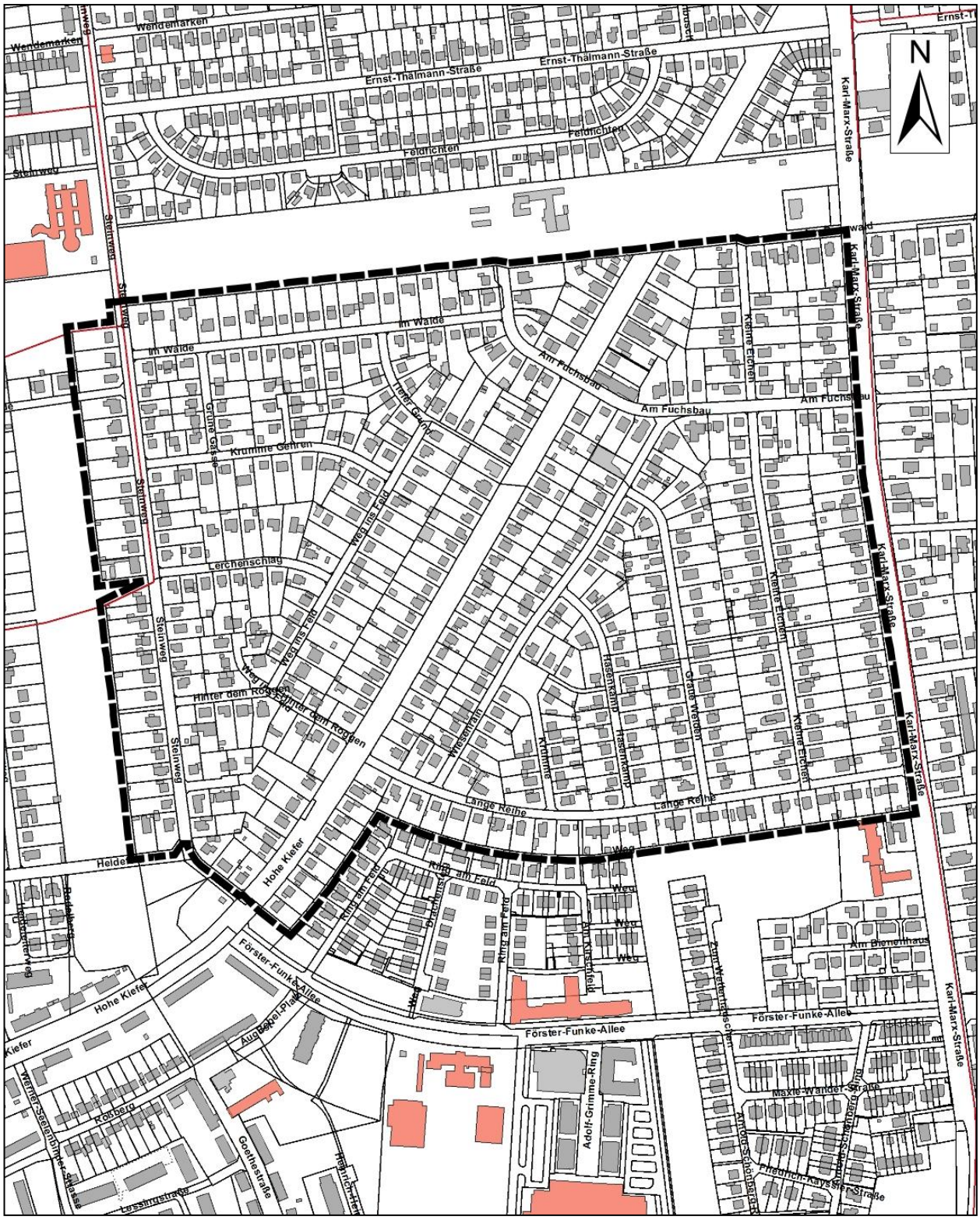
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

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 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd"



Anlage 2: Textliche Festsetzungen Teil 1 des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" i. d. F. vom 16.11.2007 (ohne Teil 2)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen bestehen aus Teil 1 und Teil 2 (Tabelle).

Teil 1

1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.1 Grundfläche

Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf die in der Spalte 11 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte m²-Zahl nicht überschreiten. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
Für Baugrundstücke, auf denen mehrere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, gilt die in Spalte 11 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle)
– mit „vorne" bezeichnete Grundfläche für die überbaubare Grundstücksfläche nächst dem öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist und die
– mit „hinten" bezeichnete Grundfläche für die überbaubare Grundstücksfläche fern dem öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

1.2 Grundflächenzahl

Die in der Spalte 12 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) festgesetzte Grundflächenzahl, darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

1.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf die in der Spalte 13 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte Höhe (in m) nicht überschreiten.
Für die Grundstücke Am Fuchsbau 25 (Flur 8, Flurstück 952), 27 (Flur 8, Flurstück 953) und 29 (Flur 8, Flurstück 954) wird ergänzend zur maximalen Traufhöhe eine minimale Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt.
Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

1.4 Firsthöhe / Oberkante

Die Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen darf die in der Spalte 14 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte Höhe (in m) nicht überschreiten.
Für die Grundstücke Am Fuchsbau 25 (Flur 8, Flurstück 952), 27 (Flur 8, Flurstück 953) und 29 (Flur 8, Flurstück 954) wird ergänzend zur maximalen Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen eine minimale Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen von 10,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe bzw. die Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden.
Im gesamten Geltungsbereich dürfen ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten sowie Antennenanlagen gem. § 55 Abs. 4 Nr. 4 BbgBO („Genehmigungsfreie Vorhaben") eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Firsthöhen / Oberkanten baulichen Anlagen sowie die festgesetzte Höhe der ortsfesten Sendefunkanlagen, Sendemasten und Antennenanlagen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke darf die in der Spalte 15 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte Größe (in m²) nicht unterschreiten.

2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN , ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Hausform

Auf den in der Spalte 16 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit EH gekennzeichneten Grundstücken sind nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Auf den in der Spalte 16 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit EH / DH gekennzeichneten Grundstücken sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird entsprechend der Spalte 17 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch
eine vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 18) und
eine rückwärtige Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 19)
parallel zur Flurstücksgrenze zu dem in den Spalten 18 und 19 benannten öffentlichen Straßenland. Sofern kein Straßenname aufgeführt ist, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für einige Grundstücke ergänzend bestimmt durch seitliche Baugrenzen (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 20) parallel zu der in Spalte 20 benannten Flurstücksgrenze. Ist keine Flurstücksgrenze benannt, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

Für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche in den textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle), Spalten 18 – 20 werden folgende Bezeichnungen öffentlicher Verkehrsflächen in der Flur 8 festgelegt:

Flurstücke 1314 und 1316	Stichweg Im Walde
Flurstück 1321	Stichweg Krumme Gehren
Flurstück 1686	Stichweg Weg ins Feld
Flurstück 1420	Stichweg Steinweg

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ergänzend in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe IV. Anlage).

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – sind zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze (Vorgärten) unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.4.4 Lage der Garagen und Nebenanlagen

Die Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gegenüber der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Außenwand des Hauptgebäudes um mindestens 1 m zurückversetzt zu errichten.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf einer Seite des Hauptgebäudes unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3 GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

4.1 Dach

4.1.1 Dachform

Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
Die Festsetzung der Dachform gilt nicht für Anbauten gemäß textlicher Festsetzung 4.3 sowie für Garagen als selbstständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen.

4.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptdaches muss zwischen mindestens 45° und höchstens 55° ausgeführt werden.

Auf Anbauten gemäß textlicher Festsetzung 4.3 sind auch Dächer mit einer Neigung von weniger als 6° zulässig.
Die festgesetzte Mindestdachneigung gilt nicht für Garagen als selbstständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen, Dachneigungen steiler 55° sind auch auf diesen Anlagen unzulässig.

4.1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Farblich sind alle Ziegel mit rotem, braunem oder anthrazitfarbenem Grundton zulässig. Unzulässig sind glänzende Tondachziegel oder Betonsteine, wie zum Beispiel glasierte oder edelengobierte Ziegel.
Die Festsetzung des Materials der Dacheindeckung gilt nicht für Anbauten gemäß textlicher Festsetzung 4.3 sowie für Garagen als selbständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen.
Werden Anbauten, selbständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Tondachziegeln oder Betonsteinen eingedeckt, so gilt auch hierfür, dass sie nicht glänzend sein dürfen, wie z.B. glasierte oder edelengobierte Ziegel.

4.1.4 Dachüberstand / Ortgang

Auf den in der Spalte 21 der textlichen Festsetzungen, Teil 2 (Tabelle) gekennzeichneten Grundstücken, sind die Dächer an Traufe und Giebel mit einem Dachüberstand auszubilden, der die in der der Spalte 21 der textlichen Festsetzungen, Teil 2 (Tabelle) genannte Tiefe (in m) nicht überschreiten darf.

4.1.5 Dachaufbauten

4.1.5.1 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Die Breite der Dachgauben darf höchstens zwei Drittel der Dachbreite (ohne Dachüberstand) betragen. Der seitliche Abstand der Dachgauben von den Giebelwänden muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der Außenwand des Gebäudes um mindestens 30 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.

Gaubenvorderfronten und –seitenflächen sind lotrecht auszuführen.

Durchgehende Gauben bei Doppelhäusern sind zu erhalten.

Die Oberfläche von geschlossenen Gaubenaußenwänden ist aus Holz, Schiefer oder Putz herzustellen. Putzflächen sind im Hauptfassadenfarbton zu gestalten.

4.1.5.2 Zwerchhäuser
Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite der Zwerchhäuser darf höchstens ein Drittel der entsprechenden Außenwand betragen. Der seitliche Abstand der Zwerchhäuser von den Giebelwänden muss mindestens 2,0 m betragen.

4.1.5.3 Dachflächenfenster
Bei traufständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster in Dachflächen, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, mit Ausnahme eines Schornsteinfegerausstiegs nicht zulässig.

4.1.5.4 Antennenanlagen
Bei traufständigen Gebäuden sind Antennen- und Satellitenempfangsanlagen auf Dachflächen, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, nicht zulässig.

4.2 Fassade

4.2.1 Material

Die Fassaden der baulichen Hauptanlagen sind als Putzfassaden auszubilden. Für Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude können die Fassaden auch mit Holzelementen gestaltet werden. Eine Bekleidung von Fassaden mit Klinkern oder Natursteinen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Sockel bis zu einer Höhe von 70 cm mit Klinkern oder Natursteinen bekleidet werden.

Vorhandenes Holzfachwerk und vorhandene Holzverschalungen im Giebelbereich sind – auch bei nachträglicher Wärmedämmung – zu erhalten.

4.2.2 Türen, Fenster

Auf den in der Spalte 22 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit X gekennzeichneten Grundstücken darf bei bestehenden Gebäuden die Größe von Türen und Fensteröffnungen – mit Ausnahme der Gartenfassade – nicht verändert werden. Noch vorhandene Hauseingangstüren aus der Bauzeit der Siedlung sind entsprechend ihrer Originalausführung zu erhalten. Zusätzliche Öffnungen in der Straßenfassade sind unzulässig. Zusätzliche Öffnungen in Seitenwänden sind zulässig, wenn sie den vorhandenen Proportionen von Türen und Fenstern entsprechen.

Auf den in der Spalte 22 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit X gekennzeichneten Grundstücken sind in bestehenden Gebäuden neue Türen und Fenster in Holz auszuführen. Die Unterteilungen der Fenster sind als glasteilende Sprossen auszuführen, vorgetäuschte Sprossenteilungen sind unzulässig. Zulässig ist, dass bei Kastenfenstern die innere Scheibe ohne Teilung ausgebildet wird.

Bei Neu- oder Umbauten sind die traditionell stehenden Formate und die traditionellen Fensterteilungen aufzunehmen.

4.2.3 Fensterläden

Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten und entsprechend dem historischen Vorbild zu gestalten.

4.2.4 Vordächer

Eingangsvordächer sind zulässig. Darunter liegende, vertikale Windschutzblenden sind unzulässig.

4.3 Anbauten

Anbauten an bestehende Gebäude dürfen in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Stein oder Glas hergestellt werden.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten darf zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßenseiten.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) seitlicher Anbauten darf insgesamt die Hälfte der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,30 m nicht überschreiten.

Anlage 3: Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" i. d. F. vom 12.04.2013

(1) Kap. „I Abgrenzung des Geltungsbereiches" wird wie folgt neu gefasst:

I Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" umfasst Grundstücke entlang der Straßen Am Bannwald (teilweise), Am Fuchsbau (tw.), Graue Weiden, Grüne Gasse, Hasenkamp, Heidefeld, Hinter dem Roggen, Hohe Kiefer (tw.), Im Walde, Karl-Marx-Straße (tw.), Kleine Eichen, Krümme, Krumme Gehren, Lange Reihe, Lerchenschlag, Steinweg (tw.), Tiefer Grund, Weg ins Feld und Wiesenrain.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 1:

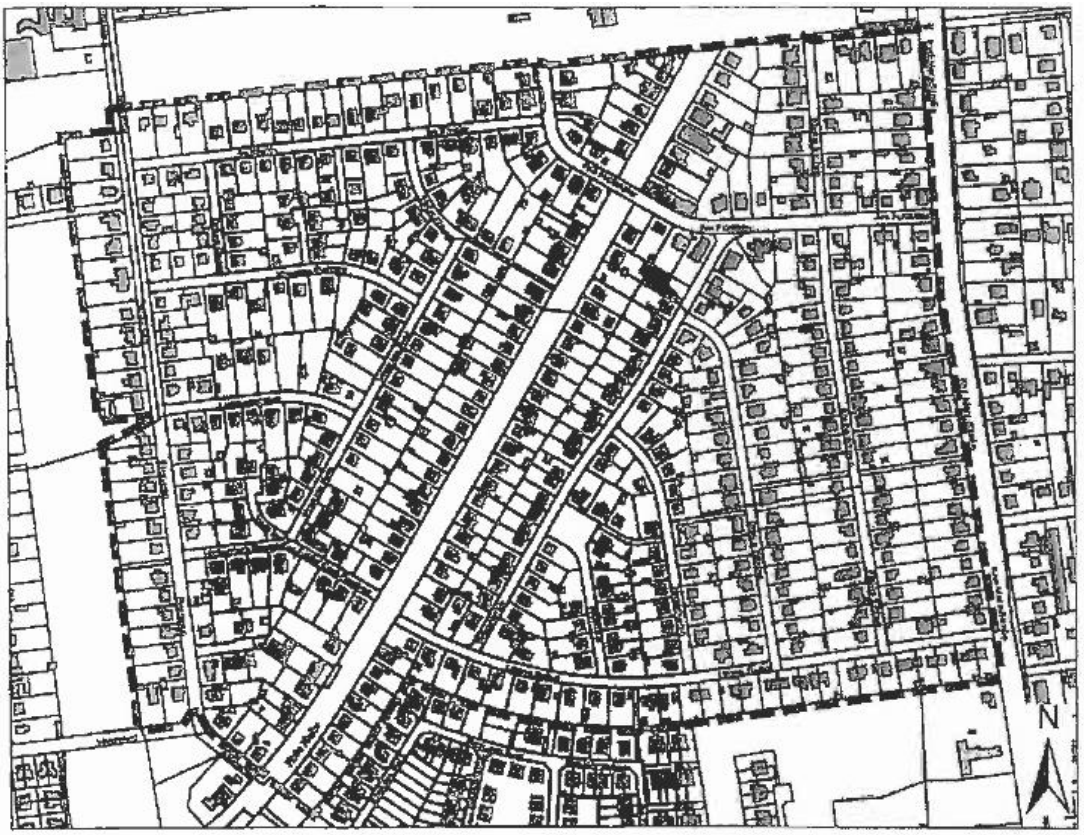


Abb. 1: Geltungsbereich

Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" gilt damit für die folgenden Flurstücke der Gemarkung Kleinmachnow:

- Flur 3, Flurstück 111
- Flur 5, Flurstücke 131-142, 150, 159
- Flur 8, Flurstücke 756, 923-943, 945/1-945/2, 946/1-946/2, 947-954, 955/1-955/2, 956-971, 972/2, 974-987, 992-999, 1000/1-1000/3, 1001-1004, 1006/2, 1008/1-1008/2, 1009-1025, 1026/1-1026/2, 1027-1045, 1046/1-1046/3, 1047-1136, 1137/1-1137/2, 1138-1181, 1183-1236, 1237/4, 1238-1298, 1300-1314, 1316-1321, 1322/1-1322/2, 1323-1347, 1348/1-1348/3, 1349-1369, 1370/1-1370/2, 1371-1372, 1373/1-1373/2, 1374, 1376/1-1376/2, 1377, 1378/1-1378/3, 1379-1384, 1386-1388, 1390-1398, 1400-1406, 1409-1416, 1417/1-1417/4, 1418-1423, 1424/1-1424/2, 1425-1427, 1429-1431, 1433-1454, 1457-1471, 1509/1, 1509/4, 1510-1525,1564-1565,1601-1603,1686-1687,1743-1746,1773-1774, 1852-1853,1868-1871,1937, 1941-1946

Zum Geltungsbereich gehören damit insbesondere folgende, durch eine Hausnummer gekennzeichneten Baugrundstücke (Stand: 30.11.2006):
Am Bannwald 10-18 (gerade),
Am Fuchsbau 14-46,
Graue Weiden 1-34,
Grüne Gasse 1-8,
Hasenkamp 2-22,
Heidefeld 1,
Hinter dem Roggen 2-16,
Hohe Kiefer 20 und 22-90,
Im Walde 1-35,
Karl-Marx-Straße 69-111a (ungerade),
Kleine Eichen 1-47,
Krümme 2-14,
Krumme Gehren 1-21,
Lange Reihe 2-56,
Lerchenschlag 1-14,
Steinweg 17a-19 a (ungerade) und 20-58,
Tiefer Grund 1-14,
Weg ins Feld 1-41 sowie
Wiesenrain 1-45.

Die Angaben zu Flurstücken und Flurstücksgrenzen beziehen sich auf die Automatisierte Liegenschaftskarte des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Kataster- und Vermessungsamt, für die Gemarkung Kleinmachnow, Flur 3, 5 und 8 (Stand: 04.04.2005).
Im Zweifel geht die Abgrenzung der Karte (Abbildung 1) den Auflistungen der Flurstücke und der Baugrundstücke vor.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) – BauGB –)

(2) In Kap. „II Textliche Festsetzungen Teil 1, 1 Maß der baulichen Nutzung, 1.4 Firsthöhe/Oberkante" wird nach Satz 3 klarstellend der folgende Satz eingefügt:

Für die zulässige Höhe straßenseitiger Anbauten, die die vordere Baugrenze überschreiten, gelten die Festsetzungen in TF-Nr. 2.4.1.

(3) Kap. „II Textliche Festsetzungen Teil 1, 2 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche" wird wie folgt neu gefasst:

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
2.4.1 Baugrenze
Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch
- eine vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 18) und
- eine rückwärtige Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 19)

parallel zur Flurstücksgrenze zu dem in den Spalten 18 und 19 benannten öffentlichen Straßenland. Sofern kein Straßenname aufgeführt ist, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für einige Grundstücke ergänzend bestimmt durch seitliche Baugrenzen (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 20) parallel zu der in Spalte 20 benannten Flurstücksgrenze. Ist keine Flurstücksgrenze benannt, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

Für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche in den textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle), Spalten 18 – 20 werden folgende Bezeichnungen öffentlicher Verkehrsflächen in der Flur 8 festgelegt:

Flurstücke 1314 und 1316	Stichweg Im Walde
Flurstück 1321	Stichweg Krumme Gehren
Flurstück 1686	Stichweg Weg ins Feld
Flurstück 1420	Stichweg Steinweg

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ergänzend in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe V. Anlage).

Die festgesetzte vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 18) darf durch straßenseitige Anbauten im Sinne der TF-Nr. 4.3 einschließlich ihrer zugehörigen untergeordneten Bauteile wie zum Beispiel Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen ausnahmsweise um bis zu max. 2,50 m überschritten werden, wenn von diesen ein Mindestabstand von 2,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.
Die Oberkante des Anbaus darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Oberkante bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO; § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

(4) Kap. „II Textliche Festsetzungen Teil 1, 4 Gestalterische Festsetzungen, 4.3 Anbauten" wird wie folgt neu gefasst:

4.3 Anbauten

Für straßenseitige, seitliche oder rückwärtige Anbauten an bestehende Gebäude gilt:
Anbauten an bestehende Gebäude dürfen in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Stein oder Glas hergestellt werden.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten darf zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßenseiten.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) seitlicher Anbauten darf insgesamt die Hälfte der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Anlage 4: Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen (Änderungen sind in roter Farbe sowie ~~durchgestrichen~~ bzw. unterstrichen dargestellt)	
Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ i. d. F. der 1. Änderung (Stand 12.04.2013 [Inkraftsetzung der 1. Änderung])	**4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“** (Entwurf vom 01.10.2026 | Stand: 20.10.2026)
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Teil 1	
2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ***(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)***	
2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**	2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**
2.4.1 **Baugrenze** Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch - eine vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 18) und - eine rückwärtige Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 19) parallel zur Flurstücksgrenze zu dem in den Spalten 18 und 19 benannten öffentlichen Straßenland. Sofern kein Straßenname aufgeführt ist, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für einige Grundstücke ergänzend bestimmt durch seitliche Baugrenzen (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 20) parallel zu der in Spalte 20 benannten Flurstücksgrenze. Ist keine Flurstücksgrenze benannt, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist. Für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche in den textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle), Spalten 18-20 werden folgende Bezeichnungen öffentlicher Verkehrsflächen in der Flur 8 festgelegt: Flurstücke 1314 und 1316 Stichweg Im Walde Flurstück 1321 Stichweg Krumme Gehren	2.4.1 **Baugrenze** Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch - eine vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 18) und - eine rückwärtige Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 19) parallel zur Flurstücksgrenze zu dem in den Spalten 18 und 19 benannten öffentlichen Straßenland. Sofern kein Straßenname aufgeführt ist, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für einige Grundstücke ergänzend bestimmt durch seitliche Baugrenzen (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 20) parallel zu der in Spalte 20 benannten Flurstücksgrenze. Ist keine Flurstücksgrenze benannt, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist. Für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche in den textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle), Spalten 18-20 werden folgende Bezeichnungen öffentlicher Verkehrsflächen in der Flur 8 festgelegt: Flurstücke 1314 und 1316 Stichweg Im Walde Flurstück 1321 Stichweg Krumme Gehren

Flurstück 1686 Stichweg Weg ins Feld Flurstück 1420 Stichweg Steinweg Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ergänzend in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe V. Anlage). Die festgesetzte vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 18) darf durch straßenseitige Anbauten im Sinne der TF-Nr. 4.3 einschließlich ihrer zugehörigen untergeordneten Bauteile wie zum Beispiel Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen ausnahmsweise um bis zu max. 2,50 m überschritten werden, wenn von diesen ein Mindestabstand von 2,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die Oberkante des Anbaus darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Oberkante bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO; § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)*	Flurstück 1686 Stichweg Weg ins Feld Flurstück 1420 Stichweg Steinweg Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ergänzend in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe V. Anlage). Die festgesetzte vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle - Spalte 18) darf durch straßenseitige Anbauten im Sinne der TF-Nr. 4.3 einschließlich ihrer zugehörigen untergeordneten Bauteile wie zum Beispiel Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen ausnahmsweise um bis zu max. 2,50 m überschritten werden, wenn von diesen ein Mindestabstand von 2,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die Oberkante des Anbaus darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Oberkante bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. 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. m.~~ i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO; § 9 Abs. 4 BauGB, § ~~81~~ 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)*
2.4.3 **Nebenanlagen** Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – sind zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze (Vorgärten) unzulässig. *(§ 14 Abs. 1 BauNVO)*	2.4.3 **Nebenanlagen** Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, Müllboxen, Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen – sind zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze (Vorgärten) unzulässig. *(§ 14 Abs. 1 BauNVO)*
4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ***(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)***	
4.1 **Dach**	4.1 **Dach**

[Im Bebauungsplan KLM-BP-033 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]	4.1.6 **Solaranlagen auf Dächern** 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)*
4.2 **Fassade**	4.2 **Fassade**
[Im Bebauungsplan KLM-BP-033 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]	4.2.5 **Solaranlagen an Fassaden** Solaranlagen an den Außenfassaden sind an von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Fassaden unzulässig. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*
4.4 **Außenanlagen**	4.4 **Außenanlagen**
4.4.1 **Einfriedungen** Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,30 m nicht überschreiten.	4.4.1 **Einfriedungen** Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,3~~0~~ m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,8~~0~~ m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,3~~0~~ m nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,3 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen.

[Im Bebauungsplan KLM-BP-033 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]	4.4.2 **Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge** 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)*