4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ (Textbebauungsplan)

- Entwurf -

Entwurf vom 01.10.2026 (Stand: 20.10.2026)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow in ihrer Sitzung am _____ mit DS-Nr. _____ folgende Satzung beschlossen:

Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“, in Kraft getreten am 16.11.2007 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2007 vom 16.11.2007), zuletzt geändert durch das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 04/2013 vom 12.04.2013), wird wie folgt geändert:

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ und ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtplan.

II. Textliche Festsetzungen

In Kapitel II. Textliche Festsetzungen Teil 1 wird

1) unter Abschnitt 2.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ die Textliche Festsetzung 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)

2) unter Abschnitt 2.4 „Überbaubare Grundstücksfläche" die Textliche Festsetzung Nr. 2.4.3 „Nebenanlagen" 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)

3) unter Abschnitt 4.1 „Dach" die Textliche Festsetzung Nr. 4.1.6 „Solaranlagen auf Dächern" 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)

4) unter Abschnitt 4.2 „Fassade" die Textliche Festsetzung Nr. 4.2.5 „Solaranlagen an Fassaden" 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)

5) unter Abschnitt 4.4 „Außenanlagen" die Textliche Festsetzung Nr. 4.4.1 „Einfriedungen" 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)

6) unter Abschnitt 4.4 „Außenanlagen" die Textliche Festsetzung Nr. 4.4.2 „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge" 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)

III. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 12.12.2024 (DS-Nr. 121/24) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 03/2025 vom 31.03.2025 bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Veröffentlichung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. _____ vom _____ und durch die Veröffentlichung im Internet sowie ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom _____ bis _____ bekannt gemacht worden.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" in der Fassung vom _____ sowie die Begründung waren in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Kleinmachnow öffentlich einsehbar.
Zusätzlich erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan während folgender Zeiten

Mo. und Do.	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr,
Di.	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr,
Mi.	nach vorheriger telefonischer Anmeldung:
	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr und
Fr.	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 14.00 Uhr

im Fachbereich Bauen/Wohnen der Gemeinde Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 2. Obergeschoss (Galerie), 14532 Kleinmachnow.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Satzung

Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd" wird hiermit ausgefertigt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten

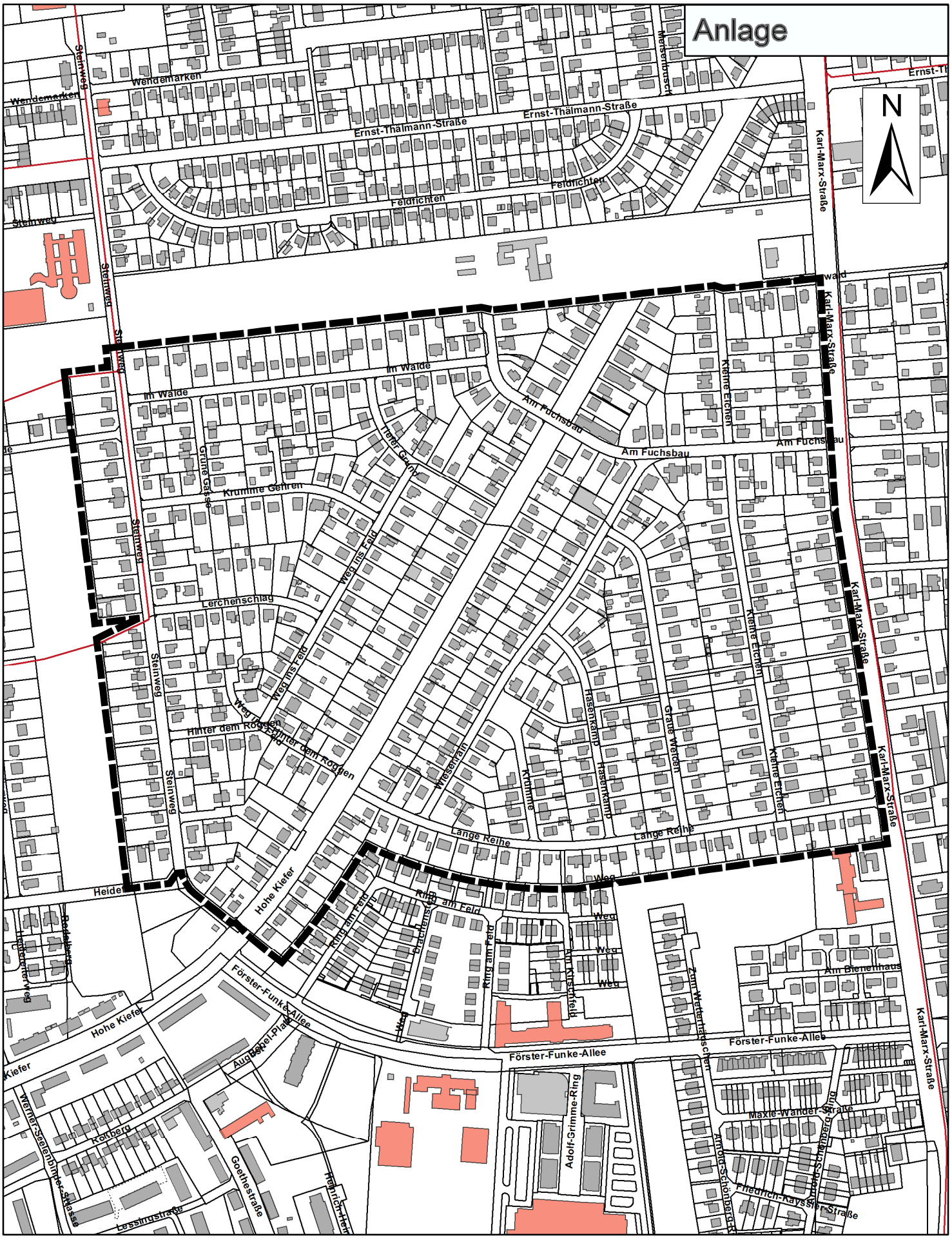
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. _____/_____ am _____ bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

IV. Anlage

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



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

- Abgrenzung des Geltungsbereiches -

ohne Maßstab Kartengrundlage: ALKIS erstellt: FD Stpl./BauO - 25.09.2024