

# Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen  
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“  
für Einfriedungen und für das Grundstück Elsternstieg 4

(Textbebauungsplan)

Stand: 20.08.2018  
(Satzung)

## Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	3
2.	Geltungsbereich .....	4
2.1	Denkmalschutz .....	4
2.2	Wasserschutzgebiet.....	5
2.3	Naturschutz .....	5
3.	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.	Inhalt der Änderungen.....	6
4.1	Einfriedungen .....	6
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster).....	7
5.	Begründung der Änderungen.....	7
5.1	Einfriedungen .....	7
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster).....	7
6.	Planungsrecht .....	8
7.	Verfahren .....	8
7.1	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.....	8
7.2	Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren .....	9
8.	Rechtsgrundlagen.....	10
Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-001-b.....		11
Anlage 2: Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes .....		12
Anlage 3: Zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-001-b ..		13
Anlage 4: Legende zum rechtskräftigen B-Plan KLM-BP-001-b .....		14
Anlage 5: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-001-b .....		16
Anlage 6: Geänderte / Ergänzte Festsetzungen.....		20

## Begründung

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat in ihrer Sitzung am 12.04.2018 (DS-Nr. 018/18) beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ in Teilbereichen zeichnerisch sowie textlich zu ändern.

Auslöser für das Änderungsverfahren ist ein Baubegehren von Grundstückseigentümern zur Errichtung zweier Einfamilienhäuser auf dem Grundstück „Elsternstieg 4“ (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstück 1266 (früher 1009)). Die Eigentümer des Grundstückes hatten sich mit Schreiben vom 15.01.2018 an die Gemeinde gewandt mit dem Antrag, den Bebauungsplan für ihr Grundstück zu ändern. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nach den Ausführungen der Eigentümer befindet sich das Haus in einem derart schlechten Zustand, dass ein Erhalt nicht möglich ist. Nach dem erforderlichen Abriss des Bestandsgebäudes sollen aus dem ca. 1.338 m<sup>2</sup> großen Grundstück durch Realteilung zwei etwa gleichgroße Grundstücke gebildet werden. Auf diesen soll dann jeweils straßenseitig ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 16/2001 am 30.11.2001 in Kraft. Auf dem Grundstück Elsternstieg 4 setzt dieser eine rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) entsprechend des Bestandes fest. Die geplanten Neubauten sollen straßenseitig und damit außerhalb der derzeit festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Bisher verläuft die vordere (straßenseitige) Baugrenze in einem Abstand von 16,0 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 36,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Derzeit ist eine straßenseitige Neubebauung damit planungsrechtlich unzulässig und deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Änderung verfolgt die Gemeinde Kleinmachnow das Ziel, auf dem Baugrundstück „Elsternstieg 4“ die Errichtung von straßenseitigen Wohngebäuden als Ersatzbau für das rückwärtig gelegene, bestehende Wohngebäude zu ermöglichen. Beabsichtigt ist dazu die Änderung des dortigen Baufensters durch Verschiebung der Baugrenzen auf dem Grundstück. Die Tiefe des Baufensters soll dabei unverändert beibehalten werden.

Die damit ermöglichte straßenseitige Anordnung der Neubauten ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da dies der Bebauung auf vielen Grundstücken des Straßenabschnittes entsprechen würde und so der rückwärtige Grundstücksbereich von baulichen Anlagen zugunsten gärtnerischer Nutzungen freigehalten werden kann.

Darüber hinaus soll im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes, gemäß den Grundsätzen des Antrages „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ (DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015), die bestehenden textlichen Festsetzungen um eine neu mit aufzunehmende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen ergänzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist

dies notwendig, da in dem rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-001-b die Art, Höhe sowie der Höhenbezug für Einfriedungen bisher nicht festgesetzt ist.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-001-b werden von der Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Textbebauungsplan) erarbeitet und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 7.1 „Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB“).

Mit der geplanten Änderung hinsichtlich der Einfriedungen und der Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Elsternstieg 4 gehen weder eine Änderung des städtebaulichen Leitgedankens des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der städtebaulichen Kennziffern noch zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriffe einher. Auch wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die geplanten Änderungen begründet.

Die Grundzüge der Planung werden demzufolge nicht berührt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ (**vgl. Anlage 1**) wird nördlich durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-001-d „Eigenherdsiedlung Nord“, östlich durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherd Nord“, südlich durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-002-f „Eigenherd Mitte“ sowie westlich durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-001-i „Eigenherd Nord“ und der Eigenherd-Nord-Siedlung (Innenbereich, § 34 BauGB) begrenzt.

Das gesamte Plangebiet umfasst die Grundstücke zwischen den Straßen Langendreesch, Elsternstieg, Ernst-Thälmann-Straße und Jägerstieg sowie Abschnitte der Straßen Jägerstieg, Langendreesch und Ernst-Thälmann-Straße und befindet sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 2 km Entfernung in südwestlicher Richtung.

Innerhalb des v. g. Geltungsbereiches sind neben textlichen Festsetzungen, die den gesamten Geltungsbereich betreffen, Änderungen auf dem folgenden Baugrundstück vorgesehen (**vgl. Anlage 2, mit Rot umrandet**):

Flur 9, Flurstück 1266 Grundstück „Elsternstieg 4“.

Das Flurstück 1266 der Flur 9, **Elsternstieg 4**, umfasst eine Fläche von 1.338 m<sup>2</sup>.

Das v. g. Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut und befindet sich in Privateigentum.

### 2.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmale

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

### Baudenkmale

Das Grundstück Elsternstieg 6, 8 (Flur 9, Flurstück 1420 (früher 267)) ist als Baudenkmal „Wohnhaus Willy Stein“ in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Potsdam-Mittelmark aufgeführt. Das Denkmal ist im rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-001-b aufgenommen (**vgl. Anlage 3**).

## **2.2 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow.

## **2.3 Naturschutz**

Vor der Beseitigung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist sicherzustellen, dass nicht infolgedessen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) [Zugriffsverbote] verletzt werden: Es ist unter anderem verboten,

- a) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- b) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder
- c) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor ihrer Beseitigung sind auf Veranlassung und Kosten des Verursachers die betreffenden baulichen Anlagen durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Tieren vorgenannter Arten untersuchen zu lassen. Zu ihnen zählen beispielsweise alle heimischen Vögel und Fledermäuse. Sofern die Verletzung eines oder mehrerer Zugriffsverbote absehbar, aber nicht vermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen des Artenschutzes ist ordnungswidrig oder strafbar (§§ 69, 71 BNatSchG) und kann mit einer Geldbuße geahndet werden beziehungsweise wird mit Freiheitsstrafe oder Geldbuße bestraft.

## **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),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff).

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Kleinmachnow kein zentraler Ort. Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und nach der Festlegungskarte des Regionalplanes innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung.

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

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 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; Anstreben verkehrersparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz 2.1.1 RegPl HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Kleinmachnow) für die Siedlungsentwicklung.

Im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird, haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Die beabsichtigten Änderungen sind hier möglich; die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wird quantitativ nicht begrenzt.

Mit den o. g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B, 2.1.1 RegPl HF 2020) bzw. zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) stimmt die Änderungsabsicht ebenfalls überein.

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

## **4. Inhalt der Änderungen**

### **4.1 Einfriedungen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ ist die Gestaltung von Einfriedungen bisher nicht festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ soll eine neue textliche Festsetzung (Nr. 24) wie folgt hinzugefügt werden:

„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.“

## 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ setzt in der Planzeichnung für das Grundstück Elsternstieg 4 reines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in Verbindung mit einer offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m sowie maximal 2 Vollgeschossen fest. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 4 beschränkt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist mit einer vorderen (straßenseitigen) Baugrenze in einem Abstand von 16,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie mit einer rückwärtigen Baugrenze mit einem Abstand von 36,0 m zur straßenseitigen Begrenzungslinie festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 20,0 m und umfasst die gesamte Grundstücksbreite.

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die in der Planzeichnung verzeichnete überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Elsternstieg 4 (Flur 9, Flurstück 1266) verschoben wird. Hierbei wird der Abstand der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von bisher 16,0 m auf 6,0 m geändert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 20,0 m sowie die Baufensterbreite werden bei der Verschiebung des Baufensters unverändert beibehalten.

## 5. Begründung der Änderungen

### 5.1 Einfriedungen

Die Festsetzung entspricht den im Gebiet überwiegend vorhandenen Verhältnissen und den üblichen Festsetzungen auch in angrenzenden Baugebieten Kleinmachnows und dient der angemessenen Setzung eines gestalterischen Rahmens für Einfriedungen. Es wird somit der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprochen, die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen zu regeln. Damit wird ebenfalls dem Antrag zur Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen (DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015) gefolgt.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Im Bebauungsplan KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ erfolgte zur Wahrung des Gebietscharakters bei den straßenseitigen Grundstücken einheitlich die Festlegung der vorderen Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Auf einigen straßenseitigen Baugrundstücken, auf denen Wohnbebauung im hinteren Grundstücksteil besteht, wurde zur Sicherung des Bestandes die überbaubare Grundstücksfläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich verschoben. Dies trifft auch für das Änderungsgrundstück „Elsternstieg 4“ zu.

Die Eigentümer beabsichtigten aus im Antrag ausführlich erläuterten Gründen die Errichtung zweier straßenseitigen Ersatzneubauten für das Bestandsgebäude, da dessen Sanierung aus unterschiedlichen Gründen nicht vertretbar ist. Die geplanten Neubauten sollen dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Gemeinde entsprechend nunmehr im vorderen Grundstücksbereich entstehen, so dass die Bauflucht auch hier an die Umgebungsbebauung angepasst wird. Aus diesem Grund ist die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig, da die Planung den Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung widerspricht. Die geplanten Neubauten sollen im Übrigen den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Insgesamt führt die Bebauungsplan-Änderung durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die Umgebungsbebauung zur Vereinheitlichung des Gebietscharakters mit 6,0 m Vorgartenzone und Bautiefen von 20,0 m mit der Bildung einer straßenseitigen Bebauung und einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereichen zugunsten gärtnerischen Nutzungen. Aufgrund des schlechten Zustandes des bestehenden Wohnhauses muss dieses, gemäß den Ausführungen der Eigentümer, ohnehin abgerissen werden, was bereits in Planung ist. Durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem zuvor erfolgreichem Abriss des Bestandsgebäudes, wird eine städtebaulich nicht gewünschte Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück Elsternstieg 4 ausgeschlossen.

## **6. Planungsrecht**

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ wird für das Grundstück Elsternstieg 4 geändert sowie um die textliche Festsetzung Nr. 24 (Einfriedungen), den gesamten Geltungsbereich betreffend, ergänzt.

Im Übrigen haben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ weiterhin Bestand.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die u. a. der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen u. a. innerhalb eines Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Weiterhin ist für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Gesamtgröße der zulässigen Grundflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu beachten. Die sich aus Änderung des Bebauungsplanes ergebende Grundfläche fällt unter die Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche). Das beschleunigte Verfahren kann somit angewendet werden, ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des

vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist daher — vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung — nicht Bestandteil dieser Begründung.

## 7.2 Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 12.04.2018 (DS-Nr. 018/18)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 30.04.2018
2.	<b>Landesplanerische Anfrage</b> (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom 04.05.2018
		Antwort vom
3.	<b>Billigung des Entwurfes</b>	Beschluss vom 12.04.2018 (DS-Nr. 019/18)
4.	<b>Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 30.04.2018 Aushang 30.04. – 29.05.2018
	Auslegung (Zeitraum)	14.05. – 15.06.2018
5.	<b>Förmliche Beteiligung der Behörden</b>	Schreiben vom 16.05.2018
6.	<b>Abwägungsbeschluss</b>	Beschluss vom (DS-Nr. / )
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
7.	<b>Satzungsbeschluss</b>	Beschluss vom (DS-Nr. / )
8.	<b>Inkrafttreten</b>	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

## **8. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

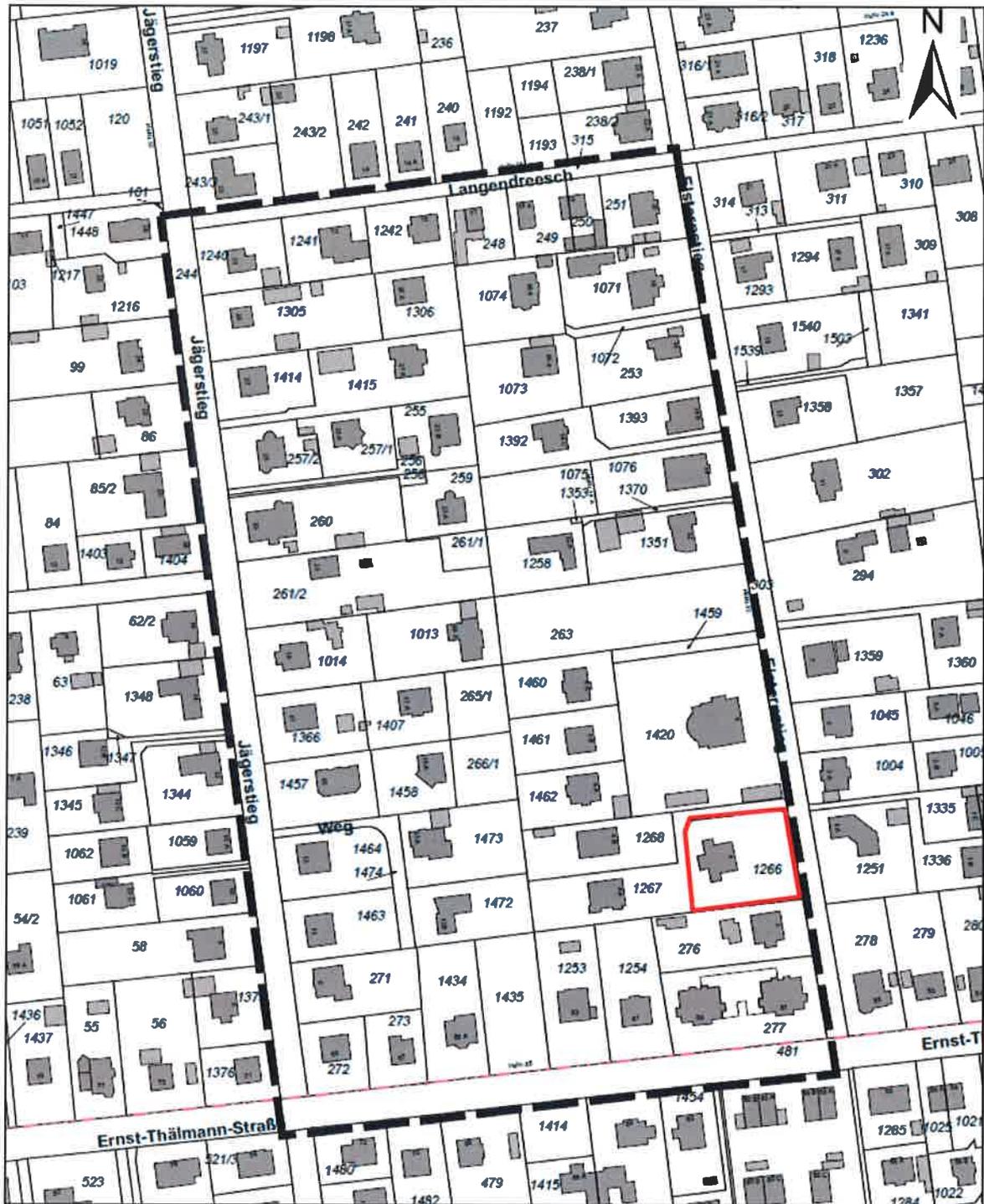
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gemäß der Veröffentlichung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 14 vom 20. Mai 2016)

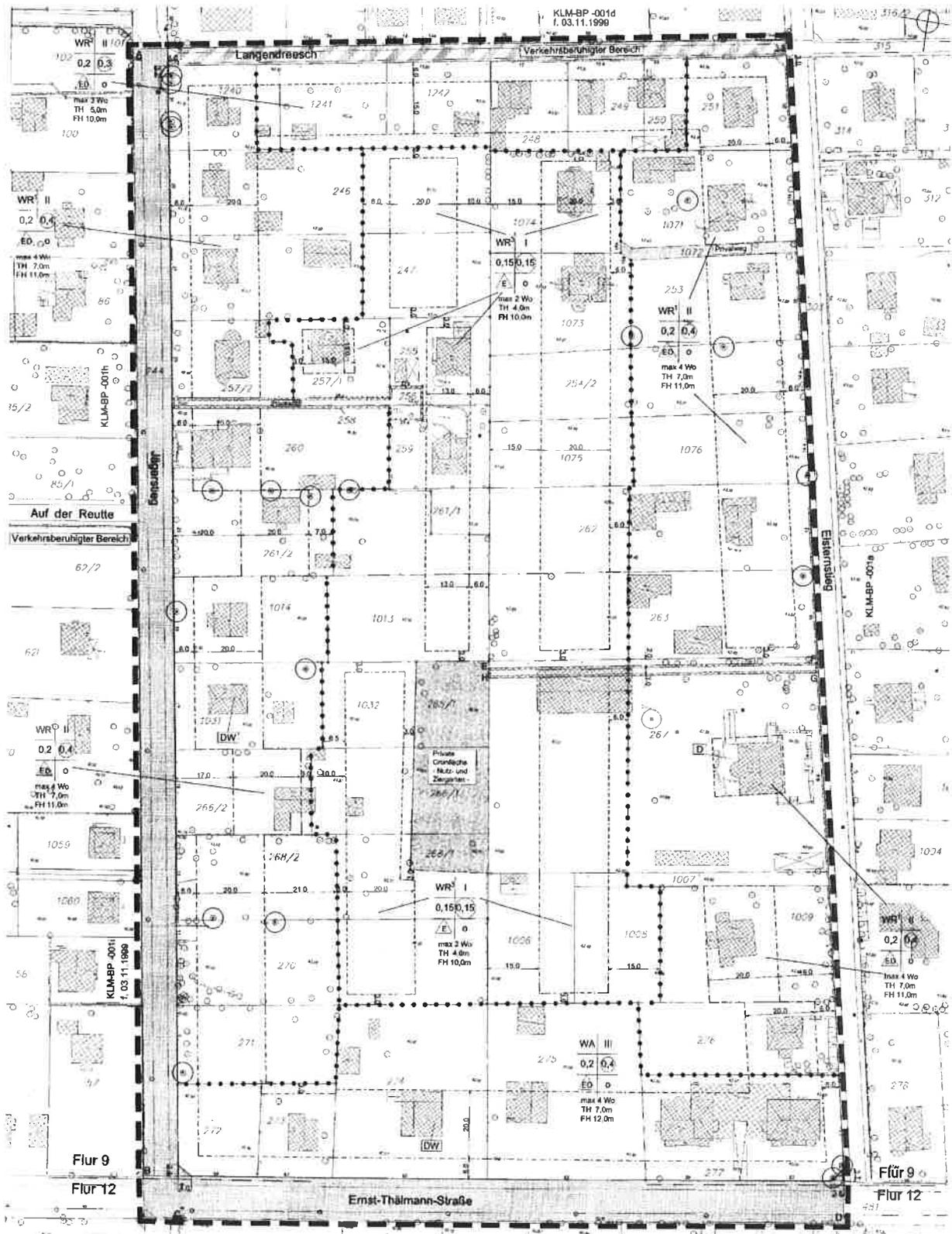
**Anlage 1:** Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-001-b  
„Eigenherdsiedlung Nord“ für Einfriedungen und für das Grundstück Elsternstieg 4



**Anlage 2:** Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes  
(betroffen durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzung: rot umrandet)



**Anlage 3:** Zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ (ohne Maßstab)



**Anlage 4:** Legende zum rechtskräftigen B-Plan KLM-BP-001-b  
„Eigenherdsiedlung Nord“

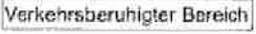
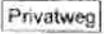
RD"

**Zeichenerklärungen  
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.	
Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)	z.B.	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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.	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	II
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 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)		
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		
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)		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	z.B.	
Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	z.B.	

**Grünflächen**

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	z.B.	

**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  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)



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



- Denkmalgeschütztes Gebäude
- 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 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



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

Bearbeitung:

  
Margret Hollinger

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



Stand:

April 2001

*Gefügt zum  
Bescheid vom  
13.11.2001.*

*i.A. Schweisch*

**Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
KLM-BP-001b  
"Eigenherdsiedlung-Nord"  
in Kleinmachnow**

**Anlage 5:** Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-001-b  
„Eigenherdsiedlung Nord“

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<sup>1</sup> und WR<sup>2</sup> müssen mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise dürfen die Flurstücke 249 und 250 (Langendreesch 19 und 19a) zur Doppelhausbebauung eine Gesamtgrundstücksgröße von 935 m<sup>2</sup> und das Flurstück 273 (Ernst-Thälmann-Straße 67) zur Einzelhausbebauung eine Größe von 599 m<sup>2</sup> aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4. Die Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR<sup>3</sup> müssen mindestens 750 m<sup>2</sup> groß sein. Ausnahmsweise darf das Flurstück 255 (Jägerstieg 23b) eine Größe von 721 m<sup>2</sup>, das Flurstück 259 (Jägerstieg 23a) eine Größe von 689 m<sup>2</sup> und das Flurstück 1032 (Jägerstieg 17/hinten) eine Größe von 689 m<sup>2</sup> aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
5. Beträgt im allgemeinen Wohngebiet und in den reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup> und WR<sup>2</sup> die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m<sup>2</sup>, darf eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaus sowie jeweils eine Länge von 20 m nicht überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
6. Beträgt im reinen Wohngebiet WR<sup>3</sup> die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m<sup>2</sup> darf eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 BauNVO)
9. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der auf dem jeweiligen Baugrundstück in der Planunterlage eingetragenen Geländehöhen über NN. 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 sowie in den reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup> und WR<sup>2</sup> erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup> und WR<sup>2</sup> dürfen Zufahrten als nicht überdachte Stellplätze mitgenutzt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

11. Im **allgemeinen Wohngebiet** sowie in den **reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup> und WR<sup>2</sup>** 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<sup>1</sup> und WR<sup>2</sup>** 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<sup>3</sup>** ist mit Ausnahme der **Flurstücke 255 (Jägerstieg 23b), 257/1 (Jägerstieg 25a) und 259 (Jägerstieg 23a) als Ausgleichsmaßnahme je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste I. Ordnung 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<sup>3</sup>** sind mit Ausnahme der **Flurstücke 255 (Jägerstieg 23b), 257/1 (Jägerstieg 25a) und 259 (Jägerstieg 23a) als Ausgleichsmaßnahme je 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) zu entwickeln.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
15. Auf der **privaten Grünfläche „Nutz- und Ziergärten“ darf auf den Flurstücken 265/1, 266/1 und 268/1 jeweils nur ein Gartenhaus mit maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
16. Die **Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, 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 laufende 2 m zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
17. Auf den **Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.** Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie **Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
18. 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)
19. 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'<sub>w, res</sub> 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 ab einem Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schalldämmt ausgestattet werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
20. Die **Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

21. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
22. Die Fläche EFGHE ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 265/1, 266/1 und 268/1 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Untemehmensträger für die Ver- und Entsorgung zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
23. Die Flurstücke 256 und 258 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 257/1 (Jägerstieg 25a) zu belasten. Das Flurstück 256 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 259 (Jägerstieg 23a) zu belasten. Das Flurstück 258 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 255 (Jägerstieg 23b) und 259 (Jägerstieg 23a) zu belasten. Die Flurstücke 256 und 258 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Untemehmensträger für die Ver- und Entsorgung zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **Bäume I. Ordnung**

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

#### **Bäume II. Ordnung**

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

Darüber hinaus alle Obstgehölze.

#### **Kletterpflanzen**

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

### **Sträucher**

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

## **Anlage 6:** Geänderte / Ergänzte Festsetzungen

### Zeichnerische Festsetzung

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Elsternstieg 4 (Flur 9, Flurstück 1266) wird verschoben. Hierbei wird der Abstand der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von bisher 16,0 m auf 6,0 m geändert.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 20,0 m wird bei der Verschiebung des Baufensters unverändert beibehalten.

### Textliche Festsetzung

Zu den textlichen Festsetzungen wird die Textliche Festsetzung Nr. 24 hinzugefügt:

24. Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßen-  
seitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbe-  
reich 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 Ziegel-  
mauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen.