

Stadt Glinde



Bebauungsplan Nr. 27

Gebiet: „nördlich des Rödenbrooksweges, östlich der Mühlenstraße, westlich der Straße „Am Sportplatz“ und südlich des Anschlusses an den Bebauungsplan Nr. 27 A“

Aufhebung und Neuauflistung des B-Plans

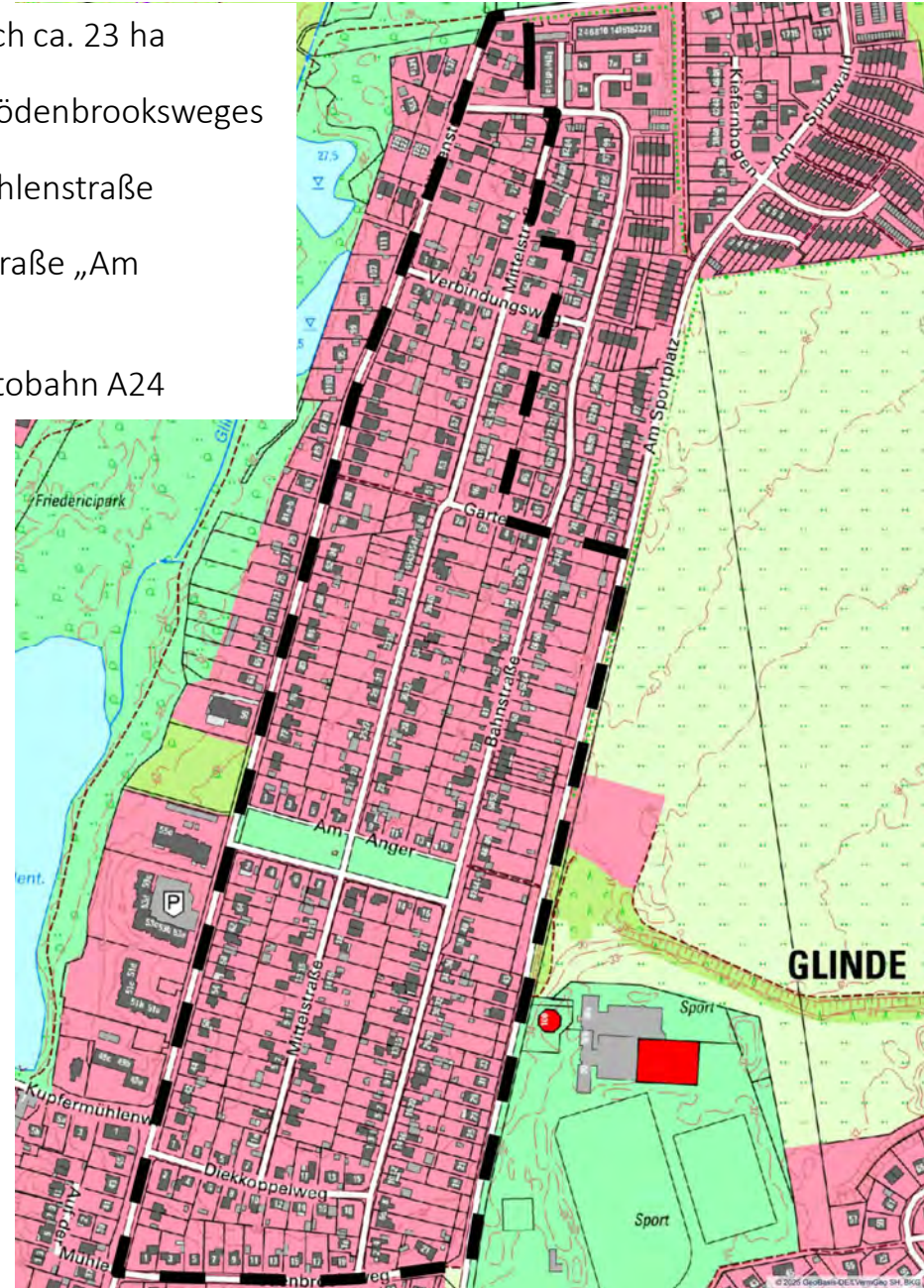
Informationsveranstaltung

18.06.2026

Plangebiet - Lage und Abgrenzung



- Geltungsbereich ca. 23 ha
- Nördlich des Rödenbrooksweges
- östlich der Mühlenstraße
- westlich der Straße „Am Sportplatz“
- südlich der Autobahn A24





Anlass zur Aufstellung der Planung:

Ziel ist eine **zeitgemäße, geordnete städtebauliche Entwicklung** des Gebietes:

- **Anpassung der Art der baulichen Nutzung**
→ mehr zeitgemäße Nutzungsstruktur und wohnverträgliche Nutzungen zulässig
- **Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung** unter Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlage
→ Behutsame bauliche Nachverdichtung (ohne Nachverdichtungsmöglichkeit auf Hinterlandgrundstücken)
→ Vereinheitlichung der kleinteiligen Festsetzungen (Baugrenzen, einheitliche Nutzungsschablonen)
- **Steuerung der Versiegelung** im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden
→ Berücksichtigung von **Klimabelangen** (Begrünungen, Anpflanzungen, Regenwassermanagement)
→ Sicherung und **Ausbau von Grünstrukturen** (Anpflanzungen, Erweiterung Grünverbindung)

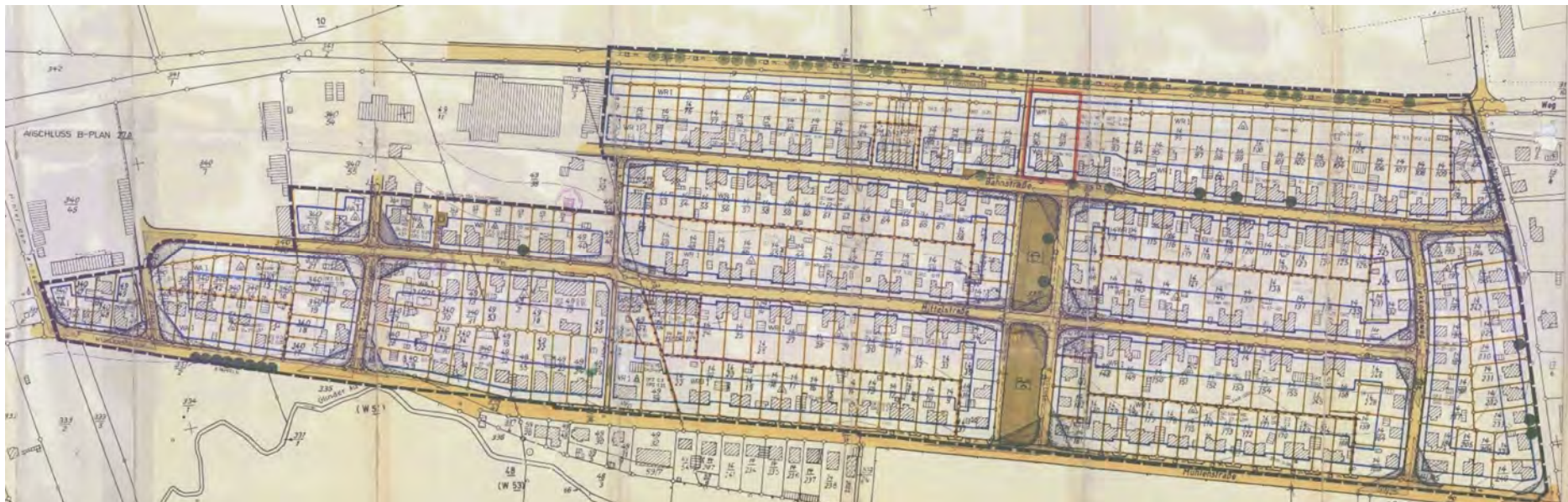


Abbildung: Planzeichnung – Ursprungsbebauungsplan Nr. 27



Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Nutzungen nach Gebietskatalog § 4 BauNVO zulässig
- Ausschluss von Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetrieben und Tankstellen
- Vereinheitlichung der Baufenster im Plangebiet und Herausnahme von Baufenstern entlang der Straße „Am Sportplatz“, die keine gesicherte Erschließung aufweisen
- GRZ 0,3 (Einfamilien- und Doppelhäuser) und 0,4 (Reihenhäuser)
- max. II - Geschossigkeit (ohne zusätzliches Staffelgeschoss)
- max. Gebäudehöhe 8,50 m, max. Traufhöhe 6,50 m gemessen über Oberkante Straße



Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Einzel- und Doppelhäuser i.V.m offener Bauweise
- Reihenhäuser i.V.m. geschlossene Bauweise
- Dachformen
 - SD / WD (27° bis 45°)
 - FD / PD (bis 15°) i. V. m. Gründach
- Erhaltenswerte Bäume (nach Baumschutzsatzung sowie ortsbildprägende Bäume)
- Erweiterung der Grünverbindung wie im Flächennutzungsplan vorgesehen



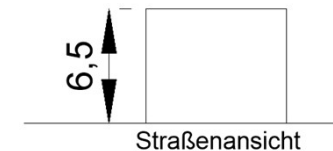
Ergänzende textliche Festsetzungen:

Höhe baulicher Anlagen

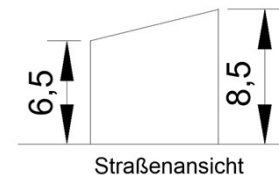
- Steuerung der Höhenentwicklung - Besonderheiten bei flach geneigten Dächern:

Pultdach:

Möglichkeit 1: straßenseitig durchgehende Traufhöhe von 6,50 m, die zum rückwärtigen Bereich auf max. 8,50 m Firsthöhe ansteigt



Möglichkeit 2: straßenseitig ansteigende Traufhöhe von max. 6,50 m auf straßenseitig ansteigende Firsthöhe von 8,50m



Flachdach: Gebäudehöhe max. 8,50 m, straßenseitig 6,50 m zulässig.

Gebäudeteile über 6,50 m Höhe müssen 2,00 m gegenüber der straßenseitigen Fassade zurückspringen.

Höhe baulicher Anlagen

- Überschreitung der Höhe durch technische Aufbauten im technisch notwendigen Maß zulässig (z.B. Aufzugschächte, Schornsteine, PV-Anlagen etc.)

Mindest- und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

- Für Einzelhäuser ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² einzuhalten.
Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Haushälfte 250 m².

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- maximal 2 Wohnungen (2 WE) pro Einzelhaus, maximal 1 Wohnung (1 WE) pro Doppelhaushälfte sowie pro Reiheneinheit *zulässig*

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Die Vorgärten sind im gesamten Plangebiet von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z.B. mit Rasen- und Pflanzflächen, Strauchgruppen und einzelnen Bäumen). Schottergärten sind unzulässig. Einhausungen für Abfallbehälter sowie Zuwegungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Sichtdreiecke sind freizuhalten

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Unbelastetes Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern
- Künftige **Stellplätze** (inkl. Zufahrten) und private Wegeverbindungen → **Versickerungsfähig** herzustellen
- **Alle Flachdächer und flach geneigte Dächer** → als Gründächer auszuführen
- **Nebenanlagen, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ab 25 m²** → als Gründach auszuführen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- **Erhaltung von Bäumen** (nach Baumschutzsatzung + ortsbildprägender Baumbestand)
→ dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, wenn eine Erhaltung aufgrund von Baumaßnahmen nicht möglich ist, bedarf es einer fachlichen Begründung und Zustimmung der zuständigen Behörde - anschließend gleichartige Ersatzpflanzung
- **Je Neubau eines Hauptgebäudes** → standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum im Vorgarten anzupflanzen

(Ergänzende) Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

- Ortsuntypische / architekturfremde Elemente wie **Säulenordnungen/ säulenartige Bauteile** sind aufgrund der Wahrung des ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes unzulässig

Einfriedungen

- Einfriedungen der Grundstücke → max. 1,00 m Höhe, ausgenommen hiervon sind lebende Hecken

Stellplätze, Carports und Garagen

- Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück → min. 1,5 Stellplätze herzustellen
- Garagen und Carports müssen einen Abstand von 6,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

B-Plan Nr. 27 - Neuaufstellung

