

# **Abschrift des Originals**

## **S a t z u n g**

### **über den Bebauungsplan Nr. 5 d „Brauhaus“**

Text: Teil „B“

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig, wenn sie 6 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.
- 1.2 Im Kerngebiet wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Schuppen und Ställe zulässig sind.
- 1.3 Im Kerngebiet wird festgesetzt, dass gemäß § 7 Abs. 2 Satz 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Kern- und allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass § 21 a Abs. 5 BauNVO Anwendung findet.

#### **3.0 Erhaltung baulicher Anlagen**

- 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung besonders festgesetzten Gebiete bedürfen Abbrüche, Umbauten oder Änderungen der dort befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 39 h BBauG. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll:
  - 1. weil sie allein und im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen als noch vorhandene ortscharakteristische historische Bausubstanz, als Ensemble im städtebaulichen Gefüge Alt-Wedels, sowohl das Ortsbild (Tor zur Altstadt) als auch die Stadtgestalt prägt;

2. weil sie als Gebäudegruppe (hier insbesondere die Wassermühle) den Zusammenhang zwischen den historischen Siedlungsbereichen Schulau und dem alten Kirchort Wedel herstellt und dieser Übergang stadt- und landschaftsräumlich gesehen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung ist.

#### 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO findet keine Anwendung.

#### 5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der Mühlenstraße (Belegenheit Mühlenstraße)

##### 5.1 Baukörper

Neubauten und bauliche Veränderungen, welche die Breiten der historischen Gebäudefronten überschreiten oder breiter als 14 m sind, müssen in entsprechende Gebäudeabschnitte gegliedert werden, die in ihrer Fassadengestaltung deutlich voneinander abweichen.

Als historisch in diesem Sinn gilt der katastermäßig erfasste Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung.

##### 5.2 Fassaden

Die Fassade ist als zusammenhängende Wandfläche mit gruppiert angeordneten Wandöffnungen auszubilden. Fassadenwiederholungen sind unzulässig. Die Fassaden der Gebäude sind in sichtbarem roten Ziegelmauerwerk auszuführen oder glatt zu verputzen. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

##### 5.3 Fenster

Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 5.4 Dächer

Dächer sind mit roten Dachziegeln oder dunklen Schindeln zu decken. Sie sind mit einer Neigung von mindestens 30° auszuführen.

#### 5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoss bis zum Fenstersockel des 1. Obergeschosses zu begrenzen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit zweckgebundenem und bewegtem Licht,
- Lichtwerbung in grellen Farben,
- Fremdwerbung.

### 6.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der Schulstraße (Belegenheit Schulstraße)

#### 6.1 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind in sichtbarem roten Ziegelmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

#### 6.2 Fenster

Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

#### 6.3 Dächer

Dächer sind mit roten Dachziegeln oder dunklen Schindeln zu decken. Sie sind mit einer Neigung von mindestens 30° auszuführen.

### 7.0 Sonstige Festsetzungen

#### 7.1 Bepflanzung

Die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Südumgehung sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Tiefgaragen sind zu begrünen. Rauchharte Hölzer sind zu bevorzugen.

## 7.2 Schallschutz

Bei der Randbebauung der Straßen Mühlenstraße, Südumgehung sind die nicht ausreichend gegen Schall abzuschirmenden Gebäudeteile durch bauliche Vorkehrungen (z. B. schallhemmende Fenster usw.) so auszubilden, dass die inneren Geräuschpegel gemäß den Richtlinien der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ abgesenkt werden.

## 7.3 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Wedel (Holstein), den 30.05.1982

Dr. Hörnig  
Bürgermeister