

**Satzung über örtliche Bauvorschriften für denkmalgeschützte  
Wohnsiedlungen in Wolfen  
gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 2 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt**

**Garagensatzung**

**Präambel**

Aufgrund der §§ 6 Abs. 1 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5.10.1993 (GVBl. S. 568) in der derzeit gültigen Fassung und gemäß des § 90 Abs. 1 Nr. 2 der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt vom 9.02.2001 (GVBl. LSA S. 50) beschließt der Stadtrat Wolfen in seiner Sitzung am 20.03.2002 folgende Satzung:

**Vorwort**

Mit der Erweiterung der Wolfener Farben- und Filmfabrik gegen Ende des 19. Jahrhunderts und der Errichtung der Wolfener Farbenfabrik ab 1909 kam es zur Ansiedlung von Arbeiterfamilien als feste Stammbesiedlung in unmittelbarer Nähe.

Es entstanden planmäßig und weiträumig angelegte Werksiedlungen in offener 1-3 geschossiger Bauweise.

Die Zuordnung von Hausgärten ermöglichte eine teilweise Selbstversorgung der Arbeiterfamilien.

Der Gartenstadtbewegung entsprechend ist die Architektur der Baukörper durch Beispiele englischen Klein- und Landhausbaus, des Jugendstils und durch spätklassizistische Einflüsse geprägt. Die in der Vergangenheit vorgenommenen Veränderungen an den Fenstern, Fensterläden, Hauseingängen und Dachaufbauten führten zu Störungen an der strengen axialen Symmetrie.

Große Mängel sind an den Außenanlagen und den ursprünglichen Wirtschaftsgebäuden entstanden.

Abgesehen von unregelmäßig hinzugefügten Nebengebäuden und Garagen sind jedoch der städtebauliche Raum und die Architektur der Baukörper bis heute im wesentlichen erhalten geblieben.

Der Stadtrat Wolfen hat deshalb in seiner Sitzung am 20.03.2002 folgende Satzung beschlossen.

## **§ 1 Geltungsbereich und Bedeutung**

(1) Diese Satzung gilt für folgende Gebiete:

- a) Wohngebiet „Zentrum“ lt. Anlage 1
  - Kirchstr. 1a,b, 2a,b, 3a,b, 4a-f, 5a-f, 6a-h, 7, 8a-h, 9a-o, 10a-f, 11a-f
  - Thälmannstr. 1a,b
  - Thalheimer Str. 7a-f, 9a-e, 11a,b
  - Robert-Koch-Str. 1a,b, 5a-h, 7a-h, 9a-h
  - Querstr. 1a-d, 2a-d, 3a-d
  - Kniestr. 2a,b
  - Kurze Str. 2a,b, 4
  - Friedhofstr. 1a-f, 2a,b, 3a-e
  
- b) Wohngebiet „Am Wasserturm“ lt. Anlage 2
  - Thälmannstr. 46a-f, 48a,b, 50a-h
  - John-Schehr-Straße gesamt
  - Guts-Muths-Straße gesamt
  - Jahnstraße 20a,b
  
- c) Wohngebiet „südlich der Oppenheimstraße“ lt. Anlage 3
  - Oppenheimstraße - gesamte Südseite
  - Thälmannstraße 13a,b, 15a-f
  - Rembrandtstraße gesamt
  - Gutenbergstraße gesamt
  - Leipziger Straße 129a-d, 131a,b
  
- d) Wohngebiet „Bahnhofstraße/Rudi-Arndt-Straße“ lt. Anlage 4
  - Bahnhofstraße - Südseite 17a - 43b
  - Thälmannstraße 5a-k
  - Rudi-Arndt-Straße - Nordseite 10a - 20b

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in den Plänen (Anlagen 1-4) dargestellt. Die Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Sie gilt für Neubau, Ersatzbau, Umbau und Instandsetzung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen, wie sie im § 2 definiert sind.

(3) Die verbindlichen Forderungen dieser Satzung sollen der Bedeutung der Siedlungen Rechnung tragen, indem sie ihren Charakter auch zukünftig schützen und bewahren.

## **§ 2 Definition**

- (1) Garagen im Sinne dieser Satzung sind eingeschossige Gebäude, die zum Zwecke des Abstellens von Kraftfahrzeugen errichtet werden oder wurden und die allseitig mit Bauteilen umschlossen sind.
- (2) Der Begriff „Stellplatz“ bezeichnet im Sinne dieser Satzung nicht überdachte, definierte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, die allseitig ohne Begrenzung durch Bauteile sind.
- (3) Der Begriff „überdachte Stellplätze“ (Carport) bezeichnet Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Abs. 2, die überdacht und an mindestens zwei Seiten ohne Begrenzung sind.

## **§ 3 Einordnung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen**

- (1) Die Möglichkeit zur Umnutzung der vorhandenen Wirtschaftsgebäude als Garage oder überdachter Stellplatz ist vorrangig zu untersuchen. Dabei muss die Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet sein.  
Der unmittelbare Anbau einer Garage am Wirtschaftsgebäude ist unzulässig.  
Wirtschaftsgebäude sind, die in der Bauzeit der Siedlung errichteten, funktionell dazugehörigen, jedoch teilweise vom Wohnhaus getrennt angeordneten Baukörper.
- (2) Sind innerhalb einer, durch öffentliche Verkehrswege begrenzten Fläche noch keine Garagen vorhanden, ist eine Bauflucht, die 1,20m von der, die öffentliche Verkehrsfläche begrenzenden Grundstücksflächen entfernt ist, einzuhalten.
- (3) Garagen sind vorzugsweise als Doppelgaragen gleicher Bauweise, Gestaltung und Abmessung zu errichten. Dabei soll möglichst an auf der Grundstücksgrenze stehende Garagen angebaut werden.
- (4) Der Absätze 1, 2 und 3 gelten gleichermaßen für überdachte Stellplätze nach § 2 Abs. 3.
- (5) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen nicht im Bereich von Vorgärten angeordnet werden.  
Als Vorgarten wird der dem Wohnhaus zur Straße hin vorgelagerte Pflanz- bzw. Grünstreifen bezeichnet.
- (6) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze müssen mit PKW von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein, die eine befahrbare Breite von mindestens 2,90m besitzen und für PKW-Fahrverkehr geeignet sind.

## **§ 4 Gestaltung**

(1) Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen die Abmessungen je Einstellplatz von 3,0 m x 6,0 m (Innenmaß) nicht überschritten werden.

Für überdachte Stellplätze ist eine Erweiterung der überdachten Fläche auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite für die Anordnung eines Abstellplatzes (Abmessungen höchstens 2,0 m x 3,0 m Innenmaß) zulässig.

Für den überdachten Stellplatz und den Abstellraum ist die gleiche Bauweise zu wählen.

(2) Benachbarte Garagen und/oder überdachte Stellplätze sind in gleicher Höhe auszuführen.

Nach einer Gruppe von 3 Garagen und/oder überdachten Stellplätzen kann ein dem Gelände angepaßter Höhengsprung erfolgen.

(3) Für Garagen und überdachte Stellplätze mit Pultdach wird ein horizontaler Dachabschluß durch eine Holzblende mit horizontaler Brettstruktur und einer Höhe von ca. 0,30m vorgeschrieben.

Garagen und überdachte Stellplätze mit Satteldach erhalten eine Dachdeckung aus Tonziegeln.

(4) Die Höhe von Garagentoren wird einheitlich mit 2,0m festgesetzt. Als Material ist Holz mit senkrechter Brettstruktur zu verwenden.

(5) Bei Instandsetzungsarbeiten an vorhandenen Garagen ist eine Angleichung an die in Absatz 3 und 4 erhobenen Forderungen anzustreben.

(6) Die Absätze 2 bis 4 gelten auch beim Umbau vorhandener Garagen und überdachter Stellplätze.

## **§ 5 Bauweise**

(1) Garagen sind mit massiven Außenwänden zu errichten, deren Oberfläche den Festlegungen des § 7 entspricht.

(2) Überdachte Stellplätze sind aus Holz herzustellen.

(3) Die Verwendung von Blechen, Kunststoffen sowie gewelltem Material als Dach- und Außenwandkonstruktion ist für die Errichtung, den Umbau und die Modernisierung von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

## **§ 6 Zufahrten**

Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegende Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit Klinkern, Pflaster- oder Rasensteinen ohne Betonunterbau zu befestigen.

## **§ 7 Farbgestaltung**

(1) Für die massiven Außenwände von Garagen sind die Farbtöne RAL 9001 (Cremweiß), RAL 9010 (Reinweiß) oder RAL 1013 (Perlweiß) vorzusehen. Sind Garagen in unmittelbarem Zusammenhang mit Wohnhäusern angeordnet, ist der Farbton dem des Wohnhauses anzupassen.

(2) Holzteile von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Beizen bzw. Lasuren zu behandeln, die den Farbtönen RAL 6014 (Gelboliv), RAL 6015 (Schwarzoliv) oder RAL 7015 (Schiefergrau) entsprechen. Deckende Farbtöne sind nicht zulässig.

## **§ 8 Bestandsschutz**

Genehmigte Garagen auf Grundstücken genießen Bestandsschutz entsprechend den geltenden Vorschriften.

## **§ 9 Genehmigungen**

(1) Nach § 90 Abs.3 BauO LSA wird festgelegt, dass die Errichtung und Änderung von Garagen und überdachten Stellplätzen genehmigungspflichtig durch die Stadt Wolfen sind.

Unter Änderung sind dabei Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Reparaturarbeiten bei denen Bauteile geändert oder ersetzt werden zu verstehen.

(2) Zur Genehmigung ist ein schriftlicher Antrag in 2-facher Ausfertigung mit einer detaillierten Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme bei der Stadt Wolfen einzureichen.

## **§ 10 Abweichungen**

Abweichungen von den zwingenden Vorschriften der §§ 3 bis 7 dieser Satzung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Über die Abweichung entscheidet die Stadt Wolfen auf schriftlichen und zu begründendem Antrag.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 1 nicht vorrangig die Umnutzung vorhandener Wirtschaftsgebäude als Garage oder überdachten Stellplatz prüft, oder Garagen oder Carports unmittelbar am Wirtschaftsgebäude anbaut,
2. entgegen § 3 Abs. 3 Garagen oder überdachte Stellplätze nicht vorzugsweise als Doppelanlage gleicher Bauweise, Gestaltung oder Abmessung errichtet,
3. entgegen § 3 Abs. 5 Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze im Bereich der Vorgärten anordnet,
4. entgegen § 4 Abs. 1 die maximal zulässigen Abmessungen von 3,0 m x 6,0 m (Innenmaß) je Einstellplatz bei der Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen überschreitet,
5. entgegen § 4 Abs. 1 die maximal zulässigen Abmessungen eines zusätzlichen Abstellplatzes von 2,0 m x 3,0 m (Innenmaß) als Anbau an überdachte Stellplätze überschreitet, oder für den überdachten Stellplatz und den Anbau nicht die gleiche Bauweise wählt,
6. entgegen § 4 Abs. 3 Garagen oder überdachte Stellplätze mit Pultdach nicht mit einer ca. 30 cm hohen Dachabschlussblende aus Holz mit vertikaler Brettstruktur versieht, oder Garagen oder überdachte Stellplätze mit Satteldach nicht mit Tonziegeln eindeckt,
7. entgegen § 4 Abs. 4 nicht die vorgeschriebene Höhe der Garagentore von 2,0 m einhält oder diese nicht aus Holz mit senkrechter Brettstruktur herstellt,
8. entgegen § 5 Abs. 1 Garagen nicht mit massiven Außenwänden herstellt,
9. entgegen § 5 Abs. 2 überdachte Stellplätze nicht aus Holz herstellt,
10. entgegen § 5 Abs. 3 für die Errichtung, den Umbau oder die Modernisierung von Garagen oder überdachten Stellplätzen Bleche, Kunststoffe oder gewellte Materialien als Dach- oder Außenwandkonstruktion verwendet,
11. entgegen § 6 außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegende Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen oder Stellplätzen nicht mit Klinkern, Pflaster- oder Rasengittersteinen ohne Betonunterbau befestigt,

12. entgegen § 7 Abs. 1 die massiven Außenwände der Garagen nicht in den Farbtönen RAL 9001, RAL 9010 oder RAL 1013 streicht, oder bei unmittelbarem örtlichem Zusammenhang mit den Wohnhäusern die Garagen nicht dem Farbton der Wohnhäuser anpasst,
13. entgegen § 7 Abs. 2 Holzteile von Garagen oder überdachten Stellplätzen nicht mit Beizen bzw. Lasuren der Farbtöne RAL 6014, RAL 6015 oder RAL 7015 behandelt oder deckende Anstriche verwendet.
14. entgegen § 9 Abs. 1 und 2 Garagen bzw. überdachte Stellplätze ohne die entsprechende Genehmigung der Stadt Wolfen errichtet oder ändert.“

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu der im Gesetz genannten Höhe geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die Garagensatzung für das Wohngebiet „Zentrum“ (Beschluss Nr. 298/92 vom 18.09.1992) und die Garagensatzung für die Wohngebiete „Am Wasserturm“, „Bahnhofstr./Rudi-Arndt-Str.“ und „südl. Oppenheimstr.“ (Beschluss Nr. 379/93 vom 19.05.1993) außer Kraft.

### Anmerkung:

Diese Lesefassung enthält:

Beschl. Nr. der Satzung	Beschl. Nr. der Änderung	Titel der Satzung und der Änderungen	Stadtratssitzung vom	Veröffentlichung in "WSN"
275/2002		Garagensatzung für denkmalgeschützte Wohnsiedlungen	20.03.2002	Ausgabe 16/2002 vom 12.08.2002
275/2002	437/2004	1. Satzung zur Änderung der Garagensatzung für denkmalgeschützte Wohnsiedlungen in Wolfen	17.03.2004	Ausgabe 09/04 vom 14.05.04

- Anlage 1 Geltungsbereich Wohngebiet Zentrum
- Anlage 2 Geltungsbereich Wohngebiet Am Wasserturm
- Anlage 3 Geltungsbereich Wohngebiet südl. Oppenheimstraße
- Anlage 4 Geltungsbereich Wohngebiet Bahnhofstr./Rudi-Arndt-Str.