

SATZUNG

über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung „Am Wasserturm“ in Wolfen

Gestaltungssatzung

Präambel

Aufgrund der §§ 6 Abs. 1 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der derzeit gültigen Fassung und gemäß des § 90 Abs. 1 Nr. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S. 50) beschließt der Stadtrat Wolfen in seiner Sitzung am 20.03.2002 folgende Satzung:

Vorwort:

Das Siedlungsgebiet „Am Wasserturm“ entstand zwischen 1918 und 1929 im Rahmen der damaligen Erweiterung der Wolfener Filmfabrik. Die Siedlung bot Angestellten und Werksmeistern neuen Wohnraum. Das ganze Siedlungsprogramm wurde durchgeführt, um einen festen Arbeiterstamm firmengebunden anzusiedeln und um so dem wachsenden Arbeitskräftebedarf Rechnung tragen zu können.

Die Siedlung entstand in 1- bis 3-geschossiger Bauweise, stark durchgrünt von Vorgärten und Nutzgärten, straßenzugweise in gleicher Formensprache, mit Putzfassaden, die durch Klinkerfriese und -flächen gegliedert waren.

Teilweise wurden Nebengebäude als Lager für Gartengeräte, Kleintierhaltung usw. errichtet, teils als Anbauten, teils als freistehende Gebäude.

Eine Besonderheit, die heute kaum mehr anzutreffen ist, ist die rückwärtige Erschließung durch Stichwege.

Da in den letzten Jahrzehnten nur vereinzelte Veränderungen vorgenommen wurden, ist das Gebiet in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht fast vollständig und oft original erhalten, und stellt für die ganze Region ein beispielhaftes und erhaltenswertes Ensemble dar.

Aus diesem Grund wurde das Siedlungsgebiet unter Denkmalschutz gestellt und diese Gestaltungssatzung ausgearbeitet.

Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, die Anlage, im privaten sowie im öffentlichen Raum zu erhalten und, wo es möglich ist, in den Originalzustand zurückzuführen.

Dabei ist vor allem auch an den Erhalt des Wohnwegesystems gedacht, das für das ganze Gebiet von herausragender Bedeutung ist. Ziel ist die Wiederherstellung des Wohnwegesystems als Durchgangswege. Die rückwärtige Erschließung (Garagen) sollte zukünftig über die Stichwege erfolgen.

Bei diesem Unternehmen wäre es wünschenswert, wenn Bauherr und Gemeinde eng zusammenarbeiten würden.

Dass die Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten teurer sind als normale Maßnahmen ist normal und verständlich.

Deshalb haben der Gesetzgeber und die Stadt Möglichkeiten geschaffen, um den einzelnen Bauherrn zu unterstützen und die finanziellen Belastungen zu verringern

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das in der Übersichtskarte markierte Gebiet (Anlage 1); die Karte ist Bestandteil der Satzung. Das Gebiet ist durch die einheitliche Struktur geprägt und erstreckt sich auf die gesamte Guts-Muths-Straße, früher Bodestraße, die gesamte John-Schehr-Straße, früher Schröterstraße, die Thälmannstraße 15a-f, 46a-f, 48a,b, 50a-h, früher Ramsiner Straße, und die Jahnstraße 20a,b, früher Reudener Straße.

§ 2 Definitionen

- Wohnhaus:** Wohnhaus bezeichnet in dieser Satzung den gesamten Häuserblock, der mit der gleichen Nummer bei verschiedenen Buchstabenzusätzen versehen ist.
Es kann sich dabei um Doppel- oder Mehrfamilienhäuser handeln.
- Anbau:** Anbau bezeichnet in dieser Satzung alle fest an das Wohnhaus angebauten Gebäude und Gebäudeteile.
- Nebengebäude:** Nebengebäude bezeichnet in dieser Satzung alle Gebäude, die nicht an das Wohnhaus angebaut sind.
- Vorgarten:** Vorgarten bezeichnet in dieser Satzung den dem Wohnhaus zur Straße hin vorgelagerten Pflanz- bzw. Grünstreifen.
- Hausgarten, Hausgrün:** Hausgarten bzw. Hausgrün bezeichnet in dieser Satzung die gesamte Freifläche des Grundstücks, die kein Vorgartengrün ist.
- ursprünglich:** Unter „ursprünglich vorhanden“ bzw. „original“ werden alle Bauteile aus der Errichtungszeit der Siedlung verstanden.

§ 3 Dächer

- (1) Die ursprüngliche Dachform (Satteldach, Walmdach, zusammengesetzte Dächer) und die Dachneigung dürfen nicht verändert werden.
- (2) Kniestock oder Drempele sind, soweit nicht ursprünglich vorhanden, nicht erlaubt.
- (3) Die Dacheindeckung ist mit Biberschwanzziegeln, in Doppel- oder Kronendeckung, in Falzziegeln oder Wellenziegeln, je nach Bestand, im Originalzustand nach Anlage 2 auszuführen. Farbe: naturrot
Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.
- (4) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Neue Gaupen sind nur dann erlaubt, wenn zur Belichtung zwingend notwendig und auch dann nur auf der straßenabgewandten

Seite. Sie haben sich in Größe, Form und Anzahl an der ursprünglichen Ausbildung in diesem Baugebiet zu orientieren.

(5) Auf der straßenabgewandten Seite können Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 550 x 800mm zugelassen werden. Die ursprünglich vorhandenen Dachausstiege für den Schornsteinfeger können beibehalten werden.

(6) Traufe, Ortgang und Gesims sind zu erhalten.

(7) Regenrinnen, Rinnenkästen und Fallrohre sind bei Erneuerung aus Zinkblech in der ursprünglichen Form und Anordnung herzustellen.

§ 4 Fassade

(1) Die Fassaden dürfen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, in ihrer Form, Gliederung und Abmessung nicht verändert werden.

(2) Die Sockel müssen in ihrer ursprünglichen Form und der Anordnung der einzelnen Klinkersteine erhalten werden.

(3) Fensteröffnungen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, dürfen nicht vergrößert und in ihrer Gestalt und Form nicht verändert werden.

(4) Materialien: Die Fassaden sind, soweit ursprünglich verputzt, glatt zu verputzen und zwar mit einem mineralischen Putz in mittelfeiner Körnung. Kunststoffputze und sichtbare Putze jeglicher Art sind nicht erlaubt. Das Gleiche gilt sinngemäß für Friese, Gesimse und sonstige ursprünglich vorhandene Gestaltungselemente. Fassaden mit Vollwärmeschutz sind nur für Wohnhausanbauten im rückwärtigen Raum zulässig, jedoch nur dann, wenn die geringe Außenwandstärke dies erfordert.

(5) Die Eingangssituationen mit Treppenaufgang, Vordach usw. sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

(6) Balkone, Loggien und Kragplatten sind, soweit nicht ursprünglich vorhanden, nicht erlaubt.

§ 5 Haustüren und Tore

Die Haustüren und Tore, die noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten sind, sind zu erhalten. Bei neuen Türen hat sich die Form, Gliederung und Ausgestaltung des Türblattes und des Rahmens an den Originalen zu orientieren.

Neue Haustüren müssen aus Holz gefertigt werden; andere Materialien, wie Metall und Kunststoff sind nicht erlaubt. Es ist eine Teilverglasung zu integrieren, die sich an den genannten Kriterien orientiert.

§ 6 Fenster

Die vorhandenen Fensterformate, die Fenstergliederung und Aufteilung, soweit ursprünglich erhalten, sind beizubehalten. Bei Einbau neuer Fenster muss sich am ursprünglichen Zustand orientiert werden, d.h., das System der Sprossen muss rein optisch übernommen werden. Die Sprossen müssen mindestens auf die äußere Glasebene aufgesetzt und eingestemmt sein.

Die Fenster sind aus Holz herzustellen.

Die Konstruktion als Kastenfenster ist nach Möglichkeit zu übernehmen. Isolierverglasung ist zulässig. Die Fenstergewände und Sohlbänke müssen erhalten werden. Die Ziergitter an den kleinen Fenstern müssen erhalten werden.

Die Fensterläden sind als Holzklappläden auszuführen und zwar in der ursprünglichen Form und Gliederung. Auf der straßenabgewandten Seite müssen keine Fensterläden angebracht werden. Es ist jedoch wünschenswert, auch hier die alten Klappläden zu erhalten und entsprechend zu erneuern, um dem Siedlungsraum ein einheitliches Bild zu geben.

Metalle jeglicher Art für Fenster und Fensterläden, außer für Beschläge, sind nicht zugelassen.

§ 7 Farbgestaltung

Die Putzfassaden sind nach einem mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld abgestimmten Farbprojekt, passend zu den Klinkerfarben und zwar mit Mineralfarbe (Keim o.ä.) zu streichen.

Die Haustüren, Tore und Fensterläden und Vordächer sind zweifarbig zu gestalten und zwar passend zur Putzfarbe.

Die Fenster sind weiß zu streichen.

§ 8 Begrünung

Vorgärten sollen begrünt werden. Ist als Straßenabschluss eine Hecke vorgesehen, soll diese eine Ligusterhecke mit etwa 0,5 - 1,0m Höhe sein.

Von hochwachsenden Bäumen soll abgesehen werden. Fliederbäume und anderes halbhohes Grün ist zu belassen. Alte Bäume genießen Bestandsschutz.

Hausberankungen und -begrünungen an der Straßenseite können zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck nicht gestört wird.

Die straßenabgewandten Gärten sind frei in der Grüngestaltung. Sie können jedoch auch hier, im Bereich der Wege eine Ligusterhecke erhalten. Diese Hecke kann auch andere einheimische Pflanzenarten enthalten (Weissdorn, Schwarzdorn, usw.). Bei neuen Baumpflanzungen sollten einheimische Bäume verwendet werden. Bevorzugt werden Birke, Edelkastanie, Ahorn u.ä..

§ 9 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen zur Straße und zu den Wohnwegen sind als vertikaler Lattenzaun zu erhalten bzw. neu zu errichten. Höhe, Lattung und Lattenabstand haben sich am Bestand zu orientieren (Höhe ca. 0,85m - 1,20m).

Die Zwischenpfosten sind als Betonpfeiler oder als Holzpfosten auszuführen. Die Pfosten müssen von der Straße her sichtbar sein. Auf eine Einfriedung zwischen den Grundstücken sollte möglichst verzichtet werden; eine Begrenzung mit Mauerwerkswänden ist untersagt.

§ 10 Eingangsbereich

Türen und Tore in der Einfriedung müssen sich in Material, Höhe und Konstruktion am Zaun (nach §§ 8,9) orientieren.

Die Stufenanlagen und Brüstungen sind zu erhalten und gegebenenfalls zurückzubauen. Als Materialien kommen nur die ursprünglich verwendeten in Frage. Die Eingangswege müssen in ihrer ursprünglichen Breite erhalten bleiben. Als Belag ist ein gelber Klinker zu wählen. Der Klinkerverband ist nicht festgelegt, sollte sich jedoch am Originalbestand orientieren. Garageneinfahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung soll vorzugsweise mit Rasensteinen erfolgen. Die Verlegung von Verbundpflaster (grau) im Sandbett kann zugelassen werden.

§ 11 Schilder, Werbung, Schaukästen, Automaten

Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe am Betriebsort kennzeichnen, können bis zur Größe von 0,3m², jedoch ohne Eigenbeleuchtung, zugelassen werden. Anlagen anderer Art, wie Schaukästen und Automaten, sind nicht zugelassen.

Pro Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Mehrere Firmen in einem Gebäude sollen eine gemeinsame Werbeanlage nutzen.

§ 12 Anbauten und Nebengebäude

Ursprünglich vorhandene Anbauten und Nebengebäude nach § 2 sind nach den §§ 3-7 zu behandeln.

Neue bauliche Anlagen sind für das jeweilige Wohnhaus nach einheitlichen Gestaltungsrichtlinien zu planen.

§ 13 Garagen

Für den Neubau von Garagen gilt eine gesonderte Garagensatzung.

§ 14 Antennenanlagen und Ähnliches

Antennenanlagen, insbesondere Satellitenantennen und ähnliche Anlagen, sind an der Straßenfassade nicht zulässig. Sie sind auf der straßenabgewandten Seite zu installieren. Eine Befestigung am Gebäude soll vermieden werden. Antennenkabel und Stromkabel dürfen nicht über die Fassade geführt werden. Bereits bestehende Verkabelungen müssen bei Sanierungsmaßnahmen unter Putz oder in den Boden verlegt werden.

§ 15 Allgemeines

Die Anforderungen der vorgenannten Paragraphen sind für jedes Wohnhaus einschließlich seiner Nebengebäude, Anbauten und sonstigen Anlagen als Einheit umzusetzen.

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sind bereits erfolgte Änderungen am ursprünglichen Bestand, soweit dies möglich ist, zurückzubauen.

Jede einzelne bauliche Anlage steht bis zum Beginn einer Sanierungsmaßnahme am betreffenden Objekt unter Bestandsschutz. Mit Beginn der Sanierungsmaßnahme ist der entsprechende Bauteil an die Anforderungen dieser Satzung und die, der anderen rechtlichen Grundlagen anzupassen.

§ 16 Genehmigungen und Abweichungen

(1) Nach § 90 Abs. 3 BauO LSA wird festgelegt, dass sämtliche baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig durch die Stadt Wolfen sind.

(2) Zur Genehmigung ist ein schriftlicher Antrag in 2-facher Ausfertigung mit einer detaillierten Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen (z.B. Fotos, Skizzen, Kostenangebote o.ä.) bei der Stadt Wolfen einzureichen.

(3) Abweichungen von den zwingenden Vorschriften der §§ 3 bis 12 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.

(4) Unabhängig von der Genehmigung durch die Stadt Wolfen unterliegen sämtliche Maßnahmen nach § 14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt der Genehmigungspflicht der unteren Denkmalschutzbehörde.
Dazu ist ein gesonderter Antrag direkt an die untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

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

1. entgegen § 3 Abs. 1 die ursprüngliche Dachform oder Dachneigung verändert,
2. entgegen § 3 Abs. 3 eine andere als in der Anlage 2 zugeordnete Dachdeckung vornimmt,
3. entgegen § 3 Abs. 5 Dachflächenfenster über einer Größe von 550 x 800 mm auf der straßenabgewandten Seite oder Dachflächenfenster jeder Größe auf der straßenzugewandten Seite einbaut,
4. entgegen § 3 Abs. 7 Regenrinnen, Rinnenkästen oder Fallrohre nicht aus Zinkblech oder nicht in der ursprünglichen Form oder Anordnung anbringt,
5. entgegen § 4 Abs. 1 den ursprünglichen Zustand der Fassaden in Form oder Gliederung oder Abmessung verändert,
6. entgegen § 4 Abs. 2 Sockel nicht in ihrer ursprünglichen Form, Farbe oder der Anordnung der einzelnen Klinker erhält oder nicht wieder herstellt,
7. entgegen § 4 Abs. 3 Fensteröffnungen abweichend vom ursprünglichen Zustand verändert,
8. entgegen § 4 Abs. 4 ursprünglich verputzte Fassaden nicht mit einem mineralischen Putz versieht oder Wohngebäude (zur Straße bzw. zum Wohnweg gerichtet stehend) mit einem Vollwärmeschutz versieht,
9. entgegen § 4 Abs. 5 die ursprüngliche Eingangssituation mit Treppenaufgang, Vordach usw. verändert oder nicht erhält,
10. entgegen § 5 neue Haustüren nicht aus Holz oder in Form, Gliederung oder Ausgestaltung des Türblattes oder des Rahmens nicht entsprechend des ursprünglichen Zustandes herstellt,
11. entgegen § 6 ursprünglich vorhandene Fensterformate nicht beibehält oder nachträglich geänderte bei der Sanierung nicht wieder herstellt, oder neue Fenster nicht aus Holz oder nicht mit entsprechender Gliederung herstellt,
12. entgegen § 7 die Fenster nicht weiß streicht,
13. entgegen § 9 Einfriedungen zur Straße und den Wohnwegen nicht als vertikalen Lattenzaun oder nicht in der umgebungsüblichen Höhe von 0,85 m – 1,20 m herstellt, oder Begrenzungen aus Mauerwerkswänden herstellt,
14. entgegen § 11 Werbeanlagen über 0,3m² Größe oder Werbeanlagen jeder Größe mit Eigenbeleuchtung anbringt oder errichtet, oder Schaukästen oder Automaten errichtet,
15. entgegen § 16 Abs. 1 und 2 bauliche Maßnahmen an Wohn- oder Nebengebäuden oder in der Freiflächengestaltung ohne entsprechende Genehmigung durchführt.

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

§ 18 Inkrafttreten

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

Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung „Am Wasserturm“ in Wolfen, Beschluss Nr. 41/94 vom 26.10.1994 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"
273/2002		Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung "Am Wasserturm" in Wolfen - Gestaltungssatzung	20.03.2002	Ausgabe 11/2002 vom 27.05.2002
273/2002	439/2004	1. Satzung zur Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung "Am Wasserturm"	17.03.2004	Ausgabe 09/04 vom 14.05.04

Anlage 1 Übersichtskarte

Anlage 2 Dacheindeckung

1. Biberschwanz in Kronendeckung
Thälmannstr. 15a-f, 46a-f
John-Schehr-Str. 2a-f
2. Biberschwanz in Doppeldeckung
Thälmannstr. 48a,b
Jahnstr. 20a,b
John-Schehr-Str. 4a,b
3. Falzziegel
John-Schehr-Str. 3a-d, 5a-f
Guts-Muths-Str. 3a-f
4. Wellenziegel
Guts-Muths-Str. 1a-f, 2a-c, 4a-d, 5a-f, 6a,b, 8a-f
Thälmannstr. 50a-h
John-Schehr-Str. 1a-c