

SATZUNG **über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung Zentrum** **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 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 Filmfabrik gegen Ende des 19. Jahrhunderts und der Errichtung der Wolfener Filmfabrik ab 1909 kam es zur Ansiedlung von Arbeiterfamilien als feste Stammebelegschaft in unmittelbarer Werksnähe.

Es entstanden planmäßig und weiträumig angelegte Werkssiedlungen 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 Landhausbaues, des Jugendstils und durch spät-klassizistische 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 an 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.

Insgesamt stellt die Werkssiedlung ein bedeutendes Denkmal der Kulturgeschichte im Zuge der Industrialisierung der Wolfener Region dar.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Bedeutung

(1) Diese Satzung gilt für die Wohnsiedlung Zentrum in Wolfen mit folgenden Grundstücken:

- 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

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist durch Umrandung in einem Plan (Anlage 1) dargestellt.

Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die verbindlichen Gestaltungsanforderungen dieser Satzung sollen der Bedeutung der Siedlung Rechnung tragen, indem sie ihren Charakter auch zukünftig schützen und bewahren.

§ 2 Definitionen

(1) Der Begriff „Wohnhaus“ im Sinne dieser Satzung bezeichnet die mit der gleichen Nummer bei verschiedenen Buchstabenzusätzen gekennzeichnete gestalterische Gebäudeeinheit als Ganzes ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen, also z.B. nicht nur eine Doppelhaushälfte oder einzelne Abschnitte von Reihenhäusern.

(2) Der Begriff „Wirtschaftsgebäude“ im Sinne dieser Satzung bezeichnet die in der Bauzeit der Siedlung errichteten funktionell zugehörigen, jedoch vom Wohnhaus getrennt angeordneten Baukörper, die in der Regel als Doppelanlagen auf der Grundstücksgrenze stehen.

(3) Der Begriff „Nebengebäude“ im Sinne dieser Satzung bezeichnet alle in jüngster Zeit entstandenen Bauwerke, die nicht im ursprünglichen Bebauungsplan der Wohnsiedlung vorgesehen waren, in dem unter Schutz zu stellenden Siedlungsgebiet stehen, als Gebäude jedoch nicht denkmalgeschützt sind.

(4) Der Begriff „Vorgarten“ im Sinne dieser Satzung bezeichnet den dem Wohnhaus zur Straße hin vorgelagerten Pflanz- oder Grünstreifen.

(5) Der Begriff „Hausgarten“ im Sinne dieser Satzung umfaßt die gesamte Grundstücksfläche außerhalb der Vorgärten nach § 2 Abs. 4, des Wohnhauses nach § 2 Abs. 1, der Wirtschaftsgebäude nach § 2 Abs. 2 und der Nebengebäude nach § 2 Abs. 3.

(6) Als „ursprünglich“ bzw. „original“ in dieser Satzung ist der bauliche Zustand aus der Errichtungszeit der Siedlung zu verstehen.

§ 3 Gestaltung der Freiflächen

(1) Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Rasenflächen, Zierpflanzen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Einzelne Bäume sind im Sinne des Bestandsschutzes zulässig. Flächige Pflanzungen von Nadelhölzern sind nicht gestattet.

(2) Einfriedungen

Als Einfriedung von Vorgärten nach § 2 Abs. 4 sind Hecken in einer Höhe von 0,50 - 1,00 m zulässig; als Einfriedung von Hausgärten nach § 2 Abs. 5 sind Hecken und/oder Holzzäune mit vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,50 - 1,00 m zulässig. Diese Einfriedungen sind auf allen Grundstücken eines Wohnhauses nach § 2 Abs. 1 einheitlich auszuführen.

Eingangstüren oder -tore in Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Eingangstüren oder -tore, die zu Hausgärten gehören dürfen die Höhe der angrenzenden Einfriedung nicht überschreiten.

Sie sind aus Holz mit vertikaler Lattung zu fertigen.

(3) Zugänge und Zufahrten

Die Hauszugänge dürfen bis zu einer Breite von 1,50 m befestigt werden, Garagenzufahrten bis zur Breite der dazugehörigen Garage.

Als Befestigungsmaterial für Hauszugänge und Garagenzufahrten sind Klinker-, Pflaster- und Rasensteine ohne Betonunterbau zu verwenden.

§ 4 Fassadengestaltung

(1) Außenwände

Die Außenwände dürfen grundsätzlich erneuert, in ihrem Erscheinungsbild aber nicht verändert werden. Als Materialien sind je nach ursprünglicher Ausführung glatter Putz und gelbes bzw. rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden.

In Fachwerkflächen sind nur die Ausfachungen zu verputzen.

Die Wanddicke verändernde Außendämmungen sind unzulässig.

(2) Öffnungen

Das ursprüngliche Format der Fenster-, und Tür- und sonstigen Fassadenöffnungen darf nicht verändert werden.

(3) Fenster

Die ursprüngliche Gliederung der Fenster durch Kämpfer und Sprossen ist beizubehalten. Das Erscheinungsbild von Pfosten soll erhalten bleiben.

Sprossen können auf die Glasebene aufgesetzt werden. Der Einsatz von Isolierverglasung ist möglich.

Die Fenster sind aus Holz zu fertigen.

(4) Fensterläden

Das Anbringen von Fensterläden ist in der gesamten Wohnsiedlung wünschenswert; an den Straßenseiten sind sie an den ursprünglichen Stellen zwingend vorgeschrieben.

Sie sind in Holz mit deckendem Anstrich auszuführen. Form und Gliederung sind den noch in der Siedlung erhaltenen Fensterläden anzugleichen.

Außenjalousien, Vergitterungen von Fenstern mit Ausnahme von Kellerfenstern und die Schließung von Außenwandöffnungen mit Glasbausteinen sind unzulässig.

(5) Haustüren

Die Haustüren sind dem Erscheinungsbild der ursprünglich verwendeten Typen anzupassen.

Hinsichtlich der Materialwahl gelten die unter § 4 Abs. 3 gemachten Ausführungen. Die Haustüren können mit einer Lichtöffnung versehen sein, welche höchstens ein Drittel der Türblattfläche einnehmen darf.

(6) Hauseingänge

Eingangstreppe einschließlich Wangen, Brüstungen und Geländern, Überdachungen, vorgesetzte Portale und Windfänge sind in ihrer ursprünglichen Ausführungsart zu erhalten.

An Hauseingängen auf der straßenabgewandten Seite ist in Verbindung mit der Eingangsüberdachung und unter Verwendung der gleichen Baustoffe die Anbringung eines seitlichen Windschutzes ebenso unzulässig wie der Neubau geschlossener Windfänge vor der Fassade oder die Schließung von Mauerwerksöffnungen im Eingangsbereich.

§ 5 Dächer

(1) Dachformen, Dachgauben

Die im ursprünglichen Zustand aus der Errichtungszeit der Gebäude vorhandenen Dachformen und Dachneigungen, Dachgauben und Gesimsausbildungen dürfen nicht verändert werden.

(2) Dachdeckungsmaterial

Die Dachflächen sind bei Erneuerung mit rotbrauner Biberschwanzdoppel- oder kronendeckung zu versehen.

(3) Dachfenster

Dachflächenfenster (in der Dachfläche liegende Fenster) sind unzulässig. Auf der straßenabgewandten Seite können zusätzliche Dachgauben angeordnet werden. Sie müssen in Form und Material dem jeweiligen Wohnhaus angepaßt sein. Sie dürfen seine Symmetrie nicht stören und dürfen das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

Für die Ausführung der Dachfenster gilt § 4 Abs. 3.

Ausnahmsweise kann auf der straßenabgewandten Seite an Stelle der Dachgaube ein Dachflächenfenster mit einer Größe bis zu 900mm x 1200mm eingebaut werden, wenn der Dachboden zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

(4) Schornsteine

Bei Erneuerung der Schornsteinköpfe sind Hartbrandziegel im ursprünglichen Farbton anzuwenden.

Zusätzliche Schornsteine über Dach sind nur in begründeten Fällen zulässig.

Schornsteine dürfen ersatzlos abgebrochen werden, wenn dies das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

**§ 6
Garagen**

Der Neubau, der Ersatzbau und wesentliche bauliche Änderungen an vorhandenen Garagen werden durch eine gesonderte Garagensatzung geregelt.

**§ 7
Wirtschaftsgebäude**

Wirtschaftsgebäude nach § 2 Abs. 2 sind in ihrer Form, Dachdeckung und Außenhaut zu erhalten. Für ihre Gestaltung gelten die §§ 4, 5 entsprechend.

Sie sind für Wohnnebenfunktionen unterschiedlichster Art (z.B. Abstellräume, Waschhäuser u.ä.) nutzbar.

**§ 8
Nebengebäude**

Bauliche Veränderungen oder Erneuerungen an Nebengebäuden nach § 2 Abs. 3, sind vor Beginn der Planung mit der Stadt Wolfen abzustimmen.

**§ 9
Anbauten**

Anbauten im Bereich Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude nach § 2 Abs. 1, 2 können zur Verbesserung der Wohnfunktion (Wohnterrassen, Wintergärten u.ä.) dann zugelassen werden, wenn diese für das jeweilige Wohnhaus nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen geplant werden können und als transparente Hülle den Charakter der Siedlung als Wohngebiet aufwerten.

**§ 10
Farbgestaltung**

(1) Farbleitplan

Für die Wohnsiedlung gilt der Farbleitplan Anlage 2. Der Farbleitplan ist Bestandteil dieser Satzung.

In der Baudurchführung aufgefundene ursprüngliche Farbtöne können in die Farbgestaltung einbezogen werden, wenn diese mit dem Farbleitplan vereinbar sind.

(2) Farbtöne, Farbqualität

Für die nachfolgenden Farbangaben wurden die Farbreihen "KEIM-historisch" verwendet.

Es können vergleichbare Farbtöne und Farbqualitäten eingesetzt werden.

A Ocker grünlich	Farbreihe 37 (H50, 52, 54, 56, 58)
B Brauner Ocker gebrannt	Farbreihe 53 (H44, 48, 54, 58, 60) und 54 (H64)
C Umbra	Farbreihe 56 (H50, 52, 54, 56, 58, 60)
D Grüne Erde böhmisch	Farbreihe 62 (H48, 50, 52, 54, 56, 58)

Als Ergänzungsfarbtöne können eingesetzt werden:

	A	B	C	D
RAL	8017	8017	8017	6004
	8004	8004	8003	6028
	8003	8003	5001	6002
	1001	6028	6004	5001
	6004	6002	6002	5021
	6002	6004	5021	8017

(3) Fensterfarbton

Wohngeschoss- und Dachfenster sind weiß zu streichen.

Kellerfenster sind auch in anderen Farbtönen zulässig.

(4) Farbprojekt

Für Außenstriche und Fassadenelemente aller Art ist ein Farbprojekt zu erarbeiten und nach § 12 zur Genehmigung einzureichen.

§ 11

Antennen, Werbeanlagen

(1) Antennen

An Fassaden und auf Dächern angebrachte, das Gesamtbild der Wohnsiedlung störende Außenanlagen sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf Firmenschilder in diesem Bereich ansässiger Firmen zu beschränken.

Die max. zulässige Größe beträgt 0,3 m². Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

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

§ 12

Allgemeine Gestaltungsanforderungen, Genehmigungen

(1) Gestaltungsanforderungen nach § 3 bis § 11 sind für ein Wohnhaus einschließlich aller zugehörigen Grundstücksflächen (vergl. § 1 Abs. 1 planerisch als Einheit umzusetzen.

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

(3) 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.

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

§ 13 Abweichungen

Abweichungen von den zwingenden Vorschriften der §§ 3 bis 11 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:“

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

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

1. entgegen § 3 Abs. 2 Einfriedungen von Vorgärten nicht mit einer Hecke in Höhe von 0,5-1,0m oder Einfriedungen von Hausgärten nicht mit einer Hecke oder einem Holzzaun mit vertikaler Lattung in Höhe von 0,5-1,0m herstellt,
2. Außenwände entgegen § 4 Abs. 1 nicht in Glattputz oder rotem oder gelbem Ziegelmauerwerk herstellt oder die Wandstärke verändernde Außendämmungen am Wohnhaus anbringt,
3. entgegen § 4 Abs. 1 ursprüngliche Formate von Fassadenöffnungen verändert,
4. entgegen § 4 Abs. 3 Fenster nicht aus Holz oder nicht mit ursprünglicher Gliederung herstellt,
5. entgegen § 4 Abs. 4 Außenjalousien oder Vergitterungen von Fenstern außer an Kellerfenstern anbringt oder Außenwandöffnungen mit Glasbausteinen schließt,
6. entgegen § 4 Abs. 5 Haustüren nicht aus Holz oder nicht im Erscheinungsbild entsprechend der ursprünglichen verwendeten Typen herstellt,
7. entgegen § 4 Abs. 6 Eingangstreppe einschließlich Wangen, Brüstungen oder Brüstungsgeländern, Überdachungen, vorgesetzte Portale oder Windfänge nicht in ihrer ursprünglichen Ausführungsart erhält,
8. entgegen § 5 Abs. 1 ursprüngliche Dachformen oder Dachgauben verändert,

9. entgegen § 5 Abs. 2 Dachflächen nicht mit rotbrauner Biberschwanzdoppel-, oder –kronendeckung eindeckt,
10. entgegen § 5 Abs. 3 zusätzliche Dachflächenfenster einbaut, ohne dass eine Ausnahme nach § 5 Abs. 3 Satz 6 gestattet wurde,
11. entgegen § 7 Wirtschaftsgebäude nicht in ihrer Form oder Dachdeckung oder Außenhaut erhält,
12. die Farbgestaltung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude nicht entsprechend der Farbleitplanung nach § 10 Abs. 2 oder 3 vornimmt,
13. entgegen § 11 Abs. 2 Werbeanlagen über 0,30m² Ansichtsfläche oder selbstleuchtende oder angestrahlte jeder Größe anbringt,
14. entgegen § 12 Abs. 2 und 3 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.

§ 15 Inkrafttreten

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

Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung Zentrum in Wolfen, Beschluss Nr. 293/92 vom 18.09.1992 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"
272/2002		Satzung über örtliche Bauvorschriften der Wohnsiedlung Zentrum kurz: Gestaltungssatzung	20.03.2002	Ausgabe 12/02 vom 10.06.02
272/2002	438/2004	1. Satzung zur Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung "Zentrum"	17.03.2004	Ausgabe 09/04 vom 14.05.04

Anlage 1 Übersichtskarte

Anlage 2 Farbleitplan