

# Vereinfachung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften der Wohnsiedlung „Am Wasserturm“ im Ortsteil Wolfen

## Präambel

Aufgrund der §§ 6 Abs. 1 und 44 Abs. 3 Pkt. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009 S. 383) in der derzeit gültigen Fassung und gemäß des § 85 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 beschließt der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 21.09.2011 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.

Das Gebiet ist 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. Dabei ist vor allem auch an den Erhalt des Wohnwegesystems gedacht, das für das ganze Gebiet von herausragender Bedeutung ist.

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

## § 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.

### Wirtschaftsgebäude:

Wirtschaftsgebäude bezeichnet in dieser Satzung die in der Bauzeit der Siedlung errichteten funktionell zugehörigen, fest an das Wohnhaus angebauten Gebäude und Gebäudeteile.

### ursprünglich:

Unter „ursprünglich“ 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 Drempe sind, soweit nicht ursprünglich vorhanden, nicht erlaubt.
- (3) Die Dacheindeckung ist mit naturroten Tonziegeln auszuführen. Für jedes Wohnhaus ist eine einheitliche Ziegelart entsprechend des vorhandenen Bestandes zu wählen.
- (4) Vorhandene Dachgaupen sind in ihrer ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten.
- (5) Der Einbau von Dachflächenfenstern ist möglich. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen maximal 2 Dachflächenfenster pro abgeschlossene Wohneinheit eingebaut werden. Die maximale Größe pro Dachfenster darf 900x1200mm nicht überschreiten. In der Betrachtung soll auf der Gesamteindeckung eine Flucht entstehen. Bei Reihen- und Doppelhäusern sollen die Fenster in Ihrer Farbgestaltung einheitlich sein. Vorhandene Schornsteinfegerausstiegsluken zählen nicht dazu.
- (6) Regenrinnen, Rinnenkästen und Fallrohre sind bei Erneuerung in der ursprünglichen Form und Anordnung herzustellen.

- (7) Bei Erneuerung der Schornsteinköpfe sind Hartbrand-ziegel im ursprünglichen Farbton anzuwenden.

#### **§ 4 Fassade**

- (1) Die Fassaden dürfen grundsätzlich erneuert, in ihrem historischen Erscheinungsbild aber nicht verändert werden.
- (2) Fensteröffnungen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, dürfen nicht vergrößert und in ihrer Gestalt und Form nicht verändert werden. Zur Schaffung eines zusätzlichen Zugangs zum rückwärtigen Grundstücksteil ist es möglich, vorhandene Fensteröffnungen zu Türöffnungen zu erweitern.
- (3) 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 im rückwärtigen Grundstücksbereich für die Wirtschaftsgebäude zulässig. Dabei ist bei Reihen- und Doppelhäusern die Fassade einheitlich zu gestalten und eine Dämmstoffdicke von mindestens 100mm einzuhalten.
- (4) Der Hauseingangsbereich ist in seiner ursprünglichen Form in der Anlage der Brüstungen, Wangen und Treppenstufen sowie der Überdachungen zu erhalten.
- (5) Auf der straßenzugewandten Seite sind Balkone, Loggien und Kragplatten nicht erlaubt.
- (6) Der Neubau geschlossener Windfänge vor der Fassade oder die Schließung von Mauerwerksöffnungen im Eingangsbereich ist unzulässig.

#### **§ 5 Haustüren und Tore**

- (1) Die Haustüren, die noch in der ursprünglichen Form erhalten sind, sind wenn möglich zu erhalten.
- (2) Neue Haustüren sind dem Erscheinungsbild der ursprünglich verwendeten Türen in Form, Gliederung und Ausgestaltung des Türblattes und Rahmens anzupassen. Die Haustüren sind im oberen Drittel mit einer Lichtöffnung zu versehen.
- (3) Die Haustüren sind farblich mit den Fensterläden abzustimmen.

#### **§ 6 Fenster**

- (1) Die ursprüngliche Gliederung **und Aufteilung** der Fenster durch Kämpfer und Sprossen ist verbindlich.

Die Anordnung der Sprossen auf der äußeren Glasebene ist zwingend vorgeschrieben und ausreichend.

- (2) Farbige, getönte oder reflektierende Fensterscheiben sind nicht zulässig.
- (3) In der gesamten Siedlung ist das Anbringen von Fensterläden erwünscht. Die Fensterläden sind als Holzklappläden auszuführen und zwar in der ursprünglichen Form und Gliederung.
- (4) Außenjalousien sind nur zulässig, wenn der Jalousiekasten nicht auf die Fassade aufgesetzt wird.

## **§ 7 Farbgestaltung**

- (1) Die Putzfassaden sind nach einem mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abgestimmten Farbprojekt, passend zu den Klinkerfarben und zwar mit Mineralfarbe (Keim o.ä.) zu streichen.
- (2) Die Haustüren, Tore und Fensterläden sowie die Vordächer sind zweifarbig, passend zur Putzfarbe zu gestalten.
- (3) Die Fenster, ausgenommen Dachliegefenster, sind weiß zu streichen bzw. im weißen Farbton einzubauen.

## **§ 8 Schilder, Werbung, Schaukästen, Automaten**

- (1) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe am Betriebsort kennzeichnen, können bis zu einer Größe von 0,3m<sup>2</sup>, zugelassen werden.  
Pro Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig.  
Mehrere Firmen in einem Gebäude sollen eine gemeinsame Werbeanlage nutzen.
- (2) Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (3) Schaukästen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

## **§ 9 Wirtschaftsgebäude**

Die Wirtschaftsgebäude sind in einer Einheit mit den Wohngebäuden entsprechend der §§ 3-8 zu behandeln.

## **§ 10 Garagen und Stellplätze**

Für den Neubau und die Sanierung von Garagen und Stellplätzen gilt eine gesonderte Garagensatzung.

## **§ 11**

### **Genehmigungen und Abweichungen**

- (1) Nach § 85 Abs. 2 BauO LSA wird festgelegt, dass sämtliche baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind.
- (2) Zur Genehmigung ist ein schriftlicher Antrag mit einer detaillierten Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen (z.B. Fotos, Skizzen, o.ä.) bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen einzureichen.
- (3) Abweichungen von den zwingenden Vorschriften der §§ 3 bis 9 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 Bitterfeld-Wolfen auf schriftlichen und zu begründenden Antrag.

## **§ 12**

### **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 keine Dachdeckung mit naturroten Tonziegeln oder abweichend von der vorhandenen Ziegelart des gesamten Wohnhauses vornimmt,
3. entgegen § 3 Abs. 5 mehr als die zulässigen Dachflächenfenster auf der straßenzugewandten Seite einbaut, oder die maximale Fenstergröße von 900 x 1200mm überschreitet, oder die Dachflächenfenster nicht so anordnet, dass bei Gesamtbetrachtung des Wohnhauses eine Flucht eingehalten wird, oder die Dachflächenfenster eines gesamten Wohnhauses nicht im gleichen Farbton einbaut,
4. entgegen § 3 Abs. 6 Regenrinnen, Rinnenkästen oder Fallrohre nicht in der ursprünglichen Form oder Anordnung anbringt,
5. entgegen § 3 Abs. 7 Schornsteinköpfe nicht mit Hartbrandziegeln im ursprünglichen Farbton erneuert,
6. entgegen § 4 Abs. 1 Fassaden in deren historischen Erscheinungsbild verändert,
7. entgegen § 4 Abs. 2 Fensteröffnungen abweichend vom ursprünglichen Zustand verändert, ausgenommen die Erweiterung auf der rückwärtigen Grundstücksseite zu Türöffnungen,
8. entgegen § 4 Abs. 3 ursprünglich verputzte Fassaden nicht mit einem mineralischen Putz versieht oder Wohngebäude (zur Straße bzw. zum Wohnweg gerichtet stehend) mit einem Vollwärmeschutz versieht, oder die zulässige Wärmedämmung im rückwärtigen Bereich je Wohnhaus nicht einheitlich, oder mit einer Dicke von mindestens 100mm ausführt,
9. entgegen § 4 Abs. 4 den ursprünglichen Hauseingangsbereich in der Anlage der Brüstungen, Wangen und Treppenstufen sowie der Überdachungen verändert oder nicht erhält,

10. entgegen § 4 Abs. 5 auf der straßenzugewandten Hausseite Balkone, Loggien oder Kragplatten errichtet,
11. entgegen § 4 Abs. 6 geschlossene Windfänge vor die Fassade setzt oder Mauerwerksöffnungen im Eingangsbereich schließt,
12. entgegen § 5 Abs. 2 neue Haustüren in Form, Gliederung oder Ausgestaltung des Türblattes und des Rahmens nicht entsprechend des ursprünglichen Zustandes herstellt,
13. entgegen § 5 Abs. 2 Haustüren im oberen Drittel nicht mit einer Lichtöffnung versieht,
14. entgegen § 5 Abs. 3 Haustüren und Fensterläden nicht farblich aufeinander abstimmt,
15. entgegen § 6 Abs. 1 ursprünglich vorhandene Fensterformate und Fenstergliederungen und –aufteilungen nicht beibehält,
16. entgegen § 6 Abs. 1 das ursprüngliche System der Fenstersprossen rein optisch nicht übernimmt oder die Sprossen nicht mindestens auf die äußere Glasebene aufsetzt,
17. entgegen § 6 Abs. 2 farbige, getönte oder reflektierende Fensterscheiben verwendet,
18. entgegen § 6 Abs. 4 Außenjalousien so anbringt, dass die Jalousiekästen auf die Fassade aufgesetzt sind,
19. entgegen § 7 Abs. 1 Putzfassaden nicht entsprechend des vorher abgestimmten Farbprojektes gestaltet oder andere als Mineralfarben verwendet,
20. entgegen § 7 Abs. 2 Haustüren, Tore oder Fensterläden sowie Vordächer nicht zweifarbig oder nicht passend zur Putzfarbe gestaltet,
21. entgegen § 7 Abs. 3 die Fenster, ausgenommen Dachliegefenster, nicht im weißen Farbton einbaut,
22. entgegen § 8 Abs. 1 Werbeanlagen über 0,3m<sup>2</sup> Größe oder Werbeanlagen jeder Größe mit Eigenbeleuchtung oder angestrahlt anbringt oder errichtet, oder Schaukästen oder Warenautomaten errichtet,
23. entgegen § 9 Wohn- und Wirtschaftsgebäude nicht in einer Einheit saniert,
24. entgegen § 11 Abs. 1 bauliche Maßnahmen an Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden ohne entsprechende Genehmigung durchführt.

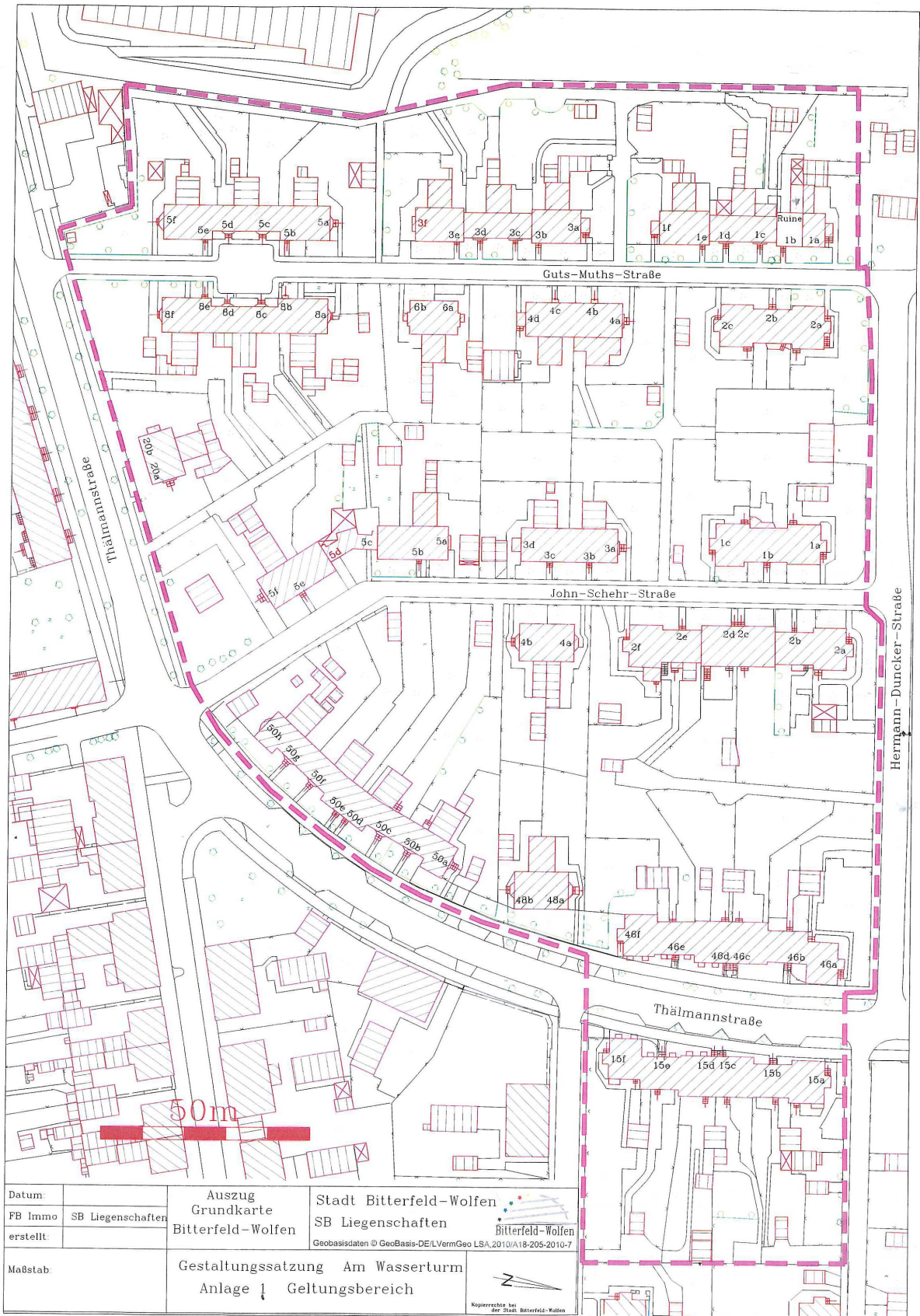
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 Abs. 7 Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu der im Gesetz festgelegten Höhe geahndet werden.“


## **§ 18 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung „Am Wasserturm“ im Ortsteil Wolfen Beschluss Nr. 273/2002 vom 30.03.2002 einschließlich der 1. Änderungssatzung Beschluss 439/2004 vom 17.03.2004 außer Kraft.  
Bitterfeld-Wolfen, 22.09.2011

gez. Wust  
Oberbürgermeisterin

(Siegel)



Datum:	FB Immo SB Liegenschaften	Auszug Grundkarte Bitterfeld-Wolfen	Stadt Bitterfeld-Wolfen SB Liegenschaften Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2010/A18-205-2010-7
erstellt:			Bitterfeld-Wolfen
Maßstab:	Gestaltungssatzung Am Wasserturm Anlage 1 Geltungsbereich		 <small>Kopierrechte bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen</small>