Vereinfachung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften der Siedlung zwischen „Bahnhofstraße und Rudi-Arndt-Straße“ im Ortsteil Wolfen

Geltende Satzung	vereinfachte Satzung
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:	**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 **25.05.2011 den Entwurf** folgender Satzung:
Vorwort Ende des 19. Jh. siedelte sich die Agfa in Wolfen an. Mit ihrem industriellen Aufschwung wuchs das Interesse an der Lösung des schon damals bestehenden Wohnungsproblems. Mit dem Bau der Agfa-Wohnkolonie wurde versucht die architektonische Idee der Gartenstadt zu verwirklichen. Die Bautätigkeit begann 1895. „Der Feierabend“, die damalige Betriebszeitung aus dem Jahr 1923 resümierte: „Dies bedingte, dass man dem Kleinhausbau und Einfamilienhaustyp den Vorzug gab, wodurch jede Familie fast vollständig getrennt, wenn auch in Reihenhäusern von mindestens 2-8 Familien nebeneinander vereinigt leben konnte, und ihr reichlich Hof, Garten und Gemüseland sowie Stallräume für Kleintierhaltung zugehörig ist...“ So entstand im Jahre 1918 eine Siedlung aus Doppelhäusern zwischen der Franzstr. (heute Bahnhofstr.) und der Bergstr. (heute Rudi-Arndt-Str.). Die Planung stand unter der Leitung von Baurat Prof. E. Rüster und dem Architekten Prof. H. Wach.	**Vorwort** Ende des 19. Jh. siedelte sich die Agfa in Wolfen an. Mit ihrem industriellen Aufschwung wuchs das Interesse an der Lösung des schon damals bestehenden Wohnungsproblems. Mit dem Bau der Agfa-Wohnkolonie wurde versucht die architektonische Idee der Gartenstadt zu verwirklichen. Die Bautätigkeit begann 1895. „Der Feierabend“, die damalige Betriebszeitung aus dem Jahr 1923 resümierte: „Dies bedingte, dass man dem Kleinhausbau und Einfamilienhaustyp den Vorzug gab, wodurch jede Familie fast vollständig getrennt, wenn auch in Reihenhäusern von mindestens 2-8 Familien nebeneinander vereinigt leben konnte, und ihr reichlich Hof, Garten und Gemüseland sowie Stallräume für Kleintierhaltung zugehörig ist...“ So entstand im Jahre 1918 eine Siedlung aus Doppelhäusern zwischen der Franzstr. (heute Bahnhofstr.) und der Bergstr. (heute Rudi-Arndt-Str.). Die Planung stand unter der Leitung von Baurat Prof. E. Rüster und dem Architekten Prof. H. Wach.

Entlang der Franzstraße wurde eine symmetrische Gruppe von 10 Doppelhäusern geschaffen. Die mittleren Häuser wurden als Gegenüber der Wohlfahrtsbauten giebelseitig zur Straße gedreht, um eine größere Wandfläche zu erzeugen. Den Kopfbau in der Thälmannstraße bildet ein 10-Familien Reihenhaus, in dem das Grundmodul des 1-geschossigen krüppelwalmgedeckten Hauses variiert vertreten ist. Sämtliche Wohnhäuser dieser Siedlung sind vom Landesamt für Denkmalpflege Halle als Einzeldenkmale am 13.12.1995 auf die entsprechende Denkmalliste gesetzt worden. Diese, durch ihre Bögeneingänge von reizvollem intimen Charakter geprägte Wohnsiedlung gilt es zu schützen und zu erhalten. *Leider sind im Laufe der Zeit durch ihre Nutzer und Eigentümer Um- und Ausbauten vorgenommen worden, die sicher im Sinne der Verbesserung der Lebensqualität, jedoch ohne architektonisch gestalterische Hand ausgeführt wurden.* Aus diesen Gründen wurde die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt und diese Schutzsatzung beschlossen. Damit kann der Stadt *Wolfen* ein Stück Kulturgeschichte bewahrt werden.	Entlang der Franzstraße wurde eine symmetrische Gruppe von 10 Doppelhäusern geschaffen. Die mittleren Häuser wurden als Gegenüber der Wohlfahrtsbauten giebelseitig zur Straße gedreht, um eine größere Wandfläche zu erzeugen. Den Kopfbau in der Thälmannstraße bildet ein 10-Familien Reihenhaus, in dem das Grundmodul des 1-geschossigen krüppelwalmgedeckten Hauses variiert vertreten ist. Sämtliche Wohnhäuser dieser Siedlung sind vom Landesamt für Denkmalpflege Halle als Einzeldenkmale am 13.12.1995 auf die entsprechende Denkmalliste gesetzt worden. Diese, durch ihre Bögeneingänge von reizvollem intimen Charakter geprägte Wohnsiedlung gilt es zu schützen und zu erhalten. Aus diesen Gründen wurde die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt und diese Schutzsatzung beschlossen. Damit kann der Stadt **Bitterfeld-Wolfen** ein Stück Kulturgeschichte bewahrt werden.
§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich *und Bedeutung*** (1) Diese Satzung gilt für die Wohnsiedlung zwischen Bahnhofstraße und Rudi-Arndt-Straße. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan (Anlage 1) bezeichnet. Im Einzelnen betrifft das Bahnhofstraße 17a - 43b (ungerade Hausnummern) (ehem. Franzstraße) Thälmannstraße 5a-k (ehem. Ramsinerstraße) Rudi-Arndt-Straße 10a - 20b (gerade Hausnummern) (ehem. Bergstraße) Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.	**§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich** (1) Diese Satzung gilt für die Wohnsiedlung zwischen Bahnhofstraße und Rudi-Arndt-Straße. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Plan (Anlage 1) bezeichnet. Im Einzelnen betrifft das Bahnhofstraße 17a - 43b (ungerade Hausnummern) (ehem. Franzstraße) Thälmannstraße 5a-k (ehem. Ramsinerstraße) Rudi-Arndt-Straße 10a - 20b (gerade Hausnummern) (ehem. Bergstraße) Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Wohngebiet ist durchweg vom Charakter der Gartenstadt geprägt. Die Wohnhäuser sind eingeschossig mit ausgebautem Krüppelwalmdach. Auf jeder Dachseite befinden sich zwei Dachgaupen.	
§ 2 **Definition** (1) Wohnhaus 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 nicht nur eine Doppelhaushälfte oder einzelne Abschnitte von Reihenhäusern). *Da der Wirtschaftstrakt unmittelbar an das Gebäude grenzt, ist er in die Gebäudeeinheit mit einbezogen.* *(2) Nebengebäude* *Der Begriff "Nebengebäude" im Sinne dieser Satzung bezeichnet alle in jüngster Zeit entstandenen Bauwerke, die nicht im ursprünglichen Bebauungsplan von 1918 vor-gesehen waren, in dem unter Schutz stehenden Gebiet stehen, als Gebäude jedoch nicht denkmalwürdig sind, vor allem aber das Gesamt- und Einzelbild der Anlage zerstören (z.B. Garagen, Schuppen, Windfänge...).* *(3) Vorgarten* *Der Begriff "Vorgarten" bezieht sich auf alle Grünflächen, die in der Bahnhofstraße und Thälmannstraße vor dem Wohnhaus liegen und in der Rudi-Arndt-Straße zwischen oder neben dem Gebäude, zu den jeweiligen Stichwegen gerichtet, liegen.* *(4) Hausgarten* *Mit "Hausgarten" bezeichnet sind alle Grünflächen, die sich hinter dem Wohnhaus erstrecken, außerhalb der "Vorgärten".* (5) Wirtschaftstrakt Der Begriff "Wirtschaftstrakt" im Sinne dieser Satzung bezeichnet	**§ 2** **Definition** (1) Wohnhaus 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 nicht nur eine Doppelhaushälfte oder einzelne Abschnitte von Reihenhäusern). (2) Wirtschaft**gebäude** Wirtschaftsgebäude im Sinne dieser Satzung sind die, im zeitlichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus errichteten Anbauten für untergeordnete Nutzungen. Die Wirtschaftsgebäude sind je zur Hälfte den Doppelhaus-einheiten zugeordnet.

den, im zeitlichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus errichteten Wohnhausanbau für untergeordnete Nutzungen. Der Wirtschaftstrakt ist je zur Hälfte den Doppelhauseinheiten zugeordnet. (6) Ursprünglichkeit Unter "ursprünglich" bzw. "original" sind alle baulichen Anlagen aus der Errichtungszeit der Siedlung zu verstehen.	(3) Ursprünglichkeit Unter "ursprünglich" bzw. "original" sind alle baulichen Anlagen aus der Errichtungszeit der Siedlung zu verstehen
§ 3 **Dächer** (1) Die Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich erhalten geblieben. Ihr ursprünglicher Zustand aus dem Jahre 1918 (Dachform, Dachneigung, Dachgaupen und Gesimsausbildung) darf nicht verändert werden. (2) Die Dacheindeckung muss mit roten *Flach*ziegeln *(Biberschwänze) in Einfach-, Doppel- oder Kronendeckung (je nach vorhandenem Bestand)* erfolgen. *Ausnahme bildet: Bahnhofstraße 39a und b. Die Dachflächeneindeckung muss optisch als Einheit erscheinen, ohne sichtbare Trennung der Grundstücke (Trennbleche, Aufkantungen etc.).* (3) Dachfenster / Dachflächenfenster sind *nicht* zulässig. *Ausnahmsweise kann auf der straßenabgewandten Seite ein Dachfenster mit einer Größe von 900 x 1200 mm eingebaut werden, wenn der Dachboden zu Wohnzwecken genutzt werden soll (§ 40 Abs.5 BauO Land Sachsen/Anhalt).* *Der Einbau von Dachausstiegsluken für den Schornsteinfeger kann an der ursprünglichen Stelle erfolgen. Die Größe der Dachausstiegsluken ist auf ein Maß von 475 x 525 mm begrenzt.* (4) Die Dachgaupen sind in ihrer ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten. *Die Seitenflächen der Gaupen können zusätzlich wärmedämmend verputzt oder rot verschiefert werden. Die Verkleidung darf nicht über die Holzverblendung der Dachgaupen hinausragen.* *Die Gaupenkästen sind in der Farbigkeit mit den Fensterläden in Übereinstimmung zu bringen.*	**§ 3** **Dächer** (1) Die Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich erhalten geblieben. Ihr ursprünglicher Zustand aus dem Jahre 1918 (Dachform, Dachneigung, Dachgaupen und Gesimsausbildung) darf nicht verändert werden. (2) Die Dacheindeckung muss mit roten **Ton**ziegeln erfolgen. Für jedes Wohnhaus ist eine einheitliche Ziegelart entsprechend des vorhandenen Bestandes zu wählen.* **Änderung als Hinweis aus der Vorberatung des BuVA am 04.05.2011* (3) Der Einbau von Dachflächenfenster ist zulässig. **Auf der straßenzugewandten Seite dürfen maximal 2 Dachflächenfenster pro abgeschlossener 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.** **Änderung als Hinweis aus der Vorberatung des BuVA am 18.05.2011* (4) Die Dachgaupen sind in ihrer ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten.

(5) Das Anbringen von Be- und Entlüftungsrohren ist nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. (6) Regenrinnen, Rinnenkästen und Fallrohre sind bei der Erneuerung *aus Zinkblech oder Kupfer* in ihrer ursprünglichen Form und Anordnung zu erhalten bzw. herzustellen. (7) Bei der Erneuerung alter Schornsteinköpfe sind Hartbrandziegel als Sichtmauerwerk im ursprünglichen Farbton anzuwenden. *(8) Der bei Doppelhäusern gemeinsam genutzte Schornstein ist zu belassen und zu erhalten. Zusätzliche, funktionslose Schornsteine können rückgebaut werden.*	(5) Regenrinnen, Rinnenkästen und Fallrohre sind bei der Erneuerung in ihrer ursprünglichen Form und Anordnung zu erhalten bzw. herzustellen. (6) Bei der Erneuerung alter Schornsteinköpfe sind Hartbrandziegel als Sichtmauerwerk im ursprünglichen Farbton anzuwenden.
§ 4 **Fassadengestaltung** *(1) Die Fassaden dürfen in ihrer Form, Gliederung und Abmessung nicht verändert werden.* Materialien: Die Fassaden sind nach ihrer ursprünglichen Ausführung entsprechend des Zustandes aus der Errichtungszeit des Gebäudes zu verputzen (mineralischer Putz). Es ist Glattputz als Putzart zu gebrauchen. (2) Außenwände dürfen grundsätzlich erneuert, in ihrem historischen Erscheinungsbild aber nicht verändert werden. *Wärmedämmfassaden sind bautechnisch nicht erforderlich und deshalb nicht zulässig.* *Neben- und Wirtschaftsgebäude können einen Vollwärmeschutz erhalten, wenn die geringe Außenwandstärke es erfordert.* *(3) Die Sockel müssen in ihrer Form und der Anordnung der einzelnen Klinker erhalten werden. Als Material ist roter Klinker (Normalformat), im Originalverband verlegt, zu verwenden (Kopf- und Läuferschicht im Wechsel; als Abschluss eine Rollschicht).* (4) Die Eingangssituationen sind in ihrer ursprünglichen Form aus der Errichtungszeit des Gebäudes zu erhalten.	**§ 4** **Fassadengestaltung** (1) Außenwände dürfen grundsätzlich erneuert, in ihrem historischen Erscheinungsbild aber nicht verändert werden. Wärmedämmfassaden sind **nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und für das Wirtschaftsgebäude zulässig.** Dabei ist bei Reihen- und Doppelhäusern die Fassade einheitlich zu gestalten und eine Dämmstoffdicke von mindestens 100mm einzuhalten. **Änderung als Hinweis aus der Vorberatung des BuVA am 18.05.2011* (2) Materialien: Die Fassaden sind nach ihrer ursprünglichen Ausführung entsprechend des Zustandes aus der Errichtungszeit des Gebäudes zu verputzen (mineralischer Putz). Es ist Glattputz als Putzart zu gebrauchen. (3) Die Eingangssituationen sind in ihrer ursprünglichen Form in der **Anlage der Brüstungen, Wangen und Treppenstufen** aus der Errichtungszeit des Gebäudes zu erhalten.

(5) Nicht zulässig sind Balkone, Loggien, Kragplatten, zusätzliche Windfänge und Wintergärten sowie Veränderungen an vorhandenen Details und Gestaltungselementen. (6) Das ursprüngliche Format der Fenster-, Tür- und sonstigen Fassadenöffnungen darf nicht verändert werden. *Fensterbänke müssen aus Klinkern sein, ihre ursprüngliche Form (Rollschicht) behalten und in ihrer Form und Farbe dem Sockel gleichen.*	(4) Balkone, Loggien und Kragplatten sind **auf der straßenzugewandten Seite** nicht erlaubt. (5) Der Neubau geschlossener Windfänge vor der Fassade oder die **Schließung von Mauerwerksöffnungen ist unzulässig.** (6) Das ursprüngliche Format der Fenster-, Tür- und sonstigen Fassadenöffnungen darf nicht verändert werden. **Zur Schaffung eines zusätzlichen Zugangs zum rückwärtigen Grundstücksteil ist es möglich, vorhandene Fensteröffnungen zu Türöffnungen zu erweitern.**
§ 5 **Haustüren, Tore, Torbögen** (1) Haustüren und Tore, die noch in ihrer ursprünglichen Form aus dem Jahr 1918 vorhanden sind, sind zu erhalten. *Bei neuen Türen ist die beiliegende Anlage 2 als Bestandteil der Satzung verbindlich.* Die Haustüren müssen aus Holz und im oberen Drittel des Türblattes mit einer Sichtöffnung versehen sein *(Drahtglas oder Sicherheitsglas siehe Anlage 2). Türbeschläge, Hausbriefkästen und Klingelanlagen sollen mit dem historischen Erscheinungsbild harmonieren.* Die Haustüren sind farblich mit den Fensterläden abzustimmen. (2) Die bestehenden 4 Doppelbögen sind zu erhalten. Sie sind analog der Hausfassade mit mineralischem Glattputz und im Sockelbereich mit rotem Ziegelmauerwerk zu versehen. Die Mauerabdeckung hat mit roten Flachziegeln (Biberschwänze) zu erfolgen *(wie Hausdach).* Die Vergrößerung der Torbögen ist möglich, wenn die Errichtung von Garagen im rückwärtigen Teil der Grundstücke vorgesehen ist. *Das Tor, wenn erforderlich, muss aus einem 1,0m hohen Lattengerüst (lasiertes Holz) bestehen.*	**§ 5** **Haustüren, Tore, Torbögen** (1) Haustüren und Tore, die noch in ihrer ursprünglichen Form aus dem Jahr 1918 vorhanden sind, sind **möglichst** zu erhalten. (2) Neue Haustüren **sind dem Erscheinungsbild der ursprünglich verwendeten Türen in Form, Gliederung und Ausgestaltung des Türblattes und des Rahmens anzupassen**. Sie müssen im oberen Drittel des Türblattes mit einer Sichtöffnung versehen sein. (3) Die Haustüren sind farblich mit den Fensterläden abzustimmen. (4) Die bestehenden 4 Doppelbögen sind zu erhalten. Sie sind analog der Hausfassade zu **gestalten.** Die Mauerabdeckung hat mit roten Flachziegeln (Biberschwänze) zu erfolgen. Die Vergrößerung der Torbögen ist möglich, wenn die Errichtung von Garagen im rückwärtigen Teil der Grundstücke vorgesehen ist.

§ 6 **Fenster, Fensterläden**	**§ 6** **Fenster, Fensterläden**
(1) *Die Fenster sind aus Holz zu fertigen.* Die ursprüngliche Gliederung der Fenster durch Kämpfer und Sprossen bleibt verbindlich. Die Anordnung der Sprossen auf der äußeren Glasebene ist zwingend vorgeschrieben und ausreichend. *Isolierverglasung ist möglich, jedoch ohne Verspiegelung und Aufdampfungen. Es ist kein Ornament- oder Buntglas zu verwenden.* (2) In der gesamten Siedlung ist das Anbringen von Fensterläden erwünscht. Die Fensterläden sind aus Holz, *mit einem deckenden Anstrich auszuführen*. Form, Farbe und Gliederung sollen sich dem historischen Erscheinungsbild anpassen und den noch vorhandenen Fensterläden gleichen *(siehe Anlage 3). Anlage 3 ist Bestandteil dieser Satzung.* *Außenjalousien, Vergitterungen von Fenstern und Schließen von Außenwandöffnungen mit Glasbausteinen sind unzulässig.** *(3) Die Ovalfenster im Eingangsbereich sind, angelehnt an das Original, nach Anlage 4 anzufertigen und einzusetzen.* *Anlage 4 ist Bestandteil dieser Satzung.* **z.T. unter § 4 Abs. 5 geregelt*	(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. **Änderung als Hinweis aus der Vorberatung des BuVA am 18.05.2011* (3) In der gesamten Siedlung ist das Anbringen von Fensterläden erwünscht. Die Fensterläden sind als Holzklappläden auszuführen. Form, Farbe und Gliederung sollen sich dem historischen Erscheinungsbild anpassen und den noch vorhandenen Fensterläden gleichen. **(4) Außenjalousien sind nur zulässig, wenn der Jalousiekasten nicht auf die Fassade aufgesetzt wird.**
§ 7 **Farbgestaltung**	**§ 7** **Farbgestaltung**
(1) Für diese Wohnsiedlung gilt der nachstehende Farbleitplan. Er ist Bestandteil dieser Satzung (siehe Anlage 5). (2) Jeder Grundstücks- / Hauseigentümer erhält speziell für sein Siedlungshaus ein Farbprojekt kostenlos von der Stadt *Wolfen.* Die Farbvorgaben entsprechen dem Farbleitplan bezüglich Fassade, Holzgesimse, Türen und Fensterläden.	(1) Für diese Wohnsiedlung gilt der nachstehende Farbleitplan. Er ist Bestandteil dieser Satzung (siehe Anlage **2**). (2) Jeder Grundstücks- / Hauseigentümer erhält speziell für sein Siedlungshaus ein Farbprojekt kostenlos von der Stadt **Bitterfeld-Wolfen.** Die Farbvorgaben entsprechen dem Farbleitplan bezüglich Fassade, Holzgesimse, Türen und Fensterläden.

(3) Die Haustüren und Fensterläden sind zweifarbig zu gestalten. Die Gesimskästen sind ebenfalls farblich passend zu den Türen, Fensterläden und der Putzfarbe zu streichen. *Lattengerüste/Zäune und Tore (im Torbogen) sollen naturholzfarben und möglichst im gleichen Farbton lasiert werden.*	(3) Die Haustüren und Fensterläden sind zweifarbig zu gestalten. Die Gesimskästen sind ebenfalls farblich passend zu den Türen, Fensterläden und der Putzfarbe zu streichen.
§ 8 ***Begrünung**** *(1) Die Vorgärten sind mit Rasenflächen, Zierpflanzen und Sträuchern anzulegen.* *Alte Bäume genießen Bestandsschutz, ebenso Hausberankungen, wenn der Gesamteindruck durch diese nicht gestört wird.* *Das Aufstellen von Lauben, Gewächshäusern oder anderen baulichen Einrichtungen ist im Vorgarten unzulässig.* *(2) Straßenseitig aufgestellte Regenwasserauffangbehälter sind zu versenken.* *(3) Im Hausgarten ist eine Begrünung nach Vorstellung der Hauseigentümer möglich.* **Nach § 85 Abs. 1 BauO LSA können örtliche Bauvorschriften nur für bauliche Anlagen erlassen werden.*	
§ 9 ***Einfriedung**** *(1) Als Einfriedung der Vorgärten im Siedlungsgebiet dienen Hecken oder vertikale Lattenzäune aus lasiertem Holz. Die Einfriedung sollte zwischen 0,85-1,0 m sein und in ihrer Ausführungsart mit dem jeweiligen Nachbargrundstück harmonieren.* *Bei vertikalen Lattenzäunen können die Zwischenpfeiler als Betonpfeiler oder als Holzpfosten ausgeführt werden. Die Pfosten müssen von der Straße her sichtbar sein.*	

(2) Eine Mauerwerksbegrenzung, außer den vorhandenen Torbogenmauern, als Begrenzung bzw. Trennung zwischen Vor- und Hausgarten, bzw. Grundstück a und b ist untersagt. **Nach § 85 Abs. 1 BauO LSA können örtliche Bauvorschriften nur für bauliche Anlagen erlassen werden und dann auch nur wenn die Ortslage bereits einheitlich gestaltet ist.*	
§ 10 ***Eingangsbereich / Zugänge / Zufahrten**** *(1) Der Hauseingangsbereich ist in seiner ursprünglichen Form mit der Anlage der Brüstungen, Wangen und Treppenstufen zu erhalten (siehe Anlage 6).* *Anlage 6 ist Bestandteil dieser Satzung.* *Andere vorhandene Vorbauten sind gegebenenfalls bei einer Sanierung zurück-zubauen.* *(2) Die Zugänge zu den Hauseingängen haben höchstens eine Breite von 1,50 m und sind mit Klinkern (ohne Betonunterbau) zu belegen.* *(3) Alle anderen Befestigungen können mit Rasen- oder Pflastersteinen im Sandbett ausgeführt werden.* *Garagenzufahrten sind vorzugsweise mit Rasengitterplatten zu befestigen.* **Nach § 85 Abs. 1 BauO LSA können örtliche Bauvorschriften nur für bauliche Anlagen erlassen werden.*	
§ 15 **Werbeanlagen** (1) Werbeanlagen sind auf Firmenschilder in diesem Bereich ansässiger Firmen zu beschränken. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,3m². Selbst-leuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig. Pro Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Mehrere Firmen in einem Gebäude sollen eine gemeinsame Werbeanlage nutzen.	**§ 8** **Schilder, Werbung, Schaukästen, Automaten** (1) Werbeanlagen sind auf Firmenschilder in diesem Bereich ansässiger Firmen zu beschränken. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,3m². Pro Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Mehrere Firmen in einem Gebäude sollen eine gemeinsame Werbeanlage nutzen.

(2) Anlagen wie Warenautomaten und Schaukästen sind nicht gestattet. *Auch Fenster als Warenschaufenster zu nutzen, ist nicht zulässig.*	(2) Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig. (3) Anlagen wie Warenautomaten und Schaukästen sind nicht gestattet.
§ 12 ***Nebengebäude**** *(1) Der Abriss von Nebengebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 dieser Satzung ist möglich.*	
§ 13 **Wirtschaftstrakt** (1) Die Wirtschaftstrakte *sind in ihrer Form, Dachdeckung, Anordnung der Dachgaupen (Dreiecksgaupe) und Außenhaut* in Einheit mit den Wohnhäusern zu erhalten und zu gestalten. *(2) Vorhandene Anbauten sind bei Sanierung, wenn sie im Gesamtbild störend wirken und als Gebäude nicht mehr nutzbar sind, zurückzubauen. Neue Anbauten unmittelbar am Wirtschaftstrakt sind nicht zulässig.*	**§ 9** **Wirtschaftsgebäude** Die Wirtschaftsgebäude sind in Einheit mit den Wohnhäusern **nach den §§ 3-8** zu erhalten und zu gestalten.
§ 11 **Garagen** Für den Neubau von Garagen gilt eine gesonderte Garagensatzung.	**§ 10** **Garagen und Stellplätze** Für den Neubau **und die Sanierung** von Garagen **und Stellplätzen** gilt eine gesonderte Garagensatzung.
§ 14 *Heizanlagen** *(1) Sollen zur Beheizung des Wohnhauses Flüssigkeitstanks aufgestellt werden, ist darauf zu achten, dass die Tanks nur auf der Gartenseite, von der Straßenseite nicht sichtbar, Platz finden.* **Nach § 85 Abs. 1 BauO LSA können örtliche Bauvorschriften nur für bauliche Anlagen erlassen werden.*	

§ 16 ***Allgemeines**** *Jede einzelne bauliche Anlage, die mit den erforderlichen Genehmigungen errichtet wurde, 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.* *Als "ursprünglich" in dieser Satzung ist der Zustand der Gebäude zur Erbauungszeit der Siedlung zu verstehen.* **Bestandsschutz ist per Gesetz geregelt; Begriffsdefinition in § 1 geregelt*	
§ 17 **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 (Fotos, Skizzen, Kostenangebote o.ä.) bei der Stadt *Wolfen* einzureichen. (3) Abweichungen von den zwingenden Vorschriften der §§ 3 bis *15* 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 begründenden Antrag *(4) Unabhängig von der Genehmigung durch die Stadt Wolfen unterliegen sämtliche Baumaßnahmen nach § 14 DenkmSchG LSA der Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde. Dazu ist ein gesonderter Antrag direkt an die untere Denkmalschutzbehörde zu richten.** **Hinweis wird in der Gemeindlichen Genehmigung gegeben.*	**§ 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 (Fotos, Skizzen, Kostenangebote 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

§ 18 **Ordnungswidrigkeiten**	§ 12 **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig gemäß § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig	Ordnungswidrig gemäß § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 3 Abs. 1 die ursprüngliche Dachform nicht erhält oder diese verändert,	1. entgegen § 3 Abs. 1 die ursprüngliche Dachform nicht erhält oder diese verändert,
2. entgegen § 3 Abs. 2 Dachdeckungen nicht mit roten *Biberschwänzen (Ausnahme Bahnhofstr. 39a,b) in Einfach-, Doppel, oder Kronendeckung je nach Bestand ausführt,*	2. entgegen § 3 Abs. 2 Dachdeckungen nicht mit roten **Ton**ziegeln ausführt,
3. entgegen § 3 Abs. 3 *zusätzliche Dachfenster ohne Ausnahmegenehmigung nach Satz 2 oder größere als genehmigt einbaut,*	3. entgegen § 3 Abs. 3 **mehr als die zulässigen Dachflächenfenster auf der straßenzugewandten Grundstücksseite** einbaut,
4. entgegen § 3 Abs. 4 ursprünglich vorhandene Dachgaupen nicht erhält,	
5. entgegen § 3 Abs. 6 keine Regenrinnen, Rinnenkästen oder Fallrohre *aus Zinkblech oder Kupfer verwendet oder diese* nicht in ihrer ursprünglichen Form oder Anordnung erhält oder herstellt,	4. entgegen § 3 Abs. 5 Regenrinnen, Rinnenkästen oder Fallrohre nicht in ihrer ursprünglichen Form oder Anordnung erhält oder herstellt,
6. entgegen § 3 Abs. 7 Schornsteinköpfe nicht aus Hartbrandziegel als Sichtmauerwerk oder im ursprünglichen Farbton herstellt,	5. entgegen § 3 Abs. 6 Schornsteinköpfe nicht aus Hartbrandziegel als Sichtmauerwerk oder im ursprünglichen Farbton herstellt,
7. entgegen § 3 Abs. 8 den gemeinsam benutzten Schornstein bei Doppelhäusern abbricht,	
8. entgegen § 4 Abs. 1 die ursprüngliche Form, Gliederung oder Abmessung von Fassaden verändert oder diese mit anderem als dem zulässigen mineralischen Glattputz versieht,	6. entgegen § 4 Abs. 1 **das historische Erscheinungsbild der Fassaden verändert oder Wärmedämmfassaden an Wohngebäuden, außer an der zulässigen Rückseite, anbringt,**
9. entgegen § 4 Abs. 2 an Fassaden außer denen der Neben- oder Wirtschaftsgebäude einen Vollwärmeschutz anbringt,	7. entgegen § 4 Abs. 2 Fassaden mit anderem als dem zulässigen mineralischen Glattputz versieht,
10. entgegen § 4 Abs. 3 die Sockel der Gebäude in Form, Farbe oder Anordnung der einzelnen Klinker verändert,	
11. entgegen § 4 Abs. 4 die ursprünglich vorhandene Eingangssituation verändert *oder bei der Sanierung nicht wieder herstellt,*	8. entgegen § 4 Abs. **3** die ursprünglich vorhandene Eingangssituation mit der Anlage der Brüstungen, Wangen und Treppenstufen verändert,
	9. entgegen § 4 Abs. 4 Balkone, Loggien und Kragplatten auf der straßenzugewandten Seite errichtet,

12. entgegen § 4 Abs. 6 das ursprüngliche Format von Fassadenöffnungen verändert *oder Fensterbänke nicht aus Klinkern im Farbton des jeweiligen Sockels herstellt*,	**10. entgegen § 4 Abs. 5 geschlossene Windfänge vor die Fassade setzt oder Mauerwerksöffnungen schließt,** **11. entgegen § 4 Abs. 6 das ursprüngliche Format der Fenster- Tür- und sonstigen Fassadenöffnungen verändert, ausgenommen die zulässige Erweiterung auf der rückwärtigen Grundstücksseite zu Türöffnungen,**
13. entgegen § 5 Abs. 1 *neue Haustüren nicht aus Holz* oder anders als nach dem ursprünglichen Zustand *entsprechend Anlage 2* herstellt,	13. entgegen § 5 Abs. 2 neue Haustüren nicht entsprechend des Erscheinungsbildes der ursprünglich verwendeten Türen herstellt, **oder im oberen Drittel der Türen keine Sichtöffnung anordnet,** **14. entgegen § 5 Abs. 3 Haustüren und Fensterläden farblich nicht aufeinander abstimmt,** **15. entgegen § 5 Abs. 4 die Doppelbögen nicht erhält oder nicht analog der Hausfassade gestaltet,**
14. entgegen § 6 Abs. 1 Fenster *nicht aus Holz* oder nicht mit der ursprünglichen Gliederung herstellt,	16. entgegen § 6 Abs. 1 Fenster nicht mit der ursprünglichen Gliederung herstellt, **oder Sprossen nicht mindestens auf die äußere Glasebene aufsetzt,** **17. entgegen § 6 Abs. 2 farbige, getönte oder reflektierende Fensterscheiben verwendet,**
15. entgegen § 6 Abs. 2 Außenjalousien *oder Vergitterungen an Fenstern anbringt oder Außenwandöffnungen mit Glasbausteinen schließt,*	**18. entgegen § 6 Abs. 4 Außenjalousien so anbringt, dass die Jalousiekästen auf die Fassade aufgesetzt sind,**
16. entgegen § 7 Abs. 1 die Farbgestaltung der Gebäude nicht nach dem Farbleitplan der Anlage 5 vornimmt,	19. entgegen § 7 Abs. 1 die Farbgestaltung der Gebäude nicht nach dem Farbleitplan der Anlage **2** vornimmt,
20. entgegen § 15 Abs. 1 und 2 Werbeanlagen über 0,3m²Ansichtsfläche oder selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen jeder Größe oder Warenautomaten oder Schaukästen errichtet,	20. entgegen § 8 Abs. 1 Werbeanlagen über 0,3m² Größe anbringt oder errichtet, 21. entgegen § 8 Abs. 2 selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen herstellt, 22. entgegen § 8 Abs. 3 Warenautomaten oder Schaukästen errichtet oder anbringt,
17. entgegen § 9 Abs. 1 Einfriedungen nicht als Hecken oder vertikale Lattenzäune oder nicht in der zulässigen Höhe ausführt, oder Begrenzungen aus Mauerwerkswänden herstellt, *18. entgegen § 10 Abs. 1 Hauseingangsbereiche nicht in ihrer ursprünglichen Form mit der Anlage der Brüstungen, Wangen und Treppenstufen erhält,*	
19. entgegen § 13 Abs. 1 Wirtschaftstrakte nicht in ihrer ursprünglichen Form erhält,	**23. entgegen § 9 Wirtschaftsgebäude nicht in Einheit mit den Wohnhäusern erhält und gestaltet,**

21. entgegen § 17 Abs. 1 und 2 bauliche Maßnahmen an Wohn- oder *Neben*gebäuden *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.“	24. entgegen § 11 Abs. 1 und 3 bauliche Maßnahmen an Wohn- oder **Wirtschafts**gebäuden 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.“
§ 19 **Inkrafttreten** Diese Satzung tritt am Tage *nach* ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. *Die 1. Änderung Beschluss Nr. 440/2004 vom 17.03.2004 ist in dieser Fassung enthalten.* *Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Siedlungsgebiet zwischen “Bahnhofstraße und Rudi-Arndt-Straße“ in Wolfen, Beschl. Nr. 258/96 vom 21.08.1996 außer Kraft.*	**§ 13** **Inkrafttreten** Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Siedlungsgebiet zwischen “Bahnhofstraße und Rudi-Arndt-Straße“ in Wolfen, **Beschluss Nr. 274/2002 vom 20.03.2002 sowie die 1. Änderungssatzung Beschluss 440/2004 vom 17.03.2004 außer Kraft.**