

## **Vereinfachung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften der Siedlung zwischen „Bahnhofstraße und Rudi-Arndt-Straße“ 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**

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 Reihnhaus, in dem das Grundmodul des 1-geschossigen krüppelwalmgedeckten Hauses variiert vertreten. Das Landesamt für Denkmalpflege Halle hat den gesamten Bereich als Siedlung am 13.12.1995 auf die entsprechende Denkmalliste gesetzt.

Diese, durch ihre Bögeneingänge von reizvollem intemem 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**

- (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.

## **§ 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) **Wirtschaftsgebäude**  
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 Doppelhauseinheiten zugeordnet.
- (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 Tonziegeln erfolgen.  
Für jedes Wohnhaus ist eine einheitliche Ziegelart entsprechend des vorhandenen Bestandes zu wählen.
- (3) Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig.  
Auf der straßenzugewandten Seite dürfen maximal 2 Dachflächenfenster pro abgeschlossene Wohneinheit eingebaut werden. Die maximale Größe pro

Dachflächenfenster 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.

- (4) Die Dachgaupen sind in ihrer ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten.
- (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) 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.
- (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.
- (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 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**

- (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. 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**

- (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.

## **§ 8**

### **Schilder, Werbung, Schaukästen, Automaten**

- (1) Werbeanlagen sind auf Firmenschilder in diesem Bereich ansässiger Firmen zu beschränken. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,3m<sup>2</sup>.

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

- (2) Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Anlagen wie Warenautomaten und Schaukästen sind nicht gestattet.

## **§ 9 Wirtschaftsgebäude**

Die Wirtschaftsgebäude sind in Einheit mit den Wohnhäusern nach den §§ 3-8 zu erhalten und zu gestalten.

## **§ 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 (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.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

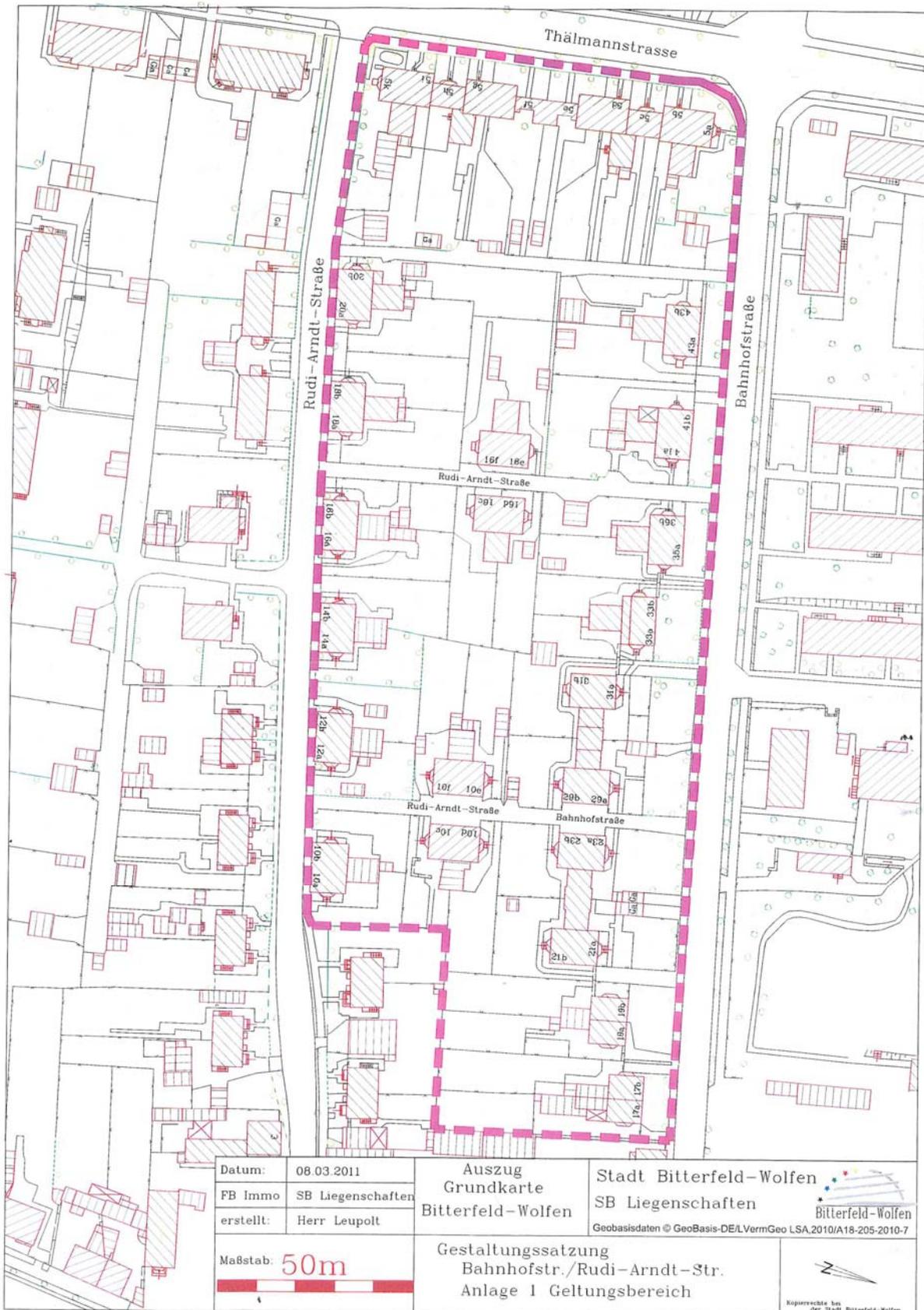
Ordnungswidrig gemäß § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 1 die ursprüngliche Dachform nicht erhält oder diese verändert,
2. entgegen § 3 Abs. 2 Dachdeckungen nicht mit roten Tonziegeln ausführt, oder abweichend von der Ziegelart des gesamten Wohnhauses vornimmt,
3. entgegen § 3 Abs. 3 mehr als die zulässigen Dachflächenfenster auf der straßenzugewandten Grundstücksseite 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. 5 Regenrinnen, Rinnenkästen oder Fallrohre nicht in ihrer ursprünglichen Form oder Anordnung erhält oder herstellt,
5. entgegen § 3 Abs. 6 Schornsteinköpfe nicht aus Hartbrandziegel als Sichtmauerwerk oder im ursprünglichen Farbton herstellt,
6. entgegen § 4 Abs. 1 das historische Erscheinungsbild der Fassaden verändert oder Wärmedämmfassaden an Wohngebäuden, außer an der zulässigen Rückseite, anbringt, oder diese Wärmedämmung je Wohnhaus nicht einheitlich, oder nicht mindestens mit einer Dicke vom 100mm ausführt,
7. entgegen § 4 Abs. 2 Fassaden mit anderem als dem zulässigen mineralischen Glattputz versieht,
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,
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. 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,
16. entgegen § 6 Abs. 1 Fenster nicht mit der ursprünglichen Gliederung und Aufteilung herstellt, oder 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 die Farbgestaltung der Gebäude nicht nach dem Farbleitplan der Anlage 2 vornimmt,
20. entgegen § 8 Abs. 1 Werbeanlagen über 0,3m<sup>2</sup> 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,
23. entgegen § 9 Wirtschaftsgebäude nicht in Einheit mit den Wohnhäusern erhält und gestaltet,
24. entgegen § 11 Abs. 1 und 3 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.“

### **§ 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.



Datum: 08.03.2011  
 FB Immo: SB Liegenschaften  
 erstellt: Herr Leupolt

Auszug  
 Grundkarte  
 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
 SB Liegenschaften  
 Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA.2010/A18-205-2010-7

Maßstab: 50m

Gestaltungssatzung  
 Bahnhofstr./Rudi-Arndt-Str.  
 Anlage 1 Geltungsbereich



**Anlage 2** zum Entwurf der vereinfachten Gestaltungssatzung für die Wohnsiedlung "Bahnhofstr. / Rudi-Arndt-Str."

**Farbleitplan vom 12.04.1995**

Haus	Hauptfarbe KEIM excl.	Zusatzfarbe KEIM excl.	RAL Farbtöne				
			Türen	Fensterläden	Holz	Türen glatt Nebenglass	Gauppen Variante
Bahnhofstraße							
43a/b	9071	9057	8017 / 8003	5001 / 5021	8017	8003	1 = 8017 / 8003
41a/b	9057	9071	8003 / 8017	5001 / 8003	8017	8017	1 = 8017 / 8003
39a/b*	9251	9274	3004 / 8003	6005 / 8003	6005	8003	2 = 8003 / 7034
37a/b*	9274	9251	6005 / 6002	6002 / 6011	6005	6011	3 = 6005 / 6002
35a/b	9292	9274	8017 / 3004	3004 / 8003	8003	8003	2 = 8003 / 7034
33a/b	9274	9251	6005 / 8003	5001 / 8003	6005	8003	5 = 6003 / 6013
31a/b	9292	9294 / 9296	5001 / 1001	8017 / 1001	8017	1001	1 = 8017 / 8003
29a/b	9292	9294 / 9296	5001 / 1001	8017 / 1001	8017	1001	1 = 8017 / 8003
27a/b*	9436	9392	6005 / 6011	6005 / 5021	6005	6011	4 = 6002 / 6011
25a/b*	9396	9392	6002 / 6011	5001 / 6011	6002	6011	5 = 6003 / 6013
23a/b	9392	9395 / 9396	6004 / 6011	5001 / 6011	6004	6011	3 = 6005 / 6002
21a/b	9392	9395 / 9396	6004 / 6001	5001 / 6011	6004	6011	3 = 6005 / 6002
19a/b	9395	9392	6004 / 6002	6002 / 1001	6004	1001	4 = 6002 / 6011
17a/b	9389	9392	5001 / 6011	6002 / 6011	6005	6011	3 = 6005 / 6002

\* Bahnhofstr. 39a/b neu Rudi-Arndt-Str. 16ef, Bahnhofstr. 37a/b neu Rudi-Arndt-Str. 16d/c  
Bahnhofstr. 27a/b neu Rudi-Arndt-Str. 10ef, Bahnhofstr. 25a/b neu Rudi-Arndt-Str. 10d/c

Haus	Hauptfarbe KEIM excl.	Zusatzfarbe KEIM excl.	RAL Farbtöne				
			Türen	Fensterläden	Holz	Türen glatt Nebenglass	Gauppen Variante
Rudi-Arndt-Straße							
20a/b	9055	9071	8003 / 3004	8017 / 3004	8017	8003	2 = 8003 / 7034
18a/b	9017	9055	6005 / 6002	6005 / 8003	8017	8003	1 = 8017 / 8003
16a/b	9434	ohne	6020 / 6019	6020 / 6019	6020	6019	4 = 6002 / 6011
14a/b	9436	ohne	6020 / 6011	6020 / 6019	6020	6019	4 = 6002 / 6011
12a/b	9095	ohne	1024 / 1017	1024 / 1017	7034	1024	6 = 7034 / 1000
10a/b	9096	ohne	5001 / 5021	6002 / 6011	6011	6011	4 = 6002 / 6011

Hinweis: Für RAL 6002 ist auch RAL 6020 einsetzbar.

Gauppen: Angaben nach Farbleitplan als anzustrebender Endzustand. Die schon mit Schindeln (z.T. in rot und schwarz) ausgeführten Dachgauppen sind nicht im Sinne der Gesamtkonzeption und des Denkmalschutzes.

Übersicht der RAL-Farbtöne mit Farbtonbezeichnung							
RAL 1000	Grünbeige		RAL 5021	Wasserblau		RAL 6013	Schilfgrün
RAL 1001	Beige		RAL 6002	Laubgrün		RAL 6019	Weißgrün
RAL 1017	Safrangelb		RAL 6003	Olivgrün		RAL 6020	Chromoxidgrün
RAL 1024	Ockergelb		RAL 6004	Blaugrün		RAL 7034	Gelbgrau
RAL 3004	Purpurrot		RAL 6005	Moosgrün		RAL 8003	Lehmbraun
RAL 5001	Grünblau		RAL 6011	Resedagrün		RAL 8017	Schokoladenbraun

Farbtonübersicht, KEIM exclusiv					
9095	9251	9389	9434	9047	
9274	9392	9436	9071	9292	
9395	9095	9294	9396	9096	
9296					