

# **Vereinfachung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften der Wohnsiedlung „Zentrum“ 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**

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 spätklassizistische Einflüsse geprägt.

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) **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 z.B. nicht nur eine Doppelhaushälfte oder einzelne Abschnitte von Reihenhäusern.
- (2) **Wirtschaftsgebäude**  
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) **Ursprünglichkeit**  
Als „ursprünglich“ bzw. „original“ in dieser Satzung ist der bauliche Zustand aus der Errichtungszeit der Siedlung zu verstehen.

## **§ 3 Dächer**

- (1) Die im ursprünglichen Zustand aus der Errichtungszeit der Gebäude vorhandenen Dachformen und Dachneigungen, Dachgaupen und Gesimsausbildungen dürfen nicht verändert werden.
- (2) Die Dachflächen sind bei Erneuerung mit rotbraunen Tonziegeln zu versehen. Für jedes Wohnhaus ist eine einheitliche Ziegelart entsprechend des vorhandenen Bestandes zu wählen.\*
- (3) Dachflächenfenster (in der Dachfläche liegende Fenster) sind zulässig. 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.
- (4) Regenrinnen, Rinnenkästen und Fallrohre sind bei Erneuerung in ihrer ursprünglichen Form und Anordnung herzustellen.
- (5) **Schornsteine**  
Bei Erneuerung der Schornsteinköpfe sind Hartbrandziegel im ursprünglichen Farbton anzuwenden.

## **§ 4 Fassadengestaltung**

- (1) Die Außenwände dürfen grundsätzlich erneuert, in ihrem Erscheinungsbild aber nicht verändert werden. Wärmedämmfassaden sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und für die Wirtschaftsgebäude zulässig. Dabei ist bei Reihen- und Doppelhäusern die Fassade einheitlich zu gestalten und eine Dämmstoffdicke von mindestens 100mm einzuhalten.\*
- (2) Als Materialien sind je nach ursprünglicher Ausführung glatter Putz und gelbes bzw. rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden. In Fachwerkflächen sind nur die Ausfachungen zu verputzen.

- (3) Die Eingangsbereiche mit den Treppen, Wangen, Brüstungen und Geländern, Überdachungen, vorgesetzten Portalen und Windfängen sind in ihrer ursprünglichen Ausführungsart 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-, und Tür- und sonstigen Fassadenöffnungen darf nicht verändert werden.  
Zur Schaffung eines zusätzlichen Zugangs zum rückwärtigen Grundstücksteil ist es möglich, vorhandene Fensteröffnungen zu erweitern.

## **§ 5 Haustüren**

- (1) Haustüren, die noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten sind, sind möglichst zu erhalten.
- (2) Neue Haustüren sind dem Erscheinungsbild der ursprünglich verwendeten Typen in Form, Gliederung und Ausgestaltung des Türblattes und des Rahmens anzupassen. Sie müssen im oberen Drittel des Türblattes mit einer Lichtöffnung versehen sein.
- (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) Das Anbringen von Fensterläden ist in der gesamten Wohnsiedlung wünschenswert.  
Sie sind als Holzklappläden auszuführen. Form und Gliederung sind den noch in der Siedlung erhaltenen Fensterläden anzugleichen.
- (4) Außenjalousien sind nur zulässig, wenn der Jalousiekasten nicht auf die Fassade aufgesetzt wird.

## **§ 7 Farbgestaltung**

- (1) Für die Wohnsiedlung gilt der Farbleitplan Anlage 2. Der Farbleitplan ist Bestandteil dieser Satzung.

- (2) 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:

|     | <b>A</b> | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| RAL | 8017     | 8017     | 8017     | 6004     |
| RAL | 8004     | 8004     | 8003     | 6028     |
| RAL | 8003     | 8003     | 5001     | 6002     |
| RAL | 1001     | 6028     | 6004     | 5001     |
| RAL | 6004     | 6002     | 6002     | 5021     |
| RAL | 6002     | 6004     | 5021     | 8017     |

- (3) Fensterfarbton  
Stehende Wohngeschossfenster sind weiß zu streichen, bzw. weiß einzubauen.  
Kellerfenster sind auch in anderen Farbtönen zulässig.

## **§ 8**

### **Schilder, Werbung, Schaukästen, Warenautomaten**

- (1) Werbeanlagen sind auf Firmenschilder in diesem Bereich ansässiger Firmen zu beschränken. Die max. zulässige Größe beträgt 0,3m<sup>2</sup>.
- (2) Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Anlagen wie Warenautomaten und Schaukästen sind nicht gestattet.

## **§ 9**

### **Wirtschaftsgebäude**

Wirtschaftsgebäude nach § 2 Abs. 2 sind in Einheit mit den Wohnhäusern nach den §§ 3-8 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 (z.B. 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 den ursprünglichen Zustand der Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben oder Gesimsausbildungen verändert,
2. entgegen § 3 Abs. 2 Dachflächen nicht mit rotbraunen Tonziegeln versieht, oder abweichend von der vorhandenen Ziegelart des gesamten Wohnhauses eindeckt,
3. entgegen § 3 Abs. 3 auf der straßenzugewandten Seite mehr als die zulässigen Dachflächenfenster 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. 4 Regenrinnen, Rinnenkästen oder Fallrohre bei Erneuerung nicht in ihrer ursprünglichen Form und Anordnung herstellt,
5. entgegen § 3 Abs. 5 Schornsteine bei Erneuerung nicht mit Hartbrandziegeln im ursprünglichen Farbton herstellt,
6. Außenwände entgegen § 4 Abs. 1 in ihrem Erscheinungsbild verändert oder Wärmedämmfassaden an der straßenzugewandten bzw. zum Wohnweg gerichteten Seite des Wohnhauses herstellt, oder die zulässige Wärmedämmung im rückwärtigen Bereich je Wohnhaus nicht einheitlich, oder mit einer Dicke von mindestens 100mm ausführt,
7. Außenwände entgegen § 4 Abs. 2 nicht je nach Ausführung in Glattputz oder rotem oder gelbem Ziegelmauerwerk herstellt,
8. entgegen § 4 Abs. 3 Eingangsbereiche einschließlich der Treppen, Wangen, Brüstungen, Geländern, Überdachungen, vorgesetzte Portale oder Windfänge nicht in ihrer ursprünglichen Ausführungsart erhält,
9. entgegen § 4 Abs. 4 Balkone, Loggien und Kragplatten auf der straßenzugewandten Hausseite errichtet,
10. entgegen § 4 Abs. 5 geschlossene Windfänge vor die Fassade setzt oder vorhandene Mauerwerksöffnungen schließt,
11. entgegen § 4 Abs. 6 ursprüngliche Formate von Fenster-, Tür oder sonstigen Fassadenöffnungen verändert, außer der zulässigen Schaffung eines zusätzlichen Zugangs zum rückwärtigen Grundstücksteil,

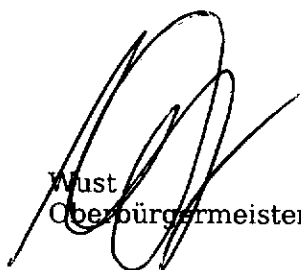
12. entgegen § 5 Abs. 2 Haustüren nicht im Erscheinungsbild in Form, Gliederung oder Ausgestaltung des Türblattes und des Türrahmens herstellt, oder Haustüren nicht im oberen Drittel des Türblattes mit einer Lichtöffnung versieht,
13. entgegen § 5 Abs. 3 Haustüren und Fensterläden nicht farblich aufeinander abstimmt,
14. entgegen § 6 Abs. 1 Fenster nicht mit ursprünglicher Gliederung und Aufteilung durch Kämpfer und Sprossen herstellt,
15. entgegen § 6 Abs. 1 Fenstersprossen nicht mindestens auf die äußere Glasebene aufsetzt,
16. entgegen § 6 Abs. 2 farbige, getönte oder reflektierende Fensterscheiben verwendet,
17. entgegen § 6 Abs. 4 Außenjalousien so anbringt, dass die Jalousiekästen auf die Fassade aufgesetzt werden,
18. die Farbgestaltung der Wohngebäude nicht entsprechend der Farbleitplanung nach Anlage 2 und der Angaben in § 7 Abs. 2 und 3 vornimmt,
19. entgegen § 8 Abs. 1 Werbeanlagen über 0,30m<sup>2</sup> Ansichtsfläche anbringt,
20. entgegen § 8 Abs. 2 selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen jeder Größe errichtet oder anbringt,
21. entgegen § 8 Abs. 3 Warenautomaten oder Schaukästen errichtet,
22. entgegen § 9 Wirtschaftsgebäude nicht in Einheit mit den Wohnhäusern nach den §§ 3-7 gestaltet,
23. entgegen § 11 Abs. 2 und 3 bauliche Maßnahmen an Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden oder in der Freiflächengestaltung ohne entsprechende Genehmigung durchführt.

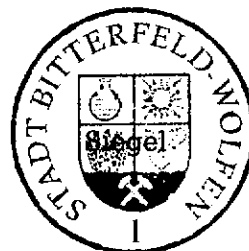
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 Abs. 7 Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu der im Gesetz festgelegten Höhe geahndet werden.

### **§ 13 Inkrafttreten**

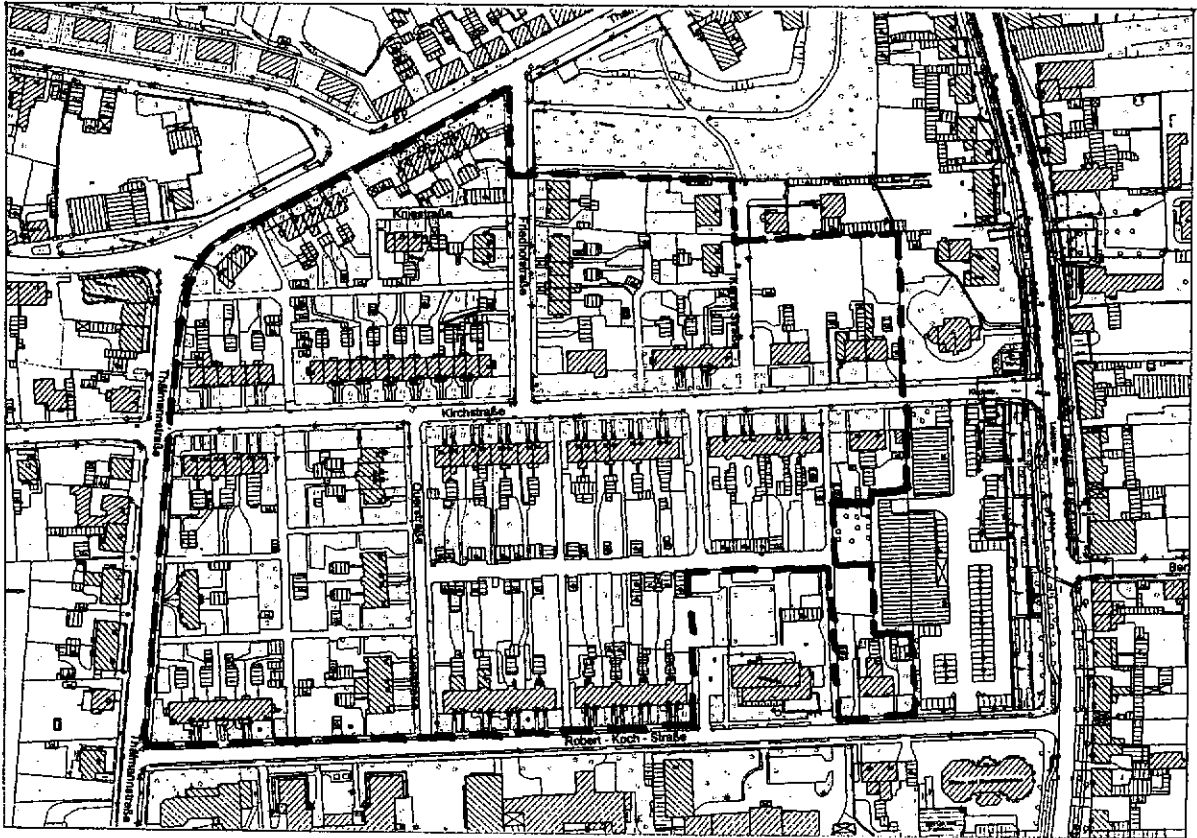
Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung Zentrum im Ortsteil Wolfen, Beschluss Nr. 272/2002 vom 30.03.2002 einschließlich der 1. Änderungssatzung Beschluss Nr. 438/2004 vom 17.03.2004 außer Kraft.

Bitterfeld-Wolfen, 22.09.2011

  
Must.  
Oberbürgermeisterin



Anlage 1  
Geltungsbereich



Anlage 2  
Farbleitplan

