

Begründung:

Mit Beschluss 129-2011 vom 21.09.2011 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen die "Vereinfachte Satzung über örtliche Bauvorschriften der denkmalgeschützten Wohnsiedlung 'Zentrum' im Ortsteil Wolfen" erlassen. Sie löste die "Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung 'Zentrum'" vom 28.05.2002 ab, die mit Beschluss vom 14.05.2004 noch einmal durch Einführung von Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten geändert wurde.

Durch die Vereinfachung der Satzung sollten den Grundstückseigentümern neue Möglichkeiten einer zeitgemäßen Sanierung der Gebäude zugänglich gemacht werden. Leider hat sich in der Umsetzung der Satzung gezeigt, dass diese nicht konform mit den Forderungen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld als zuständiger Fachaufsichtsbehörde ist, da sie sich inhaltlich vorrangig auf städtebauliche Aspekte stützte.

Deshalb sollte die Vereinfachte Satzung aufgehoben werden. Der Stadtrat hat den entsprechenden Beschlussantrag jedoch abgelehnt und den Oberbürgermeister beauftragt einen Denkmalpflegeplan zu erarbeiten. Da die Erarbeitung sehr zeit- und arbeitsaufwendig ist, sollte zwischenzeitlich eine Satzung aufgestellt werden, die inhaltlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt ist und damit den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes genügt.

Im Ergebnis wurde der vorliegende Satzungsentwurf erstellt. Inhaltlich knüpft er im Wesentlichen an die Satzung aus dem Jahr 2002/2004 an.

Zusätzlich wurden folgende Änderungen/Ergänzungen aufgenommen:

- **Definition: bauliche Anlagen**
Da wiederholt die Frage aufkam, welche Maßnahmen als bauliche Maßnahmen einer Genehmigungspflicht unterliegen, wurde der Begriff definiert.
- **Zulässigkeit von wärmedämmendem Verputz bzw. Verschieferung der Gaupen**
Dazu gab es in der Satzung von 2002/2004 keine Festsetzung. In der Vergangenheit wurden diesbezügliche Genehmigungen erteilt, so dass die grundsätzliche Zulässigkeit aufgenommen wurde. Diese Regelung wurde vom Satzungsgebiet „Bahnhofstraße / Rudi-Arndt-Straße“ von 2002 übernommen.
- **Zulässigkeit von 2 Dachliegefenstern**
(vorher ausnahmsweise 1 Fenster auf der straßenabgewandten Seite)
Die Beantragung in der Vergangenheit hat gezeigt, dass ein Dachliegefenster häufig nicht ausreichend ist und deshalb vorrangig 2 Fenster beantragt und auch genehmigt wurden.
- **Unzulässigkeit von Jalousien an Dachliegefenstern**
Dazu gab es bisher keine Regelung. Allerdings ergänzt diese Regelung die grundsätzliche Unzulässigkeit von Jalousien an Fenstern.
- **Unzulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dächern**
Denkmäler sind von den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und von der Erstellung eines Energiepasses nach § 16 Abs. 4 EnEV ausgenommen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Energieeinsparmaßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würde. Hier ist die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes betroffen.
- **Zulässigkeit von Vollwärmeschutz nur für Wohnhausanbauten im rückwärtigen Raum**
Auch hier ist auf die Ausnahme von der EnEV zu verweisen. Die Außenwände der Wohnhäuser wurden als massives Mauerwerk errichtet. Dieses bringt in der Regel den erforderlichen

Wärmeschutz. Eine zusätzliche Dämmung der Fassade muss im Einklang mit Wärmedämmvermögen aller anderen Außenbauteile, besonders der Türen und Fester, stehen. Die Praxis zeigt, dass gerade Türen und Fenster nicht über maximale Wärmedämmwerte verfügen. Darüber hinaus ist es technisch möglich, eine Innendämmung der Wände vorzunehmen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

- **Zulässigkeit der Abdeckung der Fensterbänke im Ausnahmefall mit Zinkblech**
Die Fensterbänke bestehen im Original aus Klinkern. Diese sind im Laufe der Zeit z.T. verwittert, z.T. wurden sie überputzt. Die Herstellung der Originalfensterbänke würde ggf. einen unzumutbaren Mehraufwand bedeuten, deshalb ist eine Abdeckung möglich. Grundsätzlich wird dem Erhalt der Klinker Vorrang eingeräumt, deshalb besteht auch nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit.
- **Zulässigkeit von Isolierverglasung, jedoch ohne Verspiegelung und Aufdampfungen. Es ist kein Ornament- oder Buntglas zu verwenden.**
Die Zulassung einer Isolierverglasung war bereits geregelt. Da die Verwendung gestalteter Verglasungen denkmalrechtlich nicht zugelassen wird, erfolgte der Ausschluss. Eine entsprechende Regelung war bereits 2002 für das Satzungsgebiet "Bahnhofstraße / Rudi-Arndt-Straße" getroffen worden.
- **Unzulässigkeit von Außenjalousien**
Diese Regelung wurde neu aufgenommen, da die Anbringung von Jalousien von der unteren Denkmalschutzbehörde abgelehnt wird und die Konformität der Satzung mit dem Denkmalschutzrecht hergestellt werden sollte.
- **Vorgabe der Vorgartengestaltung mit mindestens 50% organischer Begrünung**
Die Siedlungen wurden in Anlehnung an den Gartenstadtgedanken geplant und errichtet. Leider wurde in der jüngeren Vergangenheit dazu übergegangen, Gartenflächen zu versiegeln bzw. mit Schotter oder Rindenmulch abzudecken. Damit wird Kleinstlebewesen der Lebensraum genommen und das Mikroklima negativ beeinflusst, was sich gerade in den vergangenen heißen Wetterperioden zeigte. Um dem gestalterischen Willen der Grundstücksbesitzer Raum zu geben, bezieht sich das Verbot von nicht organischen Flächen auf 50% der Fläche.
- **Ausschluss der Grundstücksabgrenzung mit Mauerwerkswänden oder mauerwerksähnlichen Aufbauten (z.B. Gabionen)**
Bereits 2002 waren für Einfriedungen nur Hecken und Lattenzäune zulässig. Da zurückliegend Mauern bzw. Gabionen errichtet wurden, werden diese ausdrücklich untersagt. Auch hier ist der Gedanke der Gartenstadt prägend. Auf bauliche Anlagen soll dort, wo sie nicht zwingend notwendig sind, verzichtet und auf Alternativen ausgewichen werden. Diese sind mit Zäunen und Hecken gegeben. Für die Satzungsgebiete „Am Wasserturm“ und „Bahnhofstraße / Rudi-Arndt-Straße“ war die Errichtung von Mauerwerkswänden in den Satzungen von 2002 untersagt.
- **Zulässigkeit eines Sichtschutzes im Bereich des Außensitzplatzes**
Die Grundstücke sind durch die Reihenhausbebauung recht schmal geschnitten, der Abstand zum Nachbarn deshalb nur gering. Für die Sicherung der Privatsphäre ist deshalb ein Sichtschutz im Bereich des Außensitzplatzes möglich. Mit der Einschränkung zum Außensitzplatz soll einer übermäßigen Errichtung eines Sichtschutzes, der in der Regel bis zu 1,80 m hoch sein kann, vorgebeugt werden.
- **Begrenzung der Befestigung von Garagenzufahrten auf 3m**
(vorher: bis zur Breite der Garage)
Bei der Errichtung von mehreren benachbarten Garagen soll nur eine Zufahrt befestigt werden, die erst unmittelbar an der Einfahrt zu den Garagen und überdachten Stellplätzen aufgeweitet wird. Dadurch soll eine übermäßige Versiegelung vermieden werden, was wiederum dem Mikroklima zu Gute kommt. Darüber hinaus ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt, dass in Wohngebieten maximal 40% der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden dürfen.