Begründung:

Mit Beschluss 130-2011 vom 21.09.2011 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen die "Vereinfachte Satzung über örtliche Bauvorschriften der denkmalgeschützten Wohnsiedlung 'Am Wasserturm' im Ortsteil Wolfen" erlassen. Sie löste die "Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Wohnsiedlung 'Am Wasserturm'" 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.

Zusätzliche Änderungen wurden wie folgt 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. Eine entsprechende Regelung war im Satzungsgebiet „Bahnhofstraße / Rudi-Arndt-Straße“ 2002 bereits festgesetzt.
- **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.
- **Abbruch von Schornsteinen, wenn dies das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.**
Diese Regelung war bisher in der Satzung nicht enthalten. Hier wurde eine Anpassung an die Satzungsgebiete „Zentrum“ und „Bahnhofstraße / Rudi-Arndt-Straße“ vorgenommen. Entsprechende Anträge wurden bei Vorliegen der Voraussetzung bereits genehmigt.
- **Unzulässigkeit vom Photovoltaikanlagen auf den Dächern**
Denkmäler sind von den Bestimmungen des 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.

- **Unzulässigkeit der Veränderung von sonstigen Fassadenöffnungen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind**
Diese Festlegung galt nur für Fensteröffnungen und wurde durch Anpassung der Satzungen auch auf sonstige Fassadenöffnungen erweitert. Die Regelung wurde vom Satzungsgebiet „Bahnhofstraße / Rudi-Arndt-Straße“ aus dem Jahr 2002 übernommen.
- **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 Fenster, 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.
- **Unzulässigkeit des Anbringens eines seitlichen Windschutzes**
Hier erfolgte eine Anpassung an das Satzungsgebiet „Zentrum“.
- **Zulässigkeit der Abdeckung der Fensterbänke im Ausnahmefall mit Zinkblech**
Die Fensterbänke bestehen im Original aus Klinkern. Diese sind im Laufe der Zeit z.Z. 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.**
Hierzu gab es keine Regelung. Da die Verwendung derartiger Verglasungen denkmalrechtlich nicht zugelassen wird, erfolgte der Ausschluss. Die Regelung wurde vom Satzungsgebiet „Bahnhofstraße / Rudi-Arndt-Straße“ aus dem Jahr 2002 übernommen.
- **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.
- **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.