

Synopse zur 1. Änderung der Vereinfachten Satzung über örtliche Bauvorschriften der denkmalgeschützten Wohnsiedlung "Am Wasserturm" im Ortsteil Stadt Wolfen

Inhalt	Satzung neu (1. Änderung der Vereinfachten Satzung)	Vereinfachte Satzung Bestand
Definitionen	§ 2 <u>Anbau</u> bezeichnet in dieser Satzung alle fest an das Wohnhaus bzw. Nebengebäude nachträglich angebauten Gebäude und Gebäudeteile	nicht definiert
	§ 2 <u>Nebengebäude</u> , auch Wirtschaftsgebäude, bezeichnet in dieser Satzung alle Gebäude aus der Errichtungszeit der Siedlung neben dem Wohnhaus. Diese Gebäude stehen in der Regel auf der Grundstücksgrenze und werden 2 benachbarten Grundstücken zugeordnet.	§ 2 Wirtschaftsgebäude bezeichnet in dieser Satzung die, in der Bauzeit der Siedlung errichteten funktionell zugehörigen, fest an das Wohnhaus angebauten Gebäude und Gebäudeteile.
	§ 2 <u>Vorgarten</u> bezeichnet in dieser Satzung den, dem Wohnhaus zur Straße hin vorgelagerten Pflanz- bzw. Grünstreifen	nicht definiert
	§ 2 <u>Bauliche Anlagen</u> sind sämtliche Anlagen, die aus Bauprodukten hergestellt und mit dem Erdboden verbunden sind.	nicht definiert
Dächer	§ 3 (3) Die Dacheindeckung ist mit naturroten Tonziegeln (<u>Biberschwanzziegel in Doppel- oder Kronendeckung, Falzziegel oder Wellenziegel, je nach Bestand im Originalzustand nach Anlage 2 auszuführen.</u> <u>Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.</u>	§ 3 (3) Die Dacheindeckung ist mit naturroten Tonziegeln auszuführen. Für jedes Wohnhaus ist eine einheitliche Ziegelart entsprechend des vorhandenen Bestandes zu wählen.
	§ 3 (4) Vorhandene Dachgaupen sind in ihrer ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten. <u>Die Seitenflächen der Gaupen können, wenn technisch umsetzbar, wärmedämmend verputzt oder rot verschiefert werden. Die Verkleidung darf nicht über die Holzverblendung hinausragen.</u>	§ 3 (4) Vorhandene Dachgaupen sind in ihrer ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten.
	§ 3 (5) Dachflächenfenster können bis zu einer Größe von 900 mm x 1200 mm und bis zu 2 Stück je Dachseite zugelassen werden, <u>wenn der Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut werden soll.</u> Die ursprünglich vorhandenen Dachausstiege für den Schornsteinfeger können beibehalten werden. <u>Hinweis: Die Umnutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken ist baugenehmigungspflichtig durch das Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.</u>	§ 3 (5) Der Einbau von Dachflächenfenstern ist möglich. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen maximal 2 Dachflächenfenster pro abgeschlossene Wohneinheit eingebaut werden. Die maximale Größe pro Dachfenster darf 900x1200 mm 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.
	§ 3 (6) Die Bestückung der Dachflächenfenster mit außenliegenden Jalousien ist unzulässig.	nicht geregelt
	§ 3 (7) Traufe, Ortgang und Gesims sind zu erhalten.	nicht geregelt

Inhalt	Satzung neu (1. Änderung der Vereinfachten Satzung)	Vereinfachte Satzung Bestand
Dächer	§ 3 (10) Schornsteine dürfen ersatzlos abgebrochen werden, wenn dies das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.	nicht geregelt
	§ 3 (11) Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind unzulässig.	nicht geregelt
Fassaden	§ 4 (1) Die Fassaden dürfen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, in ihrer Form, Gliederung und Abmessung nicht verändert werden.	§ 4 (1) Die Fassaden dürfen grundsätzlich erneuert, in ihrem historischen Erscheinungsbild aber nicht verändert werden.
	§ 4 (2) Die Sockel müssen in ihrer ursprünglichen Form und der Anordnung der einzelnen Klinker erhalten werden.	nicht geregelt
	§ 4 (3) Fenster- und sonstige Fassadenöffnungen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, dürfen nicht vergrößert und in ihrer Gestalt und Form nicht verändert werden.	§ 4 (2) Fensteröffnungen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, dürfen nicht vergrößert und in ihrer Gestalt und Form nicht verändert werden.
	nicht geregelt	§ 4 (2) Zur Schaffung eines zusätzlichen Zugangs zum rückwärtigen Grundstücksteil ist es möglich, vorhandene Fensteröffnungen zu Türöffnungen zu erweitern.
	§ 4 (5) Fassaden mit Vollwärmeschutz sind nur für Wohnhausanbauten im rückwärtigen Raum zulässig, jedoch nur dann, wenn die geringe Außenwandstärke dies erfordert.	§ 4 (3) Fassaden mit Vollwärmeschutz sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich für die Wirtschaftsgebäude zulässig. Dabei ist bei Reihen- und Doppelhäusern die Fassade einheitlich zu gestalten und eine Dämmstoffdicke von mindestens 100mm einzuhalten.
	§ 4 (6) Balkone, Loggien und Kragplatten sind, soweit nicht ursprünglich vorhanden, nicht erlaubt.	§ 4 (5) Auf der straßenzugewandten Seite sind Balkone, Loggien und Kragplatten nicht erlaubt.
Hauseingänge / Haustüren	§ 5 (2) Die Anbringung eines seitlichen Windschutzes ist ebenso unzulässig wie der Neubau geschlossener Windfänge vor der Fassade oder die Schließung von Mauerwerksöffnungen im Eingangsbereich.	§ 4 (6) Der Neubau geschlossener Windfänge vor der Fassade oder die Schließung von Mauerwerksöffnungen im Eingangsbereich ist unzulässig.
	§ 5 (4) Neue Haustüren müssen aus Holz gefertigt werden, andere Materialien, wie Metall und Kunststoff sind nicht erlaubt.	nicht geregelt
	§ 5 (5) Die Farbgebung hat nach den in der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegenden Farbkonzepten zu erfolgen. Entsprechende Informationen sind in der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu erhalten.	§ 5 (3) Die Haustüren sind farblich mit den Fensterläden abzustimmen.
Fenster	§ 6 (2) Das Erscheinungsbild der Pfosten muss erhalten bleiben.	§ 6 (1) Die ursprüngliche Gliederung und Aufteilung der Fenster durch Kämpfer und Sprossen ist verbindlich.
	§ 6 (3) Die Sprossen müssen mindestens auf die äußere Glasebene aufgesetzt und eingestemmt sein. (Wiener Sprossen)	§ 6 (1) Die Anordnung der Sprossen auf der äußeren Glasebene ist zwingend vorgeschrieben und ausreichend.

Inhalt	Satzung neu (1. Änderung der Vereinfachten Satzung)	Vereinfachte Satzung Bestand
Fenster	§ 6 (4) Die Fenster sind aus Holz herzustellen.	nicht geregelt
	§ 6 (5) Die Konstruktion als Kastenfenster ist nach Möglichkeit zu übernehmen. Die Fenstergewände und Sohlbänke müssen erhalten werden. Ausnahmsweise können die Sohlbänke mit einer Abdeckung aus Zinkblech versehen werden.	nicht geregelt
	§ 6 (6) Isolierverglasung ist möglich, jedoch ohne Verspiegelung und Aufdampfungen. Es ist kein Ornament- oder Buntglas zu verwenden.	§ 6 (2) Farbige, getönte oder reflektierende Fensterscheiben sind nicht zulässig.
Fensterläden	§ 7 (1) Die Anbringung von Fensterläden auf der Straßenseite ist zwingend vorgeschrieben, auf der straßenabgewandten Seite wünschenswert.	§ 6 (3) In der gesamten Siedlung ist das Anbringen von Fensterläden erwünscht.
	§ 7 (3) Metalle jeglicher Art für Fenster und Fensterläden, außer für Beschläge, sind nicht zugelassen.	nicht geregelt
	§ 7 (4) Außenjalousien, Vergitterungen von Fenstern (außer an den kleinen Fenstern mit ursprünglicher Vergitterung) und das Schließen von Fensteröffnungen mit Glasbausteinen sind unzulässig.	§ 6 (4) Außenjalousien sind nur zulässig, wenn der Jalousiekasten nicht auf die Fassade aufgesetzt wird.
Farbgebung	§ 8 (3) Die Fenster sind weiß zu streichen. Ausnahmen bilden die Kellerfenster.	§ 7 (3) Die Fenster, ausgenommen Dachliegefenster , sind weiß zu streichen bzw. im weißen Farbton einzubauen.
	§ 8 (4) Für die Farbtöne wurden im Auftrag der ehemaligen Stadt Wolfen Farbprojekte für die einzelnen Wohnhäuser erarbeitet. Diese sind bei der Farbwahl anzuwenden. Die entsprechenden Auszüge sind in der Stadt Bitterfeld-Wolfen erhältlich.	§ 7 (1) Die Putzfassaden sind nach einem mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abgestimmten Farbprojekt, passend zu den Klinkerfarben und zwar mit Mineralfarbe (Keim o.ä.) zu streichen. § 7 (2) Die Haustüren, Tore und Fensterläden sowie die Vordächer sind zweifarbig, passend zur Putzfarbe zu gestalten.
	§ 8 (5) Für die Wohnhäuser, für die kein Farbprojekt vorliegt, wurde eine Farbgebung anhand der bereits erteilten Genehmigungen festgelegt. Die Farbgebung soll für das gesamte Wohnhaus abgestimmt erfolgen. Die entsprechenden Angaben sind in der Stadt Bitterfeld-Wolfen erhältlich.	
	nicht geregelt	§ 3 (5) Dachflächenfenster.... Bei Reihen- und Doppelhäusern sollen die Fenster in ihrer Farbgestaltung einheitlich sein.
Vorgärten	§ 9 (1) Die Vorgärten sind mit Rasenflächen, Zierpflanzen und Sträuchern anzulegen.	nicht geregelt
	§ 9 (2) Der Anteil der organischen Begrünung muss mindestens 50% betragen. Unter organischer Begrünung ist alles natürlich Wachsende zu verstehen (keine Abdeckung mit organischem und nichtorganischem Material)	nicht geregelt

Inhalt	Satzung neu (1. Änderung der Vereinfachten Satzung)	Vereinfachte Satzung Bestand
Einfriedungen	§ 10 (1) Die Grundstückseinfriedungen zur Straße und zu den Wohnwegen sind als Heckenbepflanzung oder vertikaler Lattenzaun zu erhalten bzw. neu zu errichten. Höhe, Lattung und Lattenabstand haben sich am Bestand zu orientieren (Höhe ca. 0,85 m - 1,20m für Hecke und Zaun).	nicht geregelt
	§ 10 (2) Die Zwischenpfosten sind als Betonpfeiler oder als Holzpfosten auszuführen. Die Pfosten müssen von der Straße her sichtbar sein.	nicht geregelt
	§ 10 (3) Eine Abgrenzung mit Mauerwerkswänden bzw. mauerwerksähnlichen Aufbauten (z.B. Gabionen) ist auf dem gesamten Grundstück untersagt.	nicht geregelt
	§ 10 (4) Im Bereich des Außensitzplatzes im hinteren Gartenteil ist die Errichtung eines Sichtschutzes möglich. Lage und Art des Sichtschutzes sind beantragen.	nicht geregelt
Zugänge / Zufahrten	§ 11 (1) Die Hauszugänge dürfen bis zu einer Breite von 1,50 m, Garagen, Carport- und Stellplatzzufahrten bis zu einer Breite von 3,0m befestigt werden.	nicht geregelt
	§ 11 (2) Als Befestigungsmaterial sind Pflaster- und Rasensteine ohne Betonunterbau zu verwenden.	nicht geregelt
	§ 11 (3) Die Verwendung von Wabenplatten, die Rasenflächen befahrbar befestigen, ist möglich.	nicht geregelt
Nebengebäude	§ 12 (2) Nebengebäude können einen Vollwärmeschutz erhalten, wenn die geringe Außenwandstärke und die vorgesehene Nutzung dies erfordern.	§ 4 (3) Fassaden mit Vollwärmeschutz 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.
Anbauten	§ 13 (1) Anbauten am Wohngebäude können zur Verbesserung der Wohnfunktion (Wohnterrassen, Wintergärten u.ä.) dann zugelassen werden, wenn diese für das jeweilige Wohnhaus nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen geplant werden können und als transparente Hülle den Charakter der Siedlung als Wohngebiet aufwerten.	nicht geregelt
	§ 13 (2) Vorhandene, später angefügte Anbauten sind bei einer Sanierung, wenn sie im Gesamtbild störend wirken und nicht mehr genutzt werden, zurückzubauen.	nicht geregelt
Werbeanlagen	nicht geregelt	§ 8 (3) Schaukästen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

Inhalt	Satzung neu (1. Änderung der Vereinfachten Satzung)	Vereinfachte Satzung Bestand
Garagen und überdachte Stellplätze	nicht übernommen	GARAGENSATZUNG § 3 (1) Die Möglichkeit zur Umnutzung der vorhandenen Wirtschaftsgebäude als Garage oder überdachter Stellplatz ist vorrangig zu untersuchen. Dabei muss die Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet sein. Der unmittelbare Anbau einer Garage am Wirtschaftsgebäude ist unzulässig.
	nicht übernommen	GARAGENSATZUNG § 3 (2) Garagen sind vorzugsweise als Doppelgaragen gleicher Bauweise, Gestaltung und Abmessung zu errichten. Dabei soll möglichst an auf der Grundstücksgrenze stehende Garagen angebaut werden.
	nicht übernommen, durch allgemeines Bauplanungsrecht geregelt	GARAGENSATZUNG § 3 (4) Bei der Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen darf die fiktive vordere Baugrenze des Wohnhauses nicht überschritten werden. wobei die Vorderseite die Hausseite ist, die an der Straße liegt, der das Grundstück per Anschrift zugeordnet ist.
	§ 15 (1) Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen die Abmessungen je Einstellplatz von 3,00 m x 6,00 m (Innenmaß) nicht überschritten werden. Für überdachte Stellplätze ist eine Erweiterung der überdachten Fläche auf der, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite für die Anordnung eines Abstellraumes in gleicher Bauweise in den maximalen Abmessungen von 2,00 m x 3,00 m (Innenmaß) zulässig.	GARAGENSATZUNG § 4 (1) wortgleich
	§ 15 (2) Benachbarte Garagen und/oder überdachte Stellplätze sind in gleicher Höhe auszuführen. Nach einer Gruppe von 3 Garagen und/oder überdachten Stellplätzen kann ein dem Gelände angepasster Höhengsprung erfolgen.	GARAGENSATZUNG § 4 (2) Benachbarte Garagen und/oder überdachte Stellplätze sind in gleicher Höhe auszuführen.
	§ 15 (3) Für Garagen und überdachte Stellplätze mit Pultdach wird ein horizontaler Dachabschluss durch eine Holzblende mit horizontaler Brettstruktur und einer Höhe von 0,30m vorgeschrieben.	GARAGENSATZUNG § 4 (3) wortgleich
	§ 15 (4) Garagen und überdachte Stellplätze mit Satteldach erhalten eine Dachdeckung aus Tonziegeln.	GARAGENSATZUNG § 4 (3) wortgleich
	§ 15 (5) Garagen sind mit massiven Außenwänden, überdachte Stellplätze aus Holz herzustellen.	GARAGENSATZUNG § 5 (1) Garagen sind mit massiven Außenwänden zu errichten, deren Oberfläche den Festlegungen des § 6 entspricht. § 5 (2) Überdachte Stellplätze sind aus Holz herzustellen.

Inhalt	Satzung neu (1. Änderung der Vereinfachten Satzung)	Vereinfachte Satzung Bestand
Garagen und überdachte Stellplätze	§ 15 (6) Die Verwendung von Blechen, Kunststoffen sowie gewelltem Material als Dach- oder Außenwandkonstruktion ist für die Errichtung, den Umbau sowie die Modernisierung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.	GARAGENSATZUNG § 5 (3) wortgleich
	§ 15 (7) Die massiven Außenwände der Garagen erhalten einen Anstrich in einem abgetönten Weißton, Garagen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wohnhaus den Farbton des jeweiligen Wohnhauses.	GARAGENSATZUNG § 6 (1) Für die massiven Außenwände von Garagen sind die Farbtöne RAL 9001 (Cremeweiß), RAL 9010 (Reinweiß) oder RAL 1013 (Perlweiß) vorzusehen. Sind Garagen in unmittelbarem Zusammenhang mit Wohnhäusern angeordnet, ist der Farbton dem des Wohnhauses anzupassen.
	§ 15 (8) Holzteile von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Beizen bzw. Lasuren zu behandeln, die einen erdigen Farbton ausweisen. Deckende Anstriche sind nur zulässig, wenn vorhandene Altanstriche eine Behandlung mit Beizen oder Lasuren unzumutbar erschweren.	GARAGENSATZUNG § 6 (2) Holzteile von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Beizen bzw. Lasuren zu behandeln. Deckende Farbtöne sind nicht zulässig.
Genehmigungen und Abweichungen	§ 17 (1) Nach § 85 Abs. 2 BauO LSA wird festgelegt, dass sämtliche, in der Satzung geregelten baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind.	§ 11 (1) Nach § 85 Abs. 2 BauO LSA wird festgelegt, dass sämtliche baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind. GARAGENSATZUNG § 7 (1) Nach § 85 Abs. 2 BauO LSA wird festgelegt, dass die Errichtung, Änderung und Sanierung von Garagen und überdachten Stellplätzen genehmigungspflichtig durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind.
	§ 17 (5) Weitere erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen bleiben von dieser Satzung unberührt und müssen im konkreten Fall zusätzlich beantragt werden (z.B. Baugenehmigung nach BauO LSA und Denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt).	nicht geregelt
Ordnungswidrigkeiten	wurden angepasst	