Anlage1_141-2020

Hinweis: rot markiert wurden alle Änderungen zur „Vereinfachten Satzung über örtliche Bauvorschriften für die denkmalgeschützte Wohnsiedlung ‚Am Wasserturm' im Ortsteil Stadt Wolfen", außer jene zur Anpassung der Ordnungswidrigkeitstatbestände
grün markiert wurden alle Regelungen, die nur für Gebäude innerhalb des Satzungsgebietes „Am Wasserturm" getroffen wurden

Entwurf

1. Änderung der „Vereinfachten Satzung über örtliche Bauvorschriften für die denkmalgeschützte Wohnsiedlung ‚Am Wasserturm' im Ortsteil Stadt Wolfen", Stand Juli 2020

Aufgrund der §§ 5 Abs. 1, 8 Abs. 1 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372), i.V.m. § 85 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187), hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am … die folgende 1. Änderungssatzung zur „Vereinfachten Satzung über örtliche Bauvorschriften für die denkmalgeschützte Wohnsiedlung ‚Am Wasserturm' im Ortsteil Stadt Wolfen" beschlossen:

Artikel 1

1. Die Bezeichnung der „Vereinfachten Satzung über örtliche Bauvorschriften für die denkmalgeschützte Wohnsiedlung „Am Wasserturm" im Ortsteil Stadt Wolfen" wird wie folgt neu gefasst:

   „Satzung über örtliche Bauvorschriften für die denkmalgeschützte Wohnsiedlung ‚Am Wasserturm' im Ortsteil Stadt Wolfen".

2. Der Text der „Vereinfachten Satzung über örtliche Bauvorschriften für die denkmalgeschützte Wohnsiedlung ‚Am Wasserturm' im Ortsteil Stadt Wolfen", bestehend aus dem Vorwort und den Paragraphen 1 bis einschließlich 18, wird wie folgt neu gefasst:

„Vorwort

Das Siedlungsgebiet „Am Wasserturm" entstand zwischen 1918 und 1929 im Rahmen der damaligen Erweiterung der Wolfener Filmfabrik. Die Siedlung bot Angestellten und Werksmeistern neuen Wohnraum. Das ganze Siedlungsprogramm wurde durchgeführt, um einen festen Arbeiterstamm firmengebunden anzusiedeln und um so dem wachsenden Arbeitskräftebedarf Rechnung tragen zu können.
Die Siedlung entstand in 1- bis 3-geschossiger Bauweise, stark durchgrünt von Vor-gärten und Nutzgärten, straßenzugweise in gleicher Formensprache, mit Putzfassaden, die durch Klinkerfriese und -flächen gegliedert waren.
Teilweise wurden Nebengebäude als Lager für Gartengeräte, Kleintierhaltung usw. errichtet, teils als Anbauten, teils als freistehende Gebäude.

Eine Besonderheit, die heute kaum mehr anzutreffen ist, ist die rückwärtige Erschließung durch Stichwege.
Da in den letzten Jahrzehnten nur vereinzelte Veränderungen vorgenommen wurden, ist das Gebiet in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht fast vollständig und oft original erhalten, und stellt für die ganze Region ein beispielhaftes und erhaltenswertes Ensemble dar. Aus diesem Grund wurde das Siedlungsgebiet unter Denkmalschutz gestellt und bereits 2002 eine Gestaltungssatzung ausgearbeitet.
Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, die Anlage, im privaten sowie im öffentlichen Raum zu erhalten und, wo es möglich ist, in den Originalzustand zurückzuführen. Mit der Überarbeitung der Satzung wird dies an die aktuelle Rechtsgrundlage angepasst.

Inhaltsverzeichnis

Artikel 1 1
Vorwort 1
§ 1 Geltungsbereich 4
§ 2 Definitionen 4
§ 3 Dächer 5
§ 4 Fassaden 5
§ 5 Hauseingänge / Haustüren 6
§ 6 Fenster 6
§ 7 Fensterläden 7
§ 8 Farbgebung 7
§ 9 Vorgärten 7
§ 10 Einfriedungen 7
§ 11 Zugänge / Zufahrten 8
§ 12 Nebengebäude 8
§ 13 Anbauten 8
§ 14 Werbeanlagen 8
§ 15 Garagen und überdachte Stellplätze 9
§ 16 Allgemeines 9
§ 17 Genehmigungen und Abweichungen 10
§ 18 Ordnungswidrigkeiten 10
Artikel 2 13

Anlage 1 Geltungsbereich 14
Anlage 2 Dachdeckungsarten 15

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das in der Übersichtskarte markierte Gebiet (Anlage 1); die Karte ist Bestandteil der Satzung. Das Gebiet ist durch die einheitliche Struktur geprägt und erstreckt sich auf die gesamte Guts-Muths-Straße, früher Bodestraße, die gesamte John-Schehr-Straße, früher Schröterstraße, die Thälmannstraße 15a-f, 46a-f, 48a,b, 50a-h, früher Ramsiner Straße, und die Jahnstraße 20a,b, früher Reudener Straße.

§ 2 Definitionen

Wohnhaus:	Wohnhaus bezeichnet in dieser Satzung den gesamten Häuserblock, der mit der gleichen Nummer bei verschiedenen Buchstabenzusätzen versehen ist. Es kann sich dabei um Doppel- oder Mehrfamilienhäuser handeln.
Anbau:	Anbau bezeichnet in dieser Satzung alle fest an das Wohnhaus bzw. Nebengebäude nachträglich angebauten Gebäude und Gebäudeteile.
Nebengebäude:	Nebengebäude, 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.
Vorgarten:	Vorgarten bezeichnet in dieser Satzung den, dem Wohnhaus zur Straße hin vorgelagerten Pflanz- bzw. Grünstreifen.
ursprünglich:	Unter „ursprünglich vorhanden" bzw. „original" werden alle Bauteile aus der Errichtungszeit der Siedlung verstanden.
Bauliche Anlagen	Bauliche Anlagen sind sämtliche Anlagen, die aus Bauprodukten hergestellt und mit dem Erdboden verbunden sind.
Garagen:	Garagen sind eingeschossige Gebäude, die zum Abstellen von Kraftfahrzeuges geeignet sind und die allseitig mit Bauteilen umschlossen sind.
Überdachte Stellplätze:	Überdachte Stellplätze (Carports) sind eingeschossige Gebäude, die zum Abstellen von Kraftfahrzeuges geeignet sind und die mindestens an 2 Seiten ohne Begrenzung sind.
Stellplatz:	Der Stellplatz ist eine nicht überdachte, zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges geeignete Fläche, die allseitig ohne Begrenzung ist.

§ 3 Dächer

(1) Die ursprüngliche Dachform (Satteldach, Walmdach, zusammengesetzte Dächer) und die Dachneigung dürfen nicht verändert werden.

(2) Kniestock oder Drempel sind, soweit nicht ursprünglich vorhanden, nicht erlaubt.

(3) Die Dacheindeckung ist mit naturroten Tonziegeln (Biberschwanzziegel in Doppel- oder Kronendeckung, Falzziegel oder Wellenziegel, je nach Bestand im Originalzustand nach Anlage 2 auszuführen.
Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

(4) Vorhandene Dachgaupen sind in ihrer ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten. Die Seitenflächen der Gaupen können, wenn technisch umsetzbar, wärmedämmend verputzt oder rot verschiefert werden. Die Verkleidung darf nicht über die Holzverblendung hinausragen.

(5) Dachflächenfenster können bis zu einer Größe von 900 mm x 1200 mm und bis zu 2 Stück je Dachseite zugelassen werden, wenn der Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut werden soll. Die ursprünglich vorhandenen Dachausstiege für den Schornsteinfeger können beibehalten werden.
Hinweis: Die Umnutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken ist baugenehmigungspflichtig durch das Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

(6) Die Bestückung der Dachflächenfenster mit außenliegenden Jalousien ist unzulässig.

(7) Traufe, Ortgang und Gesims sind zu erhalten.

(8) Regenrinnen, Rinnenkästen und Fallrohre sind bei Erneuerung aus Zinkblech in der ursprünglichen Form und Anordnung herzustellen.

(9) Bei der Erneuerung der Schornsteinköpfe sind Hartbrandziegel im ursprünglichen Farbton zu verwenden.

(10) Schornsteine dürfen ersatzlos abgebrochen werden, wenn dies das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

(11) Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

§ 4 Fassaden

(1) Die Fassaden dürfen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, in ihrer Form, Gliederung und Abmessung nicht verändert werden.

(2) Die Sockel müssen in ihrer ursprünglichen Form und der Anordnung der einzelnen Klinker erhalten werden.

(3) Fenster- und sonstige Fassadenöffnungen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, dürfen nicht vergrößert und in ihrer Gestalt und Form nicht verändert werden.

(4) Materialien: Die Fassaden, Friese, Gesimse und sonstige ursprünglich vorhandene Gestaltungselemente sind, soweit ursprünglich verputzt, glatt zu verputzen und zwar mit

einem mineralischen Putz in mittelfeiner Körnung. Kunststoffputze und sichtbare Putze jeglicher Art sind nicht erlaubt.

(5) Fassaden mit Vollwärmeschutz sind nur für Wohnhausanbauten im rückwärtigen Raum zulässig, jedoch nur dann, wenn die geringe Außenwandstärke dies erfordert.

(6) Balkone, Loggien und Kragplatten sind, soweit nicht ursprünglich vorhanden, nicht erlaubt.

§ 5 Hauseingänge / Haustüren

(1) Die Eingangssituationen mit Treppenaufgang, Vordach usw. sind, soweit in ihrer ursprünglichen Form vorhanden, zu erhalten.

(2) Die Anbringung eines seitlichen Windschutzes ist ebenso unzulässig wie der Neubau geschlossener Windfänge vor der Fassade oder die Schließung von Mauerwerksöffnungen im Eingangsbereich.

(3) Die Haustüren, die noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten sind, sind zu erhalten. Bei neuen Türen hat sich die Form, Gliederung und Ausgestaltung des Türblattes und des Rahmens an den Originalen zu orientieren.

(4) Neue Haustüren müssen aus Holz gefertigt werden; andere Materialien, wie Metall und Kunststoff sind nicht erlaubt. Es ist eine Teilverglasung im oberen Drittel zu integrieren.

(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.

§ 6 Fenster

(1) Die vorhandenen Fensterformate, die Fenstergliederung und Aufteilung, soweit ursprünglich erhalten, sind beizubehalten.

(2) Das Erscheinungsbild der Pfosten muss erhalten bleiben.

(3) Beim Einbau neuer Fenster muss sich am ursprünglichen Zustand orientiert werden, d.h., das System der Sprossengliederung muss rein optisch übernommen werden. Die Sprossen müssen mindestens auf die äußere Glasebene aufgesetzt und eingestemmt sein. (Wiener Sprossen)

(4) Die Fenster sind aus Holz herzustellen.

(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.

(6) Isolierverglasung ist möglich, jedoch ohne Verspiegelung und Aufdampfungen. Es ist kein Ornament- oder Buntglas zu verwenden.

§ 7 Fensterläden

(1) Die Anbringung von Fensterläden auf der Straßenseite ist zwingend vorgeschrieben, auf der straßenabgewandten Seite wünschenswert.

(2) Die Fensterläden sind als Holzklappläden auszuführen und zwar in der ursprünglichen Form und Gliederung. Es ist jedoch erstrebenswert, die alten Klappläden zu erhalten und entsprechend zu erneuern, um dem Siedlungsraum ein einheitliches Bild zu geben. Sie sind mit einem deckenden Anstrich nach dem jeweiligen Farbkonzept zu versehen.

(3) Metalle jeglicher Art für Fenster und Fensterläden, außer für Beschläge, sind nicht zugelassen.

(4) Außenjalousien, Vergitterungen von Fenstern (außer an den kleinen Fenstern mit ursprünglicher Vergitterung) und das Schließen von Fensteröffnungen mit Glasbausteinen sind unzulässig.

§ 8 Farbgebung

(1) Die Putzfassaden sind mit Mineralfarbe (Keim o.ä.) zu streichen.

(2) Die Haustüren, Tore und Fensterläden und Vordächer sind zweifarbig zu gestalten und zwar passend zur Putzfarbe.

(3) Die Fenster sind weiß zu streichen. Ausnahmen bilden die Kellerfenster.

(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.

(5) Für die Wohnhäuser, für die kein Farbprojekt vorliegt, wurde eine Farbgebung anhand der bereits erteilten Genehmigungen festgelegt. Die Farbgebung hat für das gesamte Wohnhaus abgestimmt zu erfolgen. Die entsprechenden Angaben sind in der Stadt Bitterfeld-Wolfen erhältlich.

§ 9 Vorgärten

(1) Die Vorgärten sind mit Rasenflächen, Zierpflanzen und Sträuchern anzulegen.

(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)

§ 10 Einfriedungen

(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. 0,85m - 1,20m für Hecke und Zaun).

(2) Die Zwischenpfosten sind als Betonpfeiler oder als Holzpfosten auszuführen. Die Pfosten müssen von der Straße her sichtbar sein.

(3) Eine Abgrenzung mit Mauerwerkswänden bzw. mauerwerksähnlichen Aufbauten (z.B. Gabionen) ist auf dem gesamten Grundstück untersagt.

(4) Im Bereich des Außensitzplatzes im hinteren Gartenteil ist die Errichtung eines Sichtschutzes möglich. Lage und Art des Sichtschutzes sind beantragen.

§ 11 Zugänge / Zufahrten

(1) Die Hauszugänge dürfen bis zu einer Breite von 1,50 m, Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m befestigt werden.

(2) Als Befestigungsmaterial sind Pflaster- und Rasensteine ohne Betonunterbau zu verwenden.

(3) Die Verwendung von Wabenplatten, die Rasenflächen befahrbar befestigen, ist möglich.

§ 12 Nebengebäude

(1) Nebengebäude sind in ihrer Form, Dachdeckung und Außenhaut analog und in Einheit mit dem Wohnhaus zu erhalten und gestalten.

(2) Nebengebäude können einen Vollwärmeschutz erhalten, wenn die geringe Außenwandstärke und die vorgesehene Nutzung dies erfordern.

§ 13 Anbauten

(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.

(2) Vorhandene, später angefügte Anbauten sind bei einer Sanierung, wenn sie im Gesamtbild störend wirken und nicht mehr genutzt werden, zurückzubauen.

§ 14 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind auf Firmenschilder in diesem Bereich ansässiger Firmen zu beschränken.

(2) Die maximale Größe der Werbeanlage ist auf 0,3 m² begrenzt.

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

(4) Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 15 Garagen und überdachte Stellplätze

(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.

(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 Höhensprung erfolgen.

(3) Für Garagen und überdachte Stellplätze mit Pultdach wird ein horizontaler Dachabschluss durch eine Holzblende mit horizontaler Brettstruktur und einer Höhe von 0,30 m vorgeschrieben.

(4) Garagen und überdachte Stellplätze mit Satteldach erhalten eine Dachdeckung aus Tonziegeln.

(5) Garagen sind mit massiven Außenwänden, überdachte Stellplätze aus Holz herzustellen.

(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.

(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.

(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.

§ 16 Allgemeines

Die Anforderungen der vorgenannten Paragraphen sind für jedes Wohnhaus einschließlich seiner Nebengebäude, Anbauten und sonstigen Anlagen als Einheit umzusetzen.
Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sind bereits erfolgte Änderungen am ursprünglichen Bestand, soweit dies möglich ist, zurückzubauen.
Jede einzelne bauliche Anlage steht bis zum Beginn einer Sanierungsmaßnahme am betreffenden Objekt unter Bestandsschutz. Mit Beginn der Sanierungsmaßnahme ist der entsprechende Bauteil an die Anforderungen dieser Satzung und die, der anderen rechtlichen Grundlagen anzupassen.

§ 17 Genehmigungen und Abweichungen

(1) Nach § 85 Abs. 2 BauO LSA wird festgelegt, dass sämtliche, in der Satzung geregelten 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 15 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.

(4) Unabhängig von der Genehmigung durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen unterliegen sämtliche Maßnahmen nach § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde. Dazu ist ein gesonderter Antrag direkt an die untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

(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 Denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt).

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 8 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 1 die ursprüngliche Dachform und Dachneigung verändert,
2. entgegen § 3 Abs. 2 Kniestock oder Drempel, soweit nicht ursprünglich vorhanden, errichtet,
3. entgegen § 3 Abs.3 eine andere als in der Anlage 2 zugeordnete Dachdeckung vornimmt,
4. entgegen § 3 Abs. 4 Dachgaupen so verkleidet, dass die Verkleidung über die Holzverblendung hinausragt,
5. entgegen § 3 Abs. 5 Dachflächenfenster größer als 900 mm x 1200 mm oder mehr als 2 Stück pro Dachseite einbaut,
6. entgegen § 3 Abs. 6 Dachflächenfenster mit außenliegenden Jalousien bestückt,
7. entgegen § 3 Abs. 7 Traufe, Ortgang oder Gesims nicht erhält,
8. entgegen § 3 Abs. 8 Regenrinnen, Rinnenkästen und Fallrohre nicht aus Zinkblech oder nicht in ursprünglicher Form und Anordnung herstellt,
9. entgegen § 3 Abs. 9 Schornsteine nicht mit Hartbrandziegeln im ursprünglichen Farbton erneuert,
10. entgegen § 3 Abs. 10 Schornsteine abbricht, obwohl dies das Gesamtbild des Gebäudes beeinträchtigt,
11. entgegen § 3 Abs. 11 Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert,

12. entgegen § 4 Abs. 1 Fassaden, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, in ihrer Form, Gliederung und Abmessung verändert,
13. entgegen § 4 Abs. 2 Sockel, soweit sie in ihrer ursprünglichen Form und Anordnung der einzelnen Klinker vorhanden sind, nicht erhält,
14. entgegen § 4 Abs. 3 Fenster und sonstige Fassadenöffnungen, soweit sie im Originalzustand erhalten sind, vergrößert oder in ihrer Gestalt und Form verändert,
15. entgegen § 4 Abs. 4 Fassaden, Friese, Gesimse und sonstige ursprünglich vorhandene Gestaltungselemente, soweit dies ursprünglich verputzt waren, nicht mit einem Glattputz mineralischer Zusammensetzung in mittelfeiner Körnung verputzt,
16. entgegen § 4 Abs. 5 Fassaden mit einem Vollwärmeschutz versieht, im rückwärtigen Raum nur, wenn die Außenwandstärke einen Vollwärmeschutz nicht erfordert,
17. entgegen § 4 Abs. 6 Balkone, Loggien oder Kragplatten errichtet, obwohl sie ursprünglich nicht vorhanden waren,
18. entgegen § 5 Abs. 1 die Eingangssituationen mit Treppenaufgang, Vordach usw. nicht in ihrer ursprünglichen Form erhält, soweit sie erhalten sind,
19. entgegen § 5 Abs. 2 am Eingang einen seitlichen Windschutz anbringt, oder einen geschlossenen Windfang neu errichtet, oder vorhandene Mauerwerksöffnungen schließt,
20. entgegen § 5 Abs. 3 Haustüren, die noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten sind, nicht erhält oder neue Türen in Form, Gliederung oder Ausgestaltung des Türblattes oder des Rahmens so herstellt, dass sie sich nicht am Original orientieren,
21. entgegen § 5 Abs. 4 Haustüren nicht aus Holz fertigt oder im oberen Türblattdrittel keine Teilverglasung integriert,
22. entgegen § 5 Abs. 5 die Farbgebung der Haustüren nicht nach den in der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegenden Farbkonzepten vornimmt,
23. entgegen § 6 Abs. 1 die vorhandenen Fensterformate oder die Fenstergliederung oder die Fensteraufteilung, soweit diese im Originalzustand erhalten sind, nicht beibehält,
24. entgegen § 6 Abs. 2 das Erscheinungsbild der Pfosten nicht erhält,
25. entgegen § 6 Abs. 3 Fenster einbaut, bei denen das ursprüngliche System der Sprossengliederung rein optisch nicht übernommen wurde, d.h., diese mindestens auf die äußere Glasebene aufgesetzt und eingestemmt wurden (Wiener Sprossen),
26. entgegen § 6 Abs. 4 Fenster nicht aus Holz herstellt,
27. entgegen § 6 Abs. 5 die Fenstergewände und Sohlbänke, soweit diese original vorhanden sind, nicht erhält
28. entgegen § 6 Abs. 6 Fensterglas mit Verspiegelungen oder Aufdampfungen oder Ornament- oder Buntglas verwendet,
29. entgegen § 7 Abs. 1 Fensterläden an der Straßenseite nicht anbringt,
30. entgegen § 7 Abs. 2 Fensterläden nicht als Holzklappläden oder nicht in ursprünglicher Form oder Gliederung anbringt,
31. entgegen § 7 Abs. 3 Metalle für Fenster und Fensterläden, ausgenommen für Beschläge, verwendet,
32. entgegen § 7 Abs. 4 Außenjalousien oder Vergitterungen, außer an den kleinen Fenstern mit ursprünglicher Vergitterung, an Fenstern anbringt, bzw. Fensteröffnungen mit Glasbausteinen schließt,
33. entgegen § 8 Abs. 1 Putzfassaden nicht mit einer mineralischen Farbe streicht,

34. entgegen § 8 Abs. 3 Fenster, ausgenommen Kellerfenster, nicht weiß streicht,
35. entgegen § 8 Abs. 4 die Farbgestaltung nicht nach den von der ehemaligen Stadt Wolfen erarbeiteten Farbprojekten vornimmt,
36. entgegen § 8 Abs. 5 die Farbgestaltung an den Wohn- und Nebengebäuden, für die kein Farbprojekt vorliegt, nicht nach den bereits festgelegten Farbtönen vornimmt,
37. entgegen § 9 Abs. 2 Vorgärten nicht anteilig mindestens 50% mit einer organischen Begrünung anlegt,
38. entgegen §10 Abs. 1 Grundstückseinfriedungen zur Straße oder zum Wohnweg nicht als Heckenbepflanzung oder vertikalen Lattenzaun oder diese nicht in einer Höhe von 0,85 m – 1,20 m erhält oder errichtet,
39. entgegen § 10 Abs. 2 Zwischenpfosten nicht als Betonpfeiler oder Holzpfosten ausführt,
40. entgegen §10 Abs. 3 das Grundstück mit Mauerwerkswänden oder mauerwerksähnlichen Aufbauten (z.B. Gabionen) einfriedet,
41. entgegen § 11 Abs. 1 Hauszugänge breiter als 1,50 m und Garagen-,Carport- oder Stellplatzzufahrten breiter als 3,00 m befestigt,
42. entgegen § 11 Abs. 2 und Abs. 3 als Befestigungsmaterial keine Pflaster- oder Rasensteine ohne Betonunterbau oder Wabenplatten, die Rasenflächen befahrbar befestigen, einbaut,
43. entgegen § 12 Abs. 1 Nebengebäude nicht in ihrer Form oder ihrer Dachdeckung oder ihrer Außenhaut analog und in Einheit mit dem jeweiligen Wohnhaus erhält oder gestaltet,
44. entgegen § 14 Abs. 1 Werbeanlagen nicht auf in diesem Bereich ansässige Firmen beschränkt,
45. entgegen § 14 Abs.2 Werbeanlagen größer als 0,30 m² anbringt oder errichtet,
46. entgegen § 14 Abs. 3 pro Gewerbebetreib mehr als eine Werbeanlage anbringt,
47. entgegen § 14 Abs. 4 selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen anbringt oder errichtet,
48. entgegen § 15 Abs. 1 Garagen oder überdachte Stellplätze größer als maximal pro Einstellplatz zulässig (3,00m x 6,00m Innenmaß) errichtet oder eine Erweiterung des überdachten Stellplatzes größer als zulässig (2,00 m x 3,00 m Innenmaß) oder in anderer Bauweise als die des überdachten Stellplatzes vornimmt,
49. entgegen § 15 Abs. 2 benachbarte Garagen oder überdachte Stellplätze nicht in gleicher Höhe ausführt,
50. entgegen § 15 Abs. 3 Garagen oder überdachte Stellplätze mit Pultdach nicht mit einer horizontalen Holzblende mit horizontaler Brettstruktur von 0,30 m Höhe versieht,
51. entgegen § 15 Abs. 4 Garagen oder überdachte Stellplätze mit Satteldach nicht mit einem Dachdeckung aus Tonziegeln versieht,
52. entgegen § 15 Abs. 5 Garagen nicht mit massiven Außenwänden oder überdachte Stellplätze nicht aus Holz herstellt,
53. entgegen §15 Abs. 6 Bleche, Kunststoffe oder gewelltes Material als Dach- oder Außenwandkonstruktion für die Errichtung, den Umbau oder Modernisierung von Garagen oder überdachten Stellplätzen verwendet,
54. entgegen §15 Abs. 7 die massiven Außenwände der Garagen nicht mit einem Anstrich in einem abgetönten Weißton bzw. bei unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wohnhaus im Farbton des Wohnhauses versieht,

55. entgegen § 15 Abs. 8 Holzteile von überdachten Stellplätzen nicht mit Beizen oder Lasuren in einem erdigen Ton behandelt,
56. entgegen §17 Abs. 1 bauliche Maßnahmen ohne erforderliche Genehmigung der Stadt Bitterfeld-Wolfen durchführt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden."

Artikel 2

Diese Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1 Geltungsbereich



Anlage 1 Geltungsbereich Satzungsgebiet "Am Wasserturm"

Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte

Geobasisdaten©**GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2017/A18-205-2010-7**

Anlage 2 Dachdeckungsarten

1. Biberschwanz in Kronendeckung
   Thälmannstr. 15a-f; 46a-f
   John-Schehr-Str. 2a-f

2. Biberschwanz in Doppeldeckung
   Thälmannstr. 48a,b
   Jahnstr. 20a,b
   John-Schehr-Str. 4a,b

3. Falzziegel
   John-Schehr-Str. 3a-d, 5a-f
   Guts-Muths-Str. 3a-f

4. Wellenziegel
   Guts-Muths-Str. 1a-f; 2a-c; 4a-d, 5a-f; 6a,b; 8a-f
   Thälmannstr. 50a-h
   John-Schehr-Str. 1a-c