



Stadt Dessau-Roßlau

Gestaltungssatzung

für die Einfamilienhaussiedlung in Dessau-

Waldensee

Chronologie:

Beschlussfassung im Stadtrat	Unterzeichnung durch OB	Veröffentlichung im Amtlichen Verkündungsblatt	Inkraftsetzung	Weitergeltung
08.09.1993	20.02.1995	Amtsblatt Nr. 3 vom 27.02.1995	28.02.1995	
02.02.2011	14.02.2011	Amtsblatt Nr. 3 vom 26.02.2011		5 Jahre ab März 2011
09.12.2015	10.12.2015	Amtsblatt Nr. 1 vom 19.12.2015		unbefristet

Hinweis:

Bei der hier abgedruckten Fassung o.g. Satzung handelt es sich um eine Abschrift für die bessere Lesbarkeit im Internet.

Rechtsverbindlich sind die im jeweiligen Amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Dessau, der Stadt Roßlau bzw. der Stadt Dessau-Roßlau veröffentlichten Satzungen, Änderungen und Korrekturen.

**Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste**

Finanzrat-Albert-Straße 2

06862 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 – 204 2061
Fax: 0340 – 204 2961
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
Internet: www.dessau-rosslau.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.	4
Rechtsgrundlagen	4
Präambel	4
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Gestaltungsziele	5
§ 3 Allgemeine Forderungen	5
§ 4 Baukörper	5
§ 5 Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachfenster	6
§ 6 Fassaden	7
§ 7 Gestaltung der Außenwände, Materialien und Farben	8
§ 8 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten	8
§ 9 Fensterläden, Rolläden, Jalousetten u. ä.	8
§ 10 Antennen	9
§ 11 Einfriedungen	9
§ 12 Außenanlagen	9
§ 13 Ausnahmen und Befreiungen	10
§ 14 Ordnungswidrigkeiten	10
§ 15 Denkmalschutz	10
§ 16 Inkrafttreten	10
2.	10
3.	11

Anlagen:

Lageplan mit Geltungsbereich

1.

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 08.09.1993 folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

§ 83 BauO für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen vom 20.07.1990

Präambel

Eine besondere Eigenart der Stadt Dessau, einer Stadt im Grünen, sind zahlreiche kleine Einfamilienhaussiedlungen, die in den 30er Jahren dieses Jahrhunderts am Stadtrand entstanden.

Die Forderungen dieser Satzung für die Einfamilienhaussiedlung Dessau-Waldersee beziehen sich auf die Gestaltung von

- baulichen Anlagen,
- privaten Freiflächen,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 83 (1) Nr. 1 und 2 der Bauordnung.

§ 1

Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf die Grundstücke an folgenden Straßen:

- Griesener Straße
- Gohrauer Straße
- Schleesener Straße
- Hagendorfstraße

Eingeschlossen sind die Grundstücke der Rehsener Straße - Ostseite - zwischen Wilhelm-Feuerherdt-Straße und Gohrauer Straße. Er umfaßt das Gebiet im Norden begrenzt durch die Südseite der Wilhelm-Feuerherdt-Straße. Den südlichen Abschluß bilden die Flurstücke Nr. 1139/5; 1139/4; 505 und 506, sowie die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1686 und 1646.

Die westliche Begrenzung ist die Ostseite der Rehsener Straße.

Nach Osten wird das Gebiet durch die Grundstücke Flurstück-Nr. 1665, 1646 bis 1659 und 1616/1/2/3 abgeschlossen.

- (2) Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung sind in einem Plan, M 1: 2000, eingetragen, der bei der Stadtverwaltung Dessau, Bauaufsichtsbehörde, Johann-Meier-Straße 28 niedergelegt und Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Gestaltungsziele

- (1) Die Homogenität dieser in den 30er Jahren für Mitarbeiter der Junkers-Werke errichteten Einfamilienhaussiedlung muß erhalten bzw. wiederhergestellt werden.
- (2) Die Anpassung an den heutigen Wohnstandard (Erweiterungen) hat in einer für die Siedlung typischen Form zu erfolgen, um die Einheitlichkeit zu bewahren.

§ 3

Allgemeine Forderungen

- (1) Im Geltungsbereich sind die Wohngebäude und baulichen Anlagen, insbesondere nach Maßgabe der jeweiligen nachfolgenden Bestimmungen, so zu gestalten, daß sie sich in den einheitlichen Charakter dieser Einfamilienhaussiedlung einfügen.
- (2) Wohngebäude und bauliche Anlagen sind so instandzuhalten, daß der einheitliche Charakter erhalten bleibt. Bei Umbau und Renovierungsmaßnahmen ist das äußere Erscheinungsbild zu erhalten und, soweit es durch zwischenzeitliche Veränderungen entsteht worden ist, diesem wieder anzugleichen.

§ 4

Baukörper

- (1) Die im Geltungsbereich vorhandene Straßenflucht der Gebäude ist bei Neu- und Umbauten beizubehalten.

- (2) Die Eingeschossigkeit mit ausgebautem Satteldach sowie die Trauf- und Sockelhöhen sind beizubehalten.
Drempel sind nicht erlaubt.
- (3) Bei Umbauten und Erweiterungen sind die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.
- (4) Vorgesetzte Eingangsbereiche und Windfänge können nur an den Hausseiten vorgesehen werden, nicht im Straßenbereich.
- (5) Garagen sind neben die Wohngebäude, mindestens 3,0 m hinter deren Straßenflucht zurückzusetzen. Bei der Anbindung an das Hauptgebäude ist darauf zu achten, daß nicht der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entsteht.
- (6) Wintergärten können nur an den Hausseiten im Gartenbereich vorgesehen werden. Bei möglichen Vorbauten (Erker), auch aus Glas, sollte der obere Abschluß in Form eines Daches ausgeführt werden, um das neue Bauelement harmonisch an das Vorhandene anzupassen.

§ 5

Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachfenster

(1) Dachform

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach - 50°. Ein Dachüberstand von bis zu 0,5 m ist zulässig. Bei Neueindeckung ist es anzustreben, prinzipiell einen Dachüberstand zu realisieren.

(2) Dacheindeckung

Die Gebäude sind mit Ziegeln einzudecken. Als Farbe ist rot vorgeschrieben. Bei der Ziegelart darf es sich um Pfannen, Falzziegel und Falzkremper handeln, auszuschließen sind Plattenziegel.

(3) Dachaufbauten

a) Dachgauben müssen von der Traufe und den Giebeln zwischen 0,90 m - 1,50 m entfernt sein.

Die Größe der Einzelgaube darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

b) Dachgauben können entweder mit einem abgeschleppten Dach versehen sein, oder ein Satteldach mit Anschluß an das Hauptdach aufweisen. Bei Doppelhäusern müssen sich die Nachbarn einigen.

c) Die Eindeckung der Dachfenster ist in Material und Farbe wie das Hauptdach, die senkrechten Außenwände sind wie die Dachflächen oder die Gebäudeaußenwände auszuführen.

Für die senkrechten Außenwände sind auch Holzbeplankungen zulässig.

(4) Dachfenster

Liegende Dachfenster sind zulässig. In der Dachfläche zur Straßenseite ist aber nur eine Flucht gestattet, die Fenster müssen die gleiche optische Ausführung aufweisen.

(5) Bei Doppelhäusern sollten sich die beiden Eigentümer entweder auf Dachaufbauten oder liegende Dachfenster einigen. Bei Dachgauben muß auch hier eine Brandwand zwischen beiden Nachbarn vorgesehen werden. Dachgauben von Doppelhäusern sind so auszuführen, daß Stirnseite und Dachneigung in Flucht liegen.

(6) Solarzellen sind wie liegende Dachfenster zu behandeln.

§ 6 Fassaden

(1) Öffnungen in den Straßenfassaden müssen wie folgt aussehen:

a) Einzelhaus - Giebelstellung

Im Bereich des Dachgeschosses werden nahezu quadratische Fenster in den Abmessungen von 1,0 m Breite x 1,0 m Höhe bis 1,0 m Breite x 1,25 m Höhe vorgeschrieben. Zwischen beiden Fenstern muß ein Mauerwerkspfeiler von 0,8 m vorhanden sein. Die Fenster sind symmetrisch anzuordnen.

Im Bereich des Erdgeschosses sind 2 Fensterformate vorgeschrieben:

1. ein Fenster entsprechend dem Dachgeschoß
2. ein liegendes Fenster in den Abmessungen 1,6 m - 1,8 m Breite x 1,0 m - 1,25 m Höhe

Beide Fenster müssen die gleiche Höhe aufweisen.

Zwischen den Fenstern muß ein Mauerwerkspfeiler von 1,55 m vorhanden sein.

Die Fenster müssen den gleichen Abstand von den Hauskanten aufweisen.

b) Doppelhaus - Traufstellung

Im Bereich des Erdgeschosses sind 2 Fenster in folgenden Abmessungen

1,0 m - 1,7 m Breite x 1,0 m - 1,25 m Höhe möglich.

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Fenstergröße zu verwenden.

(2) Die Fenster sollten gegliedert sein und mindestens eine vertikale Teilung bei stehenden und 2 vertikale Teilungen bei liegenden Fensterformaten erhalten.

(3) Glasbausteine anstelle von Fenstern sind nur zulässig, wenn sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

(4) Eingangstüren und Garagentore müssen sich in Form und Material den einfach gestalteten Fenstern anpassen.

§ 7

Gestaltung der Außenwände, Materialien und Farben

- (1) Die Außenwände sind grundsätzlich zu putzen. Nicht zulässig sind Verkleidungen mit Mauerwerksimitationen, Fliesen, Kunststoffe, Metall sowie Materialien mit polierten oder glänzenden Oberflächen.
- (2) Die Sockelbereiche können in Putz ausgeführt sein. Aber auch aus Klinkern gemauerte oder mit Verkleidungen aus Klinkerplatten ausgeführte Sockelbereiche sind zulässig. Bei Doppelhäusern müssen die gleichen Materialien verwendet werden.
- (3) Die Farbgebung der Außenwände muß einen hohen Weißanteil (70-80% Pastelltöne) besitzen und sich im Warmtonbereich bewegen. Bei Doppelhäusern ist die gleiche Farbgebung zu verwenden.
- (4) Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

§ 8

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, es muß sich um Eigenwerbung handeln.
- (2) Werbeanlagen müssen sich dem Orts- und Straßenbild anpassen und insbesondere in Form, Größe, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Anbringungsart werkgerecht und klar gestaltet sein.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder am Tor der Einfahrt angebracht werden. Unzulässig ist das Anbringen von Werbeanlagen insbesondere an Mauern, Einfriedungen, Bäumen und auf Grundstücksfreiflächen.
- (4) Lichtwerbung in Form von Kletterschriften und Blinkanlagen ist unzulässig.
- (5) Warenautomaten müssen in der Farbe mit der Farbgestaltung der Fassade harmonieren.

§ 9

Fensterläden, Rolläden, Jalousetten u. ä.

- (1) Bauzubehörteile wie Fensterläden, Rolläden, Jalousetten etc. dürfen das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- (2) Sie müssen in der Farbe mit der Farbgestaltung der Fassade harmonieren.

§ 10

Antennen

Satellitenantennen sind an der Fassade oberhalb der Traufe bzw. auf dem Dach anzubringen.

§ 11

Einfriedungen

(1) Als Einfriedung sind im Straßenbereich, sowie zu den Wegen zwischen Griesener Straße und Wilhelm-Feuerherdt-Straße, geschnittene Hecken vorzusehen.

Die Höhe der Hecken im Vorgartenbereich ist einheitlich auf 1,20 m festzulegen.

Ebenfalls zulässig sind Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe, die in die Hecken integriert sind.

Hecken an Wegen zwischen Grundstücken und an Hausgärten können bis zu 2,0 m Höhe haben. Innerhalb eines Weges ist die Höhe einheitlich festzulegen.

(2) Es werden folgende Heckenarten vorgeschlagen:

Hauptarten: Hainbuche - *Carpinus betulus*

Feldahorn - *Acer caampestre*

Nebenarten: Liguster - *Ligustrum vulgare*

Kornelkirsche - *Cornus mas*

(3) Die Tore bzw. Türen der Einfahrten und Eingänge können an Pfeilern aus Holz, Klinkermauerwerk oder nichtglänzendem Metall verankert werden. Sie dürfen nicht höher als die angrenzenden Hecken sein.

§ 12

Außenanlagen

(1) An Straßen werden keine Alleen gepflanzt. In den aufgeweiteten Straßenbereichen sind hochstämmige Bäume in Ergänzung des Bestandes zu pflanzen.

Der Bestand ist zu erhalten.

(2) Vorgärten dürfen nicht versiegelt (außer Zugänge und Zufahrten) und nicht als Arbeitsplatz, Stellplatz oder Lagerfläche genutzt werden.

In Bereichen zwischen zwei benachbarten Wohnhäusern können kleinkronige und lichtkronige Bäume gepflanzt werden (z. B. Lärchen, Baumhasel, Kornelkirsche).

Müllstandplätze können auch innerhalb der Vorgartenbereiche angeordnet werden. Zur Straße sind sie mit Hecken abzapflanzen oder mit einem anderen Sichtschutz zu versehen.

(3) In Hausgärten dürfen keine großkronigen Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ist möglich.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 68 Bauordnung im Einzelfall erteilt werden, sofern das Gesamtvorhaben in Übereinstimmung mit dem Umfeld steht und sich diesem anpaßt. Voraussetzung ist eine besondere Gestaltungsqualität.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Vorschriften dieser Satzung gelten als Ordnungswidrigkeiten und können nach § 81 (3) der Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

§ 15

Denkmalschutz

Bestimmungen zum Denkmalschutz werden durch diese Gestaltungssatzung nicht berührt.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

2.

Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.01.1995 - Az. 25.b - 24239/0-3 gemäß § 87 Abs. 3 Satz 2 BauO LSA genehmigt.

Die Gestaltungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht

3.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB aufgeführten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn Sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Dessau, den 20.02.1995

Stadt Dessau

H.-G. Otto

Oberbürgermeister

Im Original unterzeichnet und gesiegelt.

Veröffentlicht am 27.02.1995 im Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 03/1995.