

**Satzungstext in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2001**

Der Stadtrat der Stadt Roßlau hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2001 gemäß § 90 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2001 (GVBl. LSA 2001 S. 50) sowie der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der derzeit gültigen Fassung die 1. Änderung der „Gestaltungssatzung Waldesruh“ beschlossen.

**1. Änderung  
„Gestaltungssatzung Waldesruh“**

Auf Grund des § 90 (1) der BauO LSA sowie § 6 GO LSA hat der Stadtrat der Stadt Roßlau in seiner Sitzung am 27. Juni 2001 folgende Satzung beschlossen:

**Anlass und Ziel**

Die Siedlung „Waldesruh“ wurde Ende der 30er Jahre im Auftrag der Wehrmacht als Wohnsiedlung der Offiziere errichtet. Nach Ende des 2. Weltkrieges bis zum Jahr 1990 wurde die Siedlung von den sowjetischen Streitkräften genutzt. Nach dem Abzug der Roten Armee wurde die Siedlung der deutschen Bevölkerung zur Wohnnutzung übergeben.

Die vorhandene Siedlungsstruktur ist geprägt von einer überwiegend offenen Bauweise unter Anwendung eines zweigeschossigen Haustyps, der als Zweispänner erschlossen ist und je Geschossebene zwei Wohneinheiten besitzt.

Dieser Haustyp ist als Einzelgebäude, aber auch als geschlossene Hausreihe realisiert. Die nur locker bebaute Siedlung mit ihren großen, unbenutzten Freiflächen bietet ausreichend Reserven zur Nachverdichtung.

Die Siedlung zeigt die für die Architektur und den Städtebau der 30er Jahre typischen Gestaltungsmerkmale und bildet damit eine in sich geschlossene gestalterische und funktionelle Einheit.

Ziel dieser Satzung ist es, die baulich-räumliche Struktur und das Gesamtbild der Siedlung zu erhalten. Darüber hinaus soll mit den festgelegten Bestimmungen der Satzung ein Rahmen für künftige räumliche und bauliche Veränderungen abgesteckt werden.

**§ 1**

**Geltungsbereich**

(1) Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Roßlau, welches im Wesentlichen umgrenzt wird von den Straßen Waldesruh, Akazienweg, Rotdornweg und Berliner Straße. Die genaue Lage des Gültigkeitsbereichs ist der als Anlage 1 beigegebenen Übersichtskarte zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Gemäß § 90 (3) BauO LSA bedürfen die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese Satzung Anforderungen stellt, einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

**§ 2**

**Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei der Errichtung bzw. Anbringung, Änderung und Unterhaltung so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab,

Verhältnis von Bauteilen und Baumassen zueinander, Material und Farbe das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung nicht beeinträchtigen.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind nur Gebäude zulässig, die sich in ihrer Typik an die vorhandene Altbebauung anlehnen.

Für die Altbebauung sind folgende Merkmale typisch:

- Zweigeschossigkeit
- Sattel oder Walmdach mit 45 - 48 Grad Dachneigung
- Gebäudetiefen zwischen 10,0 - 11,0 m
- wechselnde Gebäudelängen zwischen 12,5 und 67,0 m
- Traufhöhe einheitlich ca. 7,2 m
- Lochfassade mit symmetrischem Aufbau und lagerhaftem Erscheinungsbild (vorwiegend horizontale Gliederungselemente, wie Sockel, Fensterläden)
- stehende oder liegende Fensterformate
- Baudetails, wie Fensterläden, profilierte Einfassungen der Hauseingänge, Dachgesimse, Putzfaschen
- Materialkontrast Putz — Sichtmauerwerk
- Terrassenbalkone in massiver Bauweise

Entsprechend der Eigenart der vorhandenen Siedlungsstruktur dürfen bei Neubau Reihenhauszeilen mit einer maximalen Länge von 60,0 m errichtet werden.

### **§ 3**

#### **Dachform**

(1) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden mindestens 45 Grad betragen. Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen. Flachdächer können für An- und Aufbauten zugelassen werden, wenn sie als Terrasse genutzt werden. Für Garagen oder Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad zulässig. Nebengebäude sollten in der Firstrichtung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

(2) Für Neubauten ist grundsätzlich die Traufstellung zur Straße zu wählen.

(3) Der Traufüberstand (gemessen in der Waagerechten) muss mindestens 20 cm betragen. Er ist mit einer Holzverkleidung oder einem Putzgesims zu versehen.

### **§ 4**

#### **Dachdeckung**

(1) Geneigte Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten oder braunen Farbtönen einzudecken. Andere Farben sind unzulässig. Andere Materialien sind nur möglich, wenn sie in Maßstab, Verlegeart, Oberfläche und Farbe dem Ziegeldach entsprechen.

(2) Als Teil des Dachkörpers sind Dachgaupen in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die seitliche Verkleidung ist als Holzschalung oder als Putzfläche auszuführen.

(3) Regenrinnen sind als offene, runde, vorgehängte Rinnen auszuführen. Fallrohre müssen vertikal verlaufen.

### **§ 5**

#### **Dachaufbauten**

(1) Dachaufbauten sollten möglichst sparsam eingesetzt werden. Dachaufbauten müssen mit Lage und Anordnung der Fassadenöffnungen korrespondieren.

(2) An den Vorderseiten der Gebäude sind Dachfenster nur in Form von Gaupen mit Schlepp- oder Satteldach zulässig.

An den Gebäuderückseiten sind Dachflächenfenster zulässig.

(3) Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten in einer Dachfläche sind nur zulässig, wenn der Gesamteindruck des Daches dadurch nicht negativ beeinflusst wird.

(4) Der Abstand von Gaupen untereinander muss mindestens 1,0 m und der Abstand vom Ortgang bzw. Walmkante muss mind. 1,5 m betragen.

Die Höhe von Giebel- und Schleppgaupen ist auf max. 1,2 m begrenzt, gemessen zwischen der Schnittkante Gaupe/Dach und der Unterkante der Traufe des Dachaufbaus. Die Breite darf max. 2,5 m betragen. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

## **§ 6**

### **Fassadenmaterialien und -oberflächen**

(1) Die Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassaden herzustellen, wobei ein fein strukturierter Rauhputz anzuwenden ist.

Die Fenster sind mit tiefer liegenden Putzfaschen in Glattputz einzufassen.

Bei Garagen und Nebengebäuden darf die Fassade auch in Glattputz hergestellt werden. An den Altbauten ist der Sockel entweder in Sichtmauerwerk zu belassen oder bei Neuherstellung in Glattputz auszuführen.

Nicht zulässig als Fassadenmaterialien sind:

- gemusterte, grobstrukturierte oder gespritzte Putze
- glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien
- flächige oder geschuppte Verkleidungen aus Holz, Asbest, Kunststoff, Metall, Mosaik, Werkstein, Fliesen, Naturstein, Glasbaustein

## **§ 7**

### **Farbgebung**

(1) Für verputzte Wandflächen sind helle, gedämpfte Farbtöne, d. h. gelbe und rote Ockertöne in Verbindung mit Weiß, zu verwenden. Zulässig sind auch helle Grau- und Grüntöne. Reinweiß als Fassadenfarbe ist ausgeschlossen. Lediglich an betonten Stellen, z. B. Ecksituation oder Abschlüsse von Häuserreihen können gesättigtere Töne angewendet werden.

(2) Für Baudetails (z. B. Fensterläden, Türen, Dachgaupen) sind gesättigte Farben anzuwenden. Vorzugsweise sind Grün-, Braun- und Rottöne zu verwenden. Details wie Putzfaschen, Türeinfassungen und Putzgesimse können Ton-in-Ton abgesetzt werden. Die Sockelfarbe ist aus der Fassadenfarbe durch Abtönen mit Schwarz oder Braun zu entwickeln.

(3) Die Farbgestaltung der Fassaden ist im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.

## **§ 8**

### **Fenster**

(1) Zulässig sind rechteckige Einzelfenster im stehenden Format mit einem Verhältnis von Breite zur Höhe von min. 1:1,25 oder Fenster im liegenden Format mit einer max. Breite von 200 cm.

(2) Die ursprüngliche Fensterteilung der Altbauten (2er- oder 3er-Teilung mit Mittelsprosse) ist zu erhalten. An den Gebäudeseiten, die nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, kann auf die Mittelsprossen verzichtet werden.

Bei Neubauten sollten sich Fenstergröße und -gliederung an die vorhandene Bebauung anlehnen.

(3) Die Fensterformate sind grundsätzlich beizubehalten. In Ausnahmefällen ist eine Vergrößerung von Fensteröffnungen zulässig. Zweiteilige Fenster dürfen maximal um die Hälfte ihrer ursprünglichen Breite erweitert werden. Bei Veränderungen ist auf die harmonische Gestaltung der Gesamtfassade Rücksicht zu nehmen.

(4) Fenster sind in der Regel aus Holz herzustellen und deckend weiß zu streichen. Fenster aus anderem Material sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Form dem Erscheinungsbild von Holzfenstern annähern. Alle Fenster sind mit farblosem Flachglas zu verglasen.

(5) In Ausnahmefällen sind bei Neubauten auch großflächige Verglasungen zulässig. Die Glasflächen sind durch Sprossen zu unterteilen.

(6) Schaufenster und Schaukästen sind nicht zulässig.

## **§ 9**

### **Haustüren und Tore**

(1) Haustüren sind im Format eines stehenden Rechtecks in der Regel als Holzfüllungstür mit überwiegendem Holzanteil mit oder ohne Oberlicht herzustellen. Türen aus anderem Material sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Form dem Erscheinungsbild von Holztüren annähern. Türbekleidungen sind entsprechend dem Hauscharakter zu gestalten. Die profilierten Türeinfassungen sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Die Profilierung kann in keramischem Material in Naturton (ziegelrot) oder geputzt und farblich von der Fassade abgesetzt, hergestellt werden.

(2) Garagentore sind ebenfalls aus Holz anzufertigen. Metallschwingtore sind zulässig, wenn die Außenseite in Holz oder holzähnlich in der Art eines Flügeltores verkleidet oder gestaltet wird.

## **§ 10**

### **Zusätzliche Bauteile**

(1) Vordächer und Windfänge sind dem Hauscharakter anzupassen. Pergolen sind nur in zimmermannsmäßiger Konstruktion zulässig.

(2) Balkone, Wintergärten und Terrassenanbauten sind nur an den Gebäuderückseiten sowie an den Giebelseiten erlaubt. Balkone sind mit senkrechten Eckstützen zu errichten. Die Abmessungen von Anbauten dürfen in der Breite 3,5 m und in der Tiefe 2,5 m nicht überschreiten.

(3) An den Gebäudevorderseiten sollten Fensterläden als ortstypische Schmuckelemente erhalten bzw. neu angebracht werden. Sie sind passend zur Fassadenfarbe zu streichen.

(4) Rolllädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

(5) Markisen sind aus textilen Materialien mit matter Oberfläche herzustellen. Grelle Farben und Schriften sind nicht zulässig.

## **§ 11**

### **Private Flächen**

(1) Private Freiflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Der Grünflächenanteil muss im Vorgartenbereiche bzw. in Bereichen, die an öffentliche Flächen grenzen, überwiegen.

(2) Soweit private Freiflächen nicht gärtnerisch gestaltet werden, sind sie mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

(3) Betonierte oder asphaltierte Oberflächen sind unzulässig.

## **§ 12**

### **Grünordnung**

(1) Für die Bepflanzung von Grundstücken und öffentlichen Flächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.

(2) Bei Neuanspflanzungen von Bäumen sind unter Beachtung der jeweiligen Baumart die erforderlichen Mindestabstände zu Gebäuden einzuhalten.

### **§ 13**

#### **Einfriedungen**

(1) Als Einfriedungen kommen nur Hecken oder Holzzäune mit senkrechten Latten in Betracht. Hecken sind als Laub- bzw. Mischhecken mit überwiegendem Laubholzanteil zu gestalten.

Vor den Gebäudevorderseiten darf die Höhe der Einfriedung 1,0 m nicht überschreiten. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzung erlaubt.

(2) Ausgeschlossen sind insbesondere Mauern, Jägerzäune, Maschendraht- und Metallgitterzäune sowie Zäune aus Kunststoffen.

### **§ 14**

#### **Garagen und Stellplätze**

(1) Garagen und Stellplatzüberdachungen können entsprechend § 6 Abs. 11 BauO LSA unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden.

(2) Unzulässig sind insbesondere Fertigteilaragen, Flachdächer, Blechgaragen sowie Stellplatzüberdachungen mit Kunststoffabdeckungen.

(3) Je Hauseingang ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m gestattet.

(4) Der Belag ist bei offenen Stellflächen wasserdurchlässig auszubilden.

### **§ 15**

#### **Mülltonnen/Brennstofflagerung**

(1) Die Aufstellung von Müllbehältern im öffentlichen Raum ist unzulässig. Müllbehälter sind auf dem Grundstück in einem eingefriedeten Bereich vom Gehweg nicht einsehbar aufzustellen.

(2) Die Lagerung von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen in Tanks sollte vorzugsweise unterirdisch erfolgen. Oberirdische Lagertanks sind in den hinteren Grundstücksbereichen aufzustellen und so einzufrieden, dass sie von öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

### **§ 16**

#### **Antennen**

(1) Die Anbringung von Antennenspiegeln ist nur an den rückseitigen Gebäudeteilen oder auf dem Dach gestattet.

(2) Antennenkabel dürfen an der Straßenseite des Gebäudes nicht sichtbar angebracht werden.

### **§ 17**

#### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur auf den jeweiligen örtlichen Betrieb hinweisen.

(2) Für jeden Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

(3) Werbeanlagen haben sich dem Bauwerk, an dem sie angebracht werden, unterzuordnen. Ihre Fläche darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

(4) Die Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

### **§ 18**

#### **Ausnahmen und Befreiungen**

Über Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung entscheidet gemäß § 90

(3) BauO LSA die Gemeinde.

### **§ 19**

#### **Zuwiderhandlungen, Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 6 (7) der Gemeindeordnung LSA handelt,

- wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen dieser Satzung durchführt,

- wer ohne die erforderliche Genehmigung Baumaßnahmen oder Vorhaben durchführt,

- wer einer auf Grund dieser Satzung ergangenen Anordnung der Gemeinde zuwider handelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 (7) der Gemeindeordnung LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 DM geahndet werden. Ab 01.01.2002 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 2500,00 EURO geahndet werden.

### **§ 20**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentliche Bekanntmachung in Kraft.