



## **Gestaltungssatzung mit Festsetzungen zur Gestaltung und Ortsbilderhaltung für den „Altort von Klein- und Großdormitz“**

Die Gemeinde Dormitz erlässt aufgrund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, folgende örtliche Bauvorschrift als Gestaltungssatzung, gleichzeitig tritt die Richtlinie über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Sanierungsgebiet „Ortskern Dormitz“ vom 19.08.2009 außer Kraft.

### **Artikel 1 Geltungsbereich der Satzung**

Die vorliegenden Gestaltungsvorschriften gelten für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort von Klein- und Großdormitz“ vom 23.06.2022 der Gemeinde Dormitz. Eine Karte mit Umgriff dieses Bereichs ist Anlage dieser Satzung.

### **Artikel 2 Genehmigungspflichten**

- (1) Für Bauvorhaben und Werbeanlagen, die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtig sind, ist ein Bauantrag bei der Gemeinde Dormitz einzureichen. In den Antragsunterlagen müssen Zustand und geplante Veränderungen der äußeren Gestalt von baulichen Anlagen und Grundstücken eindeutig dargestellt sein.
- (2) Bei Baudenkmalern besteht unabhängig von Absatz 1 eine denkmalrechtlich Erlaubnispflicht, die bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrags abgehandelt wird.

### **Artikel 3 Erhalt der Bausubstanz, Stellung und Abmessung der Baukörper**

Es gilt der Grundsatz: Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz geht vor Abriss und Neubau. Auch Umnutzungen, Anbauten und Erweiterungen können eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglichen.

### **Artikel 4 Fassadengestaltung**

Bei der Farbgestaltung der Fassaden dürfen ausschließlich gedeckte Farbtöne verwendet werden. Es werden Farben auf mineralischer Basis (z.B. Silikatfarben) empfohlen. Grelle Farben sind unzulässig.

### **Artikel 5 Öffnungen in der Fassade - Türen, Tore und Fenster**

- (1) Veränderungen der Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen an Bestandsgebäuden dürfen nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- (2) Fassadenöffnungen über Eck sind unzulässig.
- (3) Die Fensterformate sollen mit einem rechteckigen Fensterformat errichtet werden.
- (4) Bunt- und Spiegelglas, sogenannte Antikverglasungen und Glasbausteine sind unzulässig.

### **Artikel 6 Fensterläden, Rollläden und Jalousien**

- (1) Vorhandene Fensterläden sollen erhalten werden. Die Wiederherstellung und das Anbringen neuer Fensterläden sind erwünscht.
- (2) Kästen für Rollläden, Rollgitter und Jalousien dürfen von außen nicht sichtbar angebracht werden, d.h. sie müssen verdeckt liegend hinter dem Fenstersturz oder vorderseitig verputzt ausgebildet werden.
- (3) Bei der Konstruktion und Gestaltung von Fensterläden, Rollläden und Jalousien dürfen keine grellen und glänzenden Farben bzw. Materialien verwendet werden.

### **Artikel 7 Dächer**

- (1) Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad bis 45 Grad auszuführen.
- (2) Dachflächen und Dachaufbauten sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln als Biberschwanzziegel einzudecken, ersatzweise können auch Falz-, Flach- oder Verschiebeziegel verwendet werden. Glänzende Ziegel sind unzulässig.

### **Artikel 8 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte**

- (1) Dachaufbauten sind nur als einzelne Satteldach- oder als einzelne Schleppegauben zulässig. Je Dachfläche sind unterschiedliche Gaubenformen nicht zulässig.
- (2) Gauben müssen gegenüber der Traufe um mindestens 1,00 m

zurückversetzt sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen.

- (3) Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Drittel der Gesamtlänge der Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten. Der First des Zwerchhauses muss deutlich (mind. 50 cm) unter dem Hauptfirst liegen.
- (4) Gauben und Zwerchhäuser sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Ihre Seitenflächen sind in Material und Farbe der Fassade anzupassen. Blechverkleidungen in Stehfalzausführung sind unzulässig.

### **Artikel 9 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen die nicht aus Metall und Holztafeln oder lackierten Metalltafeln bestehen oder als entsprechende Nachahmungen gestaltet sind, sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen mit Ausnahme von Auslegern, nicht höher als 50 cm sein. Kletterschriften sind unzulässig. Transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck sind unzulässig. Beleuchtete Einzelbuchstaben sollen das Licht bevorzugt indirekt, d. h. nach rückwärts gegen die Hauswand abgeben.
- (3) Lichtwerbung mit grellen Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen, müssen im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder).
- (5) Firmenschilder dürfen abweichend zu Absatz 4 flach an der Außenwand angebracht werden, soweit sie nicht größer als 1 m<sup>2</sup> sind.

### **Artikel 10 Einfriedungen, Vorflächen, Vorplätze und Höfe**

- (1) Vorhandene Natursteinmauern und historische Geländer und Einzäunungen sollen erhalten bleiben.
- (2) Einfriedungen sind nicht höher als 1,50 auszuführen. Maschendrahtzäune sind unzulässig. Grelle und bunte Farbanstriche sind unzulässig.
- (3) Versiegelte- und Schotterflächen sollen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Zur Befestigung soll Natursteinpflaster bzw. natursteinähnliches Betonpflaster verwendet werden.
- (4) Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sind gegen Einsehbarkeit von öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen.

- (5) Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- (6) Geländer sind in Material und Farbe an das Gebäude und die Fassadengestaltung anzupassen. Es wird empfohlen einfache Metall- oder Holzkonstruktionen ohne aufwändige Verzierungen zu errichten.

### **Artikel 11 Inkrafttreten**

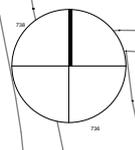
Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dormitz, den 23.06.2022

  
**Holger Bezold**  
1. Bürgermeister



DORMITZ



0 100

**Gemeinde Dormitz  
Sanierungsgebiet  
"Altort von Klein- und Großdormitz"  
vom 27.04.2022  
Abgrenzung  
Behelfsplan zur Orientierung  
ohne Maßstab**