

# **Gestaltungssatzung**

## **Örtliche Bauvorschrift der Stadt Dömitz über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**Fundstelle:** Amtskurier vom 01.04.2011, S. 19

Inhalt

### **Teil I - Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen

### **Teil II - Gestaltungsvorschriften**

- § 4 Baukörper
- § 5 Gestaltungsmerkmale des Trauf-, Zwerchgiebel- und Giebeltyps
- § 6 Bauflucht und seitlicher Grenzabstand
- § 7 Dächer
- § 8 Dachaufbauten
- § 9 Fassaden
- § 10 Fassadenabschnitte
- § 11 Farbgestaltung
- § 12 Fenster, Türen, Tore
- § 13 Schaufenster
- § 14 sonstige bauliche Anlagen
- § 15 Garagen und Nebengebäude

### **Teil III - Rechtsvorschriften**

- § 16 Ordnungswidrigkeiten
- § 17 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

### **Teil IV - Schlussbestimmungen**

- § 18 Inkrafttreten

Anlage:  
Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich

## **Präambel**

Auf der Grundlage von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102) wird zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes der Altstadt von Dömitz, das von geschichtlicher, städtebaulicher und architektonischer Bedeutung ist, nach Beschluss der Stadtvertretung Dömitz vom 28. Oktober 2010 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

### **Teil I - Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für das Gebiet der Altstadt Dömitz. Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan mit einer rot gestrichelten Linie abgegrenzt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Satzung und der Plan liegen während der Dienststunden im Bauamt der Amtsverwaltung Dömitz-Malliß (Slüterplatz 6) zur Einsicht aus.

#### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst sowohl die bau- und bauordnungsrechtlich genehmigungs- und anzeigepflichtigen als auch die genehmigungs- und verfahrensfreien Maßnahmen, Instandhaltungen und Instandsetzungen, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen, von Teilen baulicher Anlagen und auch nicht baulicher Anlagen sowie die Gestaltung privater Freiflächen.
- (2) Die Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne dieser Satzung sind Straßen, Wege, Plätze, öffentlich zugängliche Grünflächen, der Bereich der Festung sowie der Elbdeich und seine zur Altstadt vorgelagerten Grünbereiche.
- (3) Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

#### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Alle Maßnahmen sollen hinsichtlich
  - der Typik der Baukörper,
  - der Dachausbildung,
  - der Fassadengliederung,
  - der Ausbildung von Öffnungen,
  - des Materials der Oberflächen,
  - der Farbgebung und
  - der zusätzlichen Bauteile, unter anderem Anlagen zur Nutzung solarer Strahlung

nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die äußere Gestalt der Baukörper sich in der Ausbildung der straßenseitigen Fassaden und der Dächer nach Form, Maßstab und Proportion der Bauteile zueinander sowie in der Farbe in die historische Altstadt harmonisch einfügt und nicht verunstaltend wirkt.

## **Teil II – Gestaltungsvorschriften**

### **§ 4 Baukörper**

- (1) Hauptgebäude dürfen nur als Trauf- und Zwerchgiebel- oder Giebeltyp errichtet werden.
- (2) In den Reihungen von drei und mehr gleichen Gebäudetypen darf kein anderer Gebäudetyp als vorhanden eingefügt werden. Der Giebeltyp ist nicht reihbar.

### **§ 5 Gestaltungsmerkmale des Trauf-, Zwerchgiebel- und Giebeltyps**

- (1) Der Trauftyp ist mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnetem First und einer durchgehenden Traufe zu gestalten.
- (2) Der Zwerchgiebeltyp ist wie der Trauftyp zu gestalten, jedoch davon abweichend ist die Anordnung eines Zwerchgiebels vorgeschrieben, der die Traufe zur öffentlichen Verkehrsfläche unterbricht. Die Breite des Zwerchgiebels darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen. Die Firsthöhe des Zwerchhauses darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Das Zwerchhaus ist mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Fassade des Zwerchgiebels ist wie die Gebäudefassade zu gestalten.
- (3) Der Giebeltyp ist mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnetem First zu gestalten.

### **§ 6 Bauflucht und seitlicher Grenzabstand**

- (1) Die Bauflucht, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Gebäude bestimmt wird, ist einzuhalten.
- (2) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und Fassadenhöhe einzuhalten. Für die Baulückenschließung sind Einzelentscheidungen zulässig.
- (3) Brandgänge müssen bei mittiger Grundstücksgrenze mindestens 0,30 m je Grundstück und bei seitlicher Grundstücksgrenze insgesamt mindestens 0,60 m breit sein.

### **§ 7 Dächer**

- (1) Für Hauptgebäude sind als Dachformen nur das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel zulässig.

- (2) Für Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind neben den aufgeführten Dachformen auch Pultdächer zulässig.
- (3) Die geneigten Dachflächen sind mit Pfannen oder Biberschwanzdeckungen in rotbraunen bis ziegelroten Farbtönen einzudecken. Vorhandene andersfarbige Dächer haben Bestandsschutz.  
Bei flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 18 Grad sind auch graue oder schwarze Bahnendeckung sowie gefalztes Zinkblech zulässig.
- (4) Traufgesimse sind so auszubilden, dass der Abstand zwischen der Außenwand und der Außenkante der Regenrinne 0,30 m nicht überschreitet.
- (5) Der Dachüberstand bei Ortgangausbildung darf maximal 0,20 m betragen.

### **§ 8 Dachaufbauten**

- (1) Dachaufbauten sind nur als Satteldachgauben, Walmdachgauben, Fledermausgauben und Schleppdachgauben zulässig. Auf einer Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- (2) Schleppdachgauben sind nur bei einem Neigungswinkel von mindestens 45 Grad zulässig. Der Abstand zwischen First und Schnittpunkt des Schleppdaches und Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen.
- (3) Eine Gaube darf höchstens 2,00 m breit sein. Die gesamte Breite der Gauben einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Traulänge betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,80 m betragen. Die Breite der Dachflächenschräge zwischen Traufe und Gaube darf 0,50 m nicht unterschreiten.
- (4) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht gesehen werden können. Bei Häusern des Giebeltyps müssen Dachflächenfenster 4,00 m vom straßenseitigen Ortgang entfernt sein.
- (5) Gauben sind wie das Hauptdach einzudecken.
- (6) Kollektoren und Module können auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude auf Antrag des Eigentümers im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Es gelten folgende weitere Voraussetzungen:
  - a) Auf Baudenkmalen und benachbarten Gebäuden sind Kollektoren und Module nur nach einer Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ludwigslust i.S.v. § 7 Abs. (1) Satz 1) und 2) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zulässig.
  - b) Die Kollektoren und Module müssen mit einem Abstand von mindestens 0,50 m von allen Dachseiten eingebaut werden.
  - c) Wenn die Kollektoren und Module von öffentlichen Flächen einsehbar sind, müssen diese parallel zur Dachneigung entweder in (dachintegriert) eingebaut oder auf die

Dacheindeckung aufmontiert werden. Eine Aufständigung (von der Dachneigung abweichende Montage der Kollektoren und Module) ist auf Dächern, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, nicht zulässig.

- d) Sind die Kollektoren und Module von öffentlichen Flächen einsehbar, sind die Rahmen in der Farbe der Dacheindeckung auszubilden.
- e) Sind die Dächer von Nebengebäuden von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar, ist der Einbau von Kollektoren und Modulen ohne Einschränkungen zulässig.

Freistehende Kollektor- und Photovoltaikanlagen sind in den Hofbereichen zulässig, wenn sie von den in § 2 Abs. (2) bezeichneten öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

### **§ 9 Fassaden**

- (1) Fassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil muss im Erdgeschoss mindestens 30 %, im Obergeschoss mindestens 50 % betragen.
- (2) Die Öffnungen in den Geschossen, einschließlich des Dachgeschosses, sind in vertikalen Achsen anzuordnen. Öffnungen über mehrere Geschosse sind unzulässig.
- (3) Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sind auf gleicher Höhe anzuordnen, außer Schaufenster.
- (4) Öffnungen - außer Schaufenster - sind stehend auszubilden.
- (5) Öffnungen in Fachwerkfassaden sind jeweils nur innerhalb eines Gefaches zulässig.
- (6) Fassaden sind mit Sockel auszubilden. Die Sockelhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten.
- (7) Fassaden sind als Ziegelsichtmauerwerk, geschlammtes Mauerwerk oder Feinputzflächen (Körnung max. 0,1 cm) auszuführen. Das gilt auch für die Gefache in Fachwerkfassaden. Ziegelsichtmauerwerk ist bündig mit dem Ziegel zu verfugen.

Die Verwendung künstlich genarbter, glasierter oder besandeter Ziegel als Ziegelsichtmauerwerk ist nicht zulässig. Es dürfen nur Ziegel im Normalformat zur Anwendung kommen.

- (8) Für die äußere Gestaltung der Fassaden dürfen glasierte, polierte und geschliffene Oberflächen sowie Verkleidungen aus Metall, Glas, Glasbausteinen, Kunststoff sowie Dekorplatten, die ein anderes Material vortäuschen, nicht verwendet werden.
- (9) An Putzfassaden von Gebäuden, die keine Baudenkmäler sind, darf außenliegende Wärmedämmung aufgebracht werden. Auf der Wärmedämmung sind nur mineralische und nicht strukturierte Putze und Anstriche zulässig. Fenster- und Türumrahmungen, Simse, Trauf- und Ortganganschlüsse und weitere Gestaltungselemente an der Fassade sind wie im Bestand vorhanden wieder herzustellen.

## **§ 10 Fassadenabschnitte**

Gebäude, deren Fassaden der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind und die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, sind in Fassadenabschnitte von mindestens 6 m bis höchstens 12 m über alle Geschosse gestalterisch zu unterteilen. Zur Unterteilung sind Pfeiler von maximal 0,15 m Tiefe und maximal 0,25 m Breite zulässig sowie unterschiedliche Farbgebungen.

## **§ 11 Farbgestaltung**

- (1) Leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig.
- (2) Fensterdeckleisten in Fachwerkfassaden sind farblich vom Fachwerk abzusetzen.
- (3) Fenster eines Gebäudes müssen im Farbton einheitlich ausgeführt werden.
- (4) Fenster, Türen, Tore und Verbretterungen müssen farbig gestrichen oder lasiert werden.

## **§ 12 Fenster, Türen und Tore**

- (1) Fenster- und Türöffnungen müssen stehende, rechteckige Formate erhalten. Bei Fensteröffnungen mit Stich- oder Rundbögen müssen Rahmen und Flügel die Formen der Öffnungen wiederholen.
- (2) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes Bauteil (Pfosten oder Aufsatzsprossen) symmetrisch untergliedert werden.
- (3) Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch mindestens ein horizontales Bauteil (Kämpfer oder Aufsatzsprossen) geteilt werden.
- (4) Fenster in Fachwerkgebäuden sind außen bündig mit der Fassade anzuordnen.
- (5) Türblätter von Hauseingangstüren sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden, von denen die Füllungen im oberen Bereich bis zur Hälfte verglast sein dürfen. Die feststehenden Oberlichtfelder sind mit Sprossen zu gliedern. Zweiflügelige Türen sind symmetrisch zu teilen.
- (6) Garagen- und Hoftore über 1,80 m Breite sind mit zwei Flügeln zu gestalten.

## **§ 13 Schaufenster**

- (1) Schaufensterachsen und -teilungen müssen der Gebäudekonstruktion und dem Maßstab der Straßenfront des Hauses entsprechen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen einen Sockel haben.

- (3) Ein Schaufenster darf nicht breiter sein als zwei Fenster (einschließlich Pfeiler) des darüber liegenden Geschosses. Vorhandene Schaufenster haben Bestandsschutz.
- (4) Schaufenster in Fachwerkbauten müssen sich in das Fachwerkrastrer einfügen.
- (5) Die Verwendung von metallisch unbeschichteten Konstruktionsoberflächen ist unzulässig.
- (6) Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht hinaustreten.
- (7) Über Eck liegende Schaufenster bzw. Öffnungen, die die Gebäudeecke unterbrechen, sind unzulässig, es sei denn, es handelt sich um eine Eingangsöffnung, die ihrerseits hinter Eckpfeilern liegt.

### **§ 14 Sonstige bauliche Anlagen**

- (1) Markisen und bewegliche Sonnenschutzanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen jeweils nur über zwei Fenster, mit einem seitlichen Überstand von höchstens 0,20 m reichen. Der Einbau muss so erfolgen, dass plastische Gliederungselemente nicht überbaut werden und die Fassadengliederung nicht beeinträchtigt wird. Als Material für die Sonnenschutzanlagen und Markisen dürfen nur „nicht glänzende Oberflächen“ sowie matte Textilien verwendet werden.
- (2) Feststehende Markisen, Baldachine, Vordächer, Balkone sowie Loggien dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht errichtet werden.
- (3) Rollladenkästen sind bündig in die Front zu integrieren und farblich der Fassade anzupassen.
- (4) Antennen sind bei Gebäuden in Traufstellung auf der straßenabgewandten Seite mindestens 2,00 m hinter dem First und bei giebelständigen Gebäuden im hinteren Drittel der Dachfläche anzuordnen, so dass sie von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.
- (5) Außentreppen, wie die vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbaren Treppenstufen an Hauseingängen, sind nur aus natürlichen Werkstoffen wie Granitblockstufen, Naturstein und aus Ziegel (farblich auf das Gebäude abgestimmt) zulässig.
- (6) Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig:
  - als Ziegelsichtmauer mit Pfeilervorlagen und in Kombination mit Metallriegeln in Abständen von 2,50 m bis höchstens 3,00 m in rotbraunen bis ziegelroten Ziegeln,
  - als senkrechter Holzlattenzaun in Verbindung mit Pfeilervorlagen.

Für die farbliche Gestaltung der Holzlatten dürfen nur braune Farbtöne verwendet werden.

- (7) Tüschchen oder Brandgänge sind in der Bauflucht der begrenzenden Gebäude mit einem 1,80 m (Bezugspunkt des Maßes ist die Oberkante des Bürgersteiges) hohen beweglichen senkrechten Holzlattenzaun zu schließen. Die Fläche des Elementes ist in vertikaler Richtung in Abständen von höchstens 0,15 m plastisch zu gliedern.

- (8) Die Herstellung, Änderung oder Beseitigung befestigter Flächen (u.a. Pflasterungen und sonstige Beläge von Fuß- und Radwegen, Trauf- und Kandelaberstreifen, Rinnen, Zufahrten usw.) muss bei der Stadt Dömitz beantragt werden, wenn diese nach § 2 Abs. (2) dieser Satzung öffentlich einsehbar sind. Dies gilt für private und öffentliche Flächen.

Die nicht genehmigte Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Befestigungen gilt als Ordnungswidrigkeit nach § 17 dieser Satzung.

- (9) Gas- oder Ölbehälter sind so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind, oder sie sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### **§ 15 Garagen und Nebengebäude**

- (1) Garagen und Nebengebäude dürfen nicht über die Bauflucht des Hauptgebäudes zum Straßenraum hinausreichen.

Die Fassadenoberflächen der Nebengebäude sind wie die der Hauptgebäude zu gestalten, dies gilt jedoch nicht für Nebengebäude, die mehr als 3,00 m hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes angeordnet sind.

Um die die Straßen und Plätze in der Altstadt prägenden Baufluchten zu erhalten, dürfen Garagen und Nebengebäude nicht über diese Bauflucht hinausragen.

- (2) First und Traufhöhen dürfen nicht höher sein als die des Hauptgebäudes.
- (3) Jede Garage muss ein eigenes Tor erhalten.
- (4) Frei stehende Garagen innerhalb einer Abfolge von Hauptgebäuden sollen sich durch die Dachneigung wie ein eingeschossiges Gebäude mit Dach einfügen.

## **Teil III - Rechtsvorschriften**

### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen § 4 bis § 15 dieser Satzung verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Falls der wirtschaftliche Vorteil durch die Ordnungswidrigkeit entsprechend hoch ist, kann der gesetzliche Bußgeldrahmen überschritten werden.

Unabhängig von der zu entrichtenden Geldstrafe muss der Zuwiderhandelnde mit einer Verpflichtung rechnen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### **§ 17 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

## **Teil IV – Schlussbestimmungen**

### **§ 18 Inkrafttreten**

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Dömitz, den 22. März 2011

gez. **Vollbrecht**  
Bürgermeister

Dienstsiegel

#### Hinweis:

Die Gestaltungssatzung mit der dazugehörigen Anlage (Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich) liegt zur Einsichtnahme vom 04. April 2011 bis 06. Mai 2011 im Bauamt der Amtsverwaltung Dömitz-Malliß, Slüterplatz 6 in 19303 Dömitz, Zimmer 4 öffentlich zu den Dienstzeiten der Amtsverwaltung aus.

Montag: 09:00 – 12:00 Uhr  
Dienstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:30 Uhr  
Mittwoch: 09:00 – 12:00 Uhr  
Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:30 Uhr  
Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr

Die vorstehende Satzung der Stadt Dömitz wurde am 16. März 2011 durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust als untere Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V als angezeigt zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 5 Abs. 5 KV M-V ist ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der KV M-V enthalten oder aufgrund der KV M-V erlassen worden sind, innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung geltend zu machen. Der Verstoß ist innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschriften und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Dömitz geltend zu machen. Hiervon abweichend kann eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften auch nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung geltend gemacht werden.