

Gemeinde Dorfhain  
Landkreis Weißeritzkreis

# GESTALTUNGSSATZUNG

## der Gemeinde Dorfhain vom 17. 06. 2002

Aufgrund von § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999 (Sächs.GVBl. Nr. 13/1999 vom 09. Juli 1999, S. 345) und Artikel 1 § 83 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1999 (GVBl. Nr. 4/1999 vom 30. März 1999, S. 86) und nachfolgende Änderungen in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Dorfhain am 17. 06. 2002 die Satzung zur zukünftigen Gestaltung von Teilen des Gemeindegebietes - Gestaltungssatzung - beschlossen mit Beschluss-Nr. 218/2002

### Einleitung und Begründung

Die Gemeinde Dorfhain besteht aus zwei historisch gewachsenen Waldhufendörfern Großdorphain und Kleindorphain. Die erstmalige urkundliche Erwähnung von Dorfhain erfolgte ungefähr 1351 im Lehnbuch des Markgrafen Friedrich des Strengen.

Im wesentlichen durch im 19. Jahrhundert begonnene und im 20. Jahrhundert verstärkt fortgesetzte modernere Bebauung rückten beide Dörfer räumlich zusammen. Allerdings blieben sie in ihrer landschaftlichen Lage und Wirkung deutlich als zwei historische Dorfteile erkennbar.

Geprägt werden beide Waldhufendörfer von giebelständigen 3-Seitenhöfen, einzelnen Vierseithöfen und vor allem aber auch von einer, die Siedlungsstruktur stark verdichtende, hohe Anzahl kleinerer giebel- wie traufständigen ehemaligen Häusleranwesen.

Diese Bebauungsdichte mit Häusleranwesen, also nicht landwirtschaftliche Bebauung resultiert aus der historisch gewachsenen Tatsache, dass eine karge und flächenmäßig sehr kleine Dorfflur sehr früh bereits die wachsende Einwohnerschaft durch Landwirtschaft nicht mehr ernähren konnte und somit ein frühzeitiger Zwang bestand, in anderen Zweigen Arbeit und somit Lebensgrundlage zu finden.

Durch einen sich intensiv entwickelnden Bergbau ab ca. 1500 und danach mit vielfältigem Handwerk und Gewerbe bis zur Entwicklung der Industrie ab 1904 fanden die Einwohner im Dorf selbst vielfältige Verdienstquellen außerhalb der Landwirtschaft. Dennoch ist das Dorf architektonisch kein Industriedorf geworden.

Die landwirtschaftliche Prägung ist erhalten geblieben. Dominiert wird Großdorphain im Ortskern von der Kirche mit dem alten Pfarrgut und dem gegenüberliegenden Gebäudekomplex des ehemaligen Erbgerichtes.

Kleindorphain wird vor allem vom Vierseithof Harthaer Straße und vom Gasthofsgrundstück, jetzt Gaststätte "Zum Wildschütz", geprägt.

Vor allem aus Richtung Süd-West (Klingenberg) und aus Süd-Ost (Höckendorf) macht der Blick auf Dorfhain die landschaftliche Lage deutlich. Dorfhain liegt eingebettet zwischen dem Tharandter Wald als Landschaftsschutzgebiet und dem Tal der "Wilden Weißeritz" als Naturschutzgebiet.

Gleichzeitig überschaubar man mit einem Blick die gesamte relativ kleine Gemeindeflur sowie die Lage und Struktur des Dorfes.

Die angenehme, wohltuende landschaftliche Lage und die harmonische Eingliederung des bebauten Dorfgebietes ist für die Zukunft zu erhalten.

“In mannigfaltiger Anpassung an die Bodenform, in der Überwindung einer Reihe von Schwierigkeiten, die im Bergland der Feldbestellung sich entgegenstellten, wie sich am großartigsten in der wunderbar symmetrisch angelegten Doppelsiedlung von Dorfhain offenbart ... zeigt sich der außerordentlich praktische Blick und die vollendete Technik der Hufenmessung der Kolonisten.”

(Zitat aus Hennig, A. - Die Dorfformen Sachsens 1912 S. 61)

Nicht zuletzt zeigt dieses Zitat, dass wir Verantwortung tragen und auch wahrnehmen müssen, um in der weiteren architektonischen Entwicklung unseres Dorfes mindestens genausoviel Fähigkeiten unter Beweis zu stellen, wie die vorangegangenen Generationen.

Es gilt, eine moderne Entwicklung nicht zu verhindern, sondern sie mit soviel Kreativität, Innovation, aber auch Harmonie und Traditionsbewusstsein zu gestalten, das das Gesicht unseres Heimatdorfes verschönt, aber nicht zur Unkenntlichkeit entstellt wird.

Die nachfolgende Satzung soll helfen, diesem Anliegen zukünftig besser gerecht werden zu können.

## **I. Geltungsbereich**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst die im Lageplan (Anlage) gekennzeichneten historisch gewachsenen Gemeindegebiete von Dorfhain, Teilgebiet von Großdorphain und Teilgebiet von Kleindorphain. Der Lageplan ist Bestandteil der Gestaltungssatzung.

## **II. Gestaltungsgrundsätze**

### **§ 2 Baukörper**

(1) Die historische Parzellenstruktur und ihre Auswirkungen auf das Gebäude- und Straßenbild soll bei der Gestaltung der Gebäude und ihren Proportionen sowie an den Einfriedungen ablesbar bleiben.

(2) Die vorhandenen Gebäudetypen und ihre Zuordnung zueinander soll erhalten bleiben. Bei Um- und Neubau ist der Bezug zu Nachbargebäuden und zu der vorhandenen Mischung von Gebäudetypen einschließlich ihrer Stellung zum öffentlichen Straßenraum herzustellen. Jedes Gebäude muß für sich erkennbar in Erscheinung treten.

(3) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist bei allen Um- und Neubauten die vorhandene Bauflucht auf der jeweiligen Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe einzuhalten. Insbesondere bei Neubauten müssen die Baukörper und Fassadenproportionen (Sockel, Geschoßgliederung, Attika, Traufe bzw. Gesimse) aufgenommen werden.

(4) Trauf- und Firshöhen ergeben sich aus dem Bestand. Abweichungen bis maximal 0,50 m sind zulässig. Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig, wenn das typische Ortsbild erhalten bleibt.

(5) Nebengebäude, wie Garagen, Schuppen, Gartenhäuser etc. sind hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes einzuordnen. Die Gestaltung der Nebengebäude ist der des Hauptgebäudes anzupassen, wobei möglichst die gleiche Dachform (vorzugsweise Satteldach) zu wählen ist.

### **§ 3 Fassade**

(1) Fassaden sind als Lochfassaden mit überwiegender Wandanteil auszubilden. Der Wandteil einer Erdgeschosszone muß mindestens 50 % der Gesamtfläche betragen. Die senkrechte Gliederung der einzelnen Geschosse ist gestalterisch aufeinander abzustimmen.

(2) Ortsbildende und handwerklich wertvolle Bauteile (Wappen, Schlusssteine, Werksteingewände, Konsolen etc.) sind zu erhalten bzw. bei Neubauten wieder als Gestaltungselement zu verwenden.



(3) Fassaden sind mit Putz zu beschichten. Zulässig sind Verkleidungen der Obergeschosse mit Holz, Schiefer und Schindeln. Bei Verkleidung der Obergeschosse mit Holzverschalung ist nur senkrechte Lattung zulässig. Es ist nicht zulässig, Fassaden oder Teile davon durch Baustoffe wie Faserzementplatten, Kunststoffplatten oder Klinker zu verblenden.

(4) Fachwerk ist zu erhalten. Ausnahmen können im Einzelfall gewährt werden.

(5) Alle Aussenwandflächen eines Gebäudes müssen in gleicher Farbe oder -kombination beschichtet werden. Gesimse und Sockel sollen farblich von der Wandfläche abgesetzt werden.

(6) Folgende Farbtöne nach RAL bzw. gleichwertige Farbtöne der entsprechenden Hersteller sind zulässig:

RAL 1000	Grünbeige	RAL 1001	Beige	RAL 1002	Sandgelb
1003	Signalgelb	1004	Goldgelb	1005	Honiggelb
1006	Maisgelb	1007	Narzissengelb	1012	Zitronengelb
1013	Perlweiß	1014	Elfenbein	1015	Hellelfenbein
1017	Safrangelb	1018	Zinkgelb	1021	Rapsgelb
1023	Verkehrsgelb	1028	Melonengelb	1032	Ginstergelb
1033	Dahliengelb	1034	Pastellgelb	6019	Weißgrün
7032	Kieselgrau	9001	Cremeweiß	9002	Grauweiß

#### § 4 Dächer

(1) Dächer sind grundsätzlich als Satteldach auszubilden. Ausnahmsweise sind auch Walmdächer, Krüppelwalm- oder Mansardendächer bei erforderlicher Angleichung an die Umgebungsbebauung zulässig.

(2) Die Dachneigung soll mindestens 38 Grad betragen.

(3) Mögliche Gaubenformen können sein: Schlepp- oder Satteldachgaube. Der Neigungsunterschied zwischen der Neigung des Hauptdaches und der Gaube soll  $\geq 12$  Grad sein. Mehrere Gauben übereinander sind nicht zulässig.

(4) Als Dachüberstand sind am Ortgang maximal 0,25 m und an der Traufe maximal 0,50 m (incl. Dachrinne) zulässig. Der Dachüberstand sollte der benachbarten Bebauung angepasst sein.

(5) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.

(6) Die Farbe der Dacheindeckungen (Dächer der Haupt- und Nebengebäude, Eingangsüberdachungen) hat anthrazit oder rot zu sein.

(7) Es ist anzustreben, liegende Dachfenster an der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite anzuordnen.

#### § 5 Türen, Fenster, Sonnenschutzanlagen

(1) Fenster sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Horizontale Fensterbänder sind nicht zugelassen.

(2) Fenster sind mit Sprossenteilung, Kämpfern oder Oberlichtern auszubilden.

(3) Übereck geführte Fenster sind nicht zulässig.

(4) In allen Geschossen ist in der Regel nach beiden Seiten durchsichtiges Fensterglas vorgeschrieben. Das Verdecken, Zustreichen und Bekleben von Fensterflächen ist nicht zulässig. Ornamentglas kann in Ausnahmefällen gewährt werden.

- (5) Zwischen Fensteröffnungen sind Mauerpfeiler mit einer Mindestbreite von der Hälfte des lichten Öffnungsmaßes auszubilden.
- (6) Bestehende Fenster- und Türleibungen und -brüstungen aus Werksteinen sind beizubehalten bzw. bei Neubauten als Gestaltungselement einzusetzen (evtl. durch farbliche Gestaltung zu betonen).
- (7) Rolläden werden zugelassen, wenn die Rollädenkästen und -führungsschienen in den vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden nicht sichtbar sind.
- (8) Der Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur in der Erdgeschoßzone zulässig. Sie sind in der Proportion sowie im Maßstab dem jeweiligen Gebäude anzupassen.
- (9) Markisen im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

#### **§ 6 Sonstige Elemente im Bereich Fassade und Dach. Technische Anlagen**

- (1) Ist der Rundfunk- und Fernsehempfang über Kabel nicht gegeben, können Antennen oder SAT-Anlagen auf dem Dach montiert werden. Für die Montage ist die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandte Seite zu nutzen. Pro Grundstück ist nur eine Anlage zulässig.
- (2) Es ist anzustreben, Fassaden und Dachflächen von Aufbauten (Aufzugsschächte, Kamine, Solaranlagen etc) frei zu halten. Sollte das nicht möglich sein, sind diese Elemente zu verkleiden bzw. farblich und optisch dem Baukörper anzugleichen.  
Insbesondere Solaranlagen sollten farblich in das Dach integriert werden. Der gleiche Grundsatz gilt für technisch bedingte Öffnungen, für Leitungen, Klima- oder Lüftungsanlagen etc. Grundsätzlich sollen Leitungen unter Putz verlegt werden.
- (3) Anbauten, wie Balkone, Wintergärten, Loggien, Erker etc. sollen so ausgebildet werden, dass sie in Form, Farbe und Maß in die Fassade integriert werden und sich der Umgebung anpassen. Entlang öffentlicher Straßen sind diese Anbauten nicht zulässig.
- (4) Technisch erforderliche Anlagen (wie Beleuchtungskörper, Briefkästen-, Sprech- und Klingelanlagen) sind zu einheitlichen Bauteilen zusammenzufassen und nach Form, Farbe und Maß in die Fassade einzuordnen.
- (5) Dachrinnen und Fallrohre sind so zu führen, dass sie das Bild der Fassade nicht stören. Werden die Rinnen gestrichen, so ist deren Farbe auf die Farbe der Fassade abzustimmen.

#### **§ 7 Werbeanlagen. Automaten**

- (1) Werbeanlagen, Schaukästen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe, Farbe und Werkstoffwahl der Gestaltung des Gebäudes unterordnen und nicht störend und aufdringlich sind. Oberhalb der Erdgeschoßzone sind Werbeanlagen, Schaukästen und Hinweisschilder und Beschriftungen nicht zulässig. Die Unterkante der Fenstergewände des 1. Obergeschosses bildet die obere Grenze für Werbeanlagen.
- (2) Schaukästen und Warenautomaten sind nur in unmittelbarem, räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit einem Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieb zulässig. Ausnahmsweise können andere Standorte zugelassen werden.
- (3) Werbungen sind nur am Ort der Leistung durch eine Anlage zulässig. Ausnahmen bilden Werbeanlagen für Leistungen mehrerer Bieter, die einheitlich zu gestalten sind und an einem vom Gemeinderat festgelegten Standort zusammengefasst aufgestellt werden. Zeitlich begrenzte Ausnahmen können gestattet werden.
- (4) Fahnen- und Flaggenwerbungen sind nicht zulässig. Zeitlich begrenzte Ausnahmen können gestattet werden.



- (5) Nicht zulässig sind:
- Großflächenwerbung mit wechselndem bzw. bewegtem Licht,
  - direkte Lichtwerbung, direkte Leuchtreklame
  - Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen,
  - serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen, die nicht im Ort ansässig sind.
  - motorisch angetriebene Werbung
  - windbetriebene Werbung
  - Steckwerbung

(6) Schilder für Straßennamen sind mit blauem Untergrund und weißer Schrift auszuführen.

### § 8 Freiflächen, Mauern, Einfriedungen, Treppen

(1) Außen- und Freitreppen sind als Blockstufen in ortsüblichen Natur- oder Kunststeinen auszuführen. Ausnahmsweise ist Betonwerkstein zulässig.

(2) Mauern sind aus ortsüblichem Naturstein, ausnahmsweise aus Betonformsteinen, die in Form und Farbe dem Naturstein nachempfunden wurden, herzustellen.  
Ortsübliche Natursteine sind: Sandstein, Granit, Gneis, Porphy.

(3) Für lebende Einfriedungen sind als Hecke einheimische Gehölze/Sträucher zu verwenden.

(4) Zäune sind in der Regel aus Holz mit senkrecht stehenden bis 5 cm breiten Latten auszuführen. Die Form des Jägerzaunes ist als Ausnahme möglich, wenn er sich in das Straßen- bzw. Ortsbild einpasst. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist Maschendraht nicht zulässig.

(5) Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere befestigte Flächen der Grundstücke sollen in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Eine Flächenversiegelung soll vermieden werden.

(6) Abschirmungen oder Überdachungen, insbesondere wenn sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, sollen in Holz ausgeführt werden. Verboten ist der Einsatz von Materialien aus Polyester, Acryl oder anderen Kunststoffen sowie Blechen.

(7) Vorhandene Torbögen, Tore und Torpfeiler sollen erhalten bleiben.

### § 9 Bepflanzung und Begrünung

(1) Vorgärten sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten und von jeglicher Bebauung oder Versiegelung freizuhalten. Vorgärten dürfen nicht als ständige Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

(2) Die Begrünung der Fassade durch Selbstklimmer oder durch Kletterpflanzen mit Rankhilfen, sowie die Bepflanzung von Balkonen ist erwünscht.

#### **III. Verfahrensvorschrift**

### § 10 Befreiungen, Ausnahmen

(1) Befreiungen und Ausnahmen regeln sich nach § 68 Abs. 7 Satz 1 Sächsischer Bauordnung. Zuständig dafür ist die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weißeritzkreis, die ihre Entscheidung im Einvernehmen mit der Gemeinde trifft.

### § 11 Kulturdenkmale

Veränderungs- und Erhaltungsmaßnahmen an einem Kulturdenkmal werden nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG vom 03. 03. 1993) geregelt und von der Ortsgestaltungssatzung nicht berührt (siehe Anlage)

## § 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften verstößt, handelt gemäß § 81 Abs.1 Nr. 11 Sächsischer Bauordnung ordnungswidrig.
- (2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 3 (1)  
Fassaden nicht als Lochfassaden und den Wandteil einer Erdgeschosszone mit weniger als 50 % der Gesamtfläche ausbildet,
  2. entgegen § 3 (3)  
die Verkleidung des Obergeschosses mit Holz nicht in senkrechter Lattung ausbildet und bzw. oder die Fassaden oder Teile davon mit Faserzementplatten, Kunststoffplatten oder Klinker verblendet,
  3. entgegen § 3 (4)  
ohne Ausnahmegenehmigung Fachwerk beseitigt,
  4. entgegen § 3 (5)  
die Außenwandflächen eines Gebäudes nicht in gleicher Farbe oder -kombination beschichtet und Gesimse und Sockel nicht farblich von der Wandfläche absetzt,
  5. entgegen § 3 (6)  
nicht die zugelassenen Farbtöne wählt,
  6. entgegen § 4 (1)  
Dächer nicht als Satteldach bzw. als Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardendach ausbildet,
  7. entgegen § 4 (2)  
die Dachneigung unter 38 Grad wählt,
  8. entgegen § 4 (4)  
den Dachstand am Ortgang und an der Traufe nicht einhält,
  9. entgegen § 5 (1)  
Fenster nicht als stehende Rechteckformate ausbildet und horizontale Fensterbänder anbringt,
  10. entgegen § 5 (3)  
übereckgeführte Fenster einbaut,
  11. entgegen § 5 (7)  
Rolläden als aufgesetzte oder vorgesezte Kästen anbringt,
  12. entgegen § 7 (3)  
ohne Ausnahmegenehmigung Werbungen vom Leistungsort entfernt aufstellt oder anbringt,
  13. entgegen § 7 (4)  
ohne Ausnahmegenehmigung Fahnen und Flaggenwerbung anbringt,
  14. entgegen § 7 (5)  
Folgende Werbungen anbringt oder installiert:
    - Großflächenwerbung mit wechselndem bzw. bewegtem Licht,
    - direkte Lichtwerbung, direkte Leuchtreklame
    - Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen,
    - serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen, die nicht im Ort ansässig sind.
    - motorisch angetriebene Werbung
    - windbetriebene Werbung
    - Steckwerbung

15. entgegen § 8 (1)  
Außen- und Freitreppen nicht als Blockstufen in Natur-, Kunst- oder Betonstein ausführt,
16. entgegen § 8 (2)  
Mauern nicht aus ortsüblichem Naturstein oder ausnahmsweise aus Betonformstein, die in Form und Farbe dem Naturstein nachempfunden wurde, herstellt
17. entgegen § 8 (4)  
Maschendraht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche anbringt,
- (3) Ordnungswidrigkeiten können gemäss § 81 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

**§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung einschließlich des Lageplanes liegen in der Gemeindeverwaltung Dorfhain, Schulstraße 4, 01738 Dorfhain zur Einsicht aus.

Hinweis nach § 4 Abs. (4) Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 14. 06. 1999  
Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist.
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat.
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Anlage: Lageplan  
Kulturdenkmalliste



Dorfhain, den 17. 06. 2002

*[Handwritten signature]*  
M e n d e  
Bürgermeister