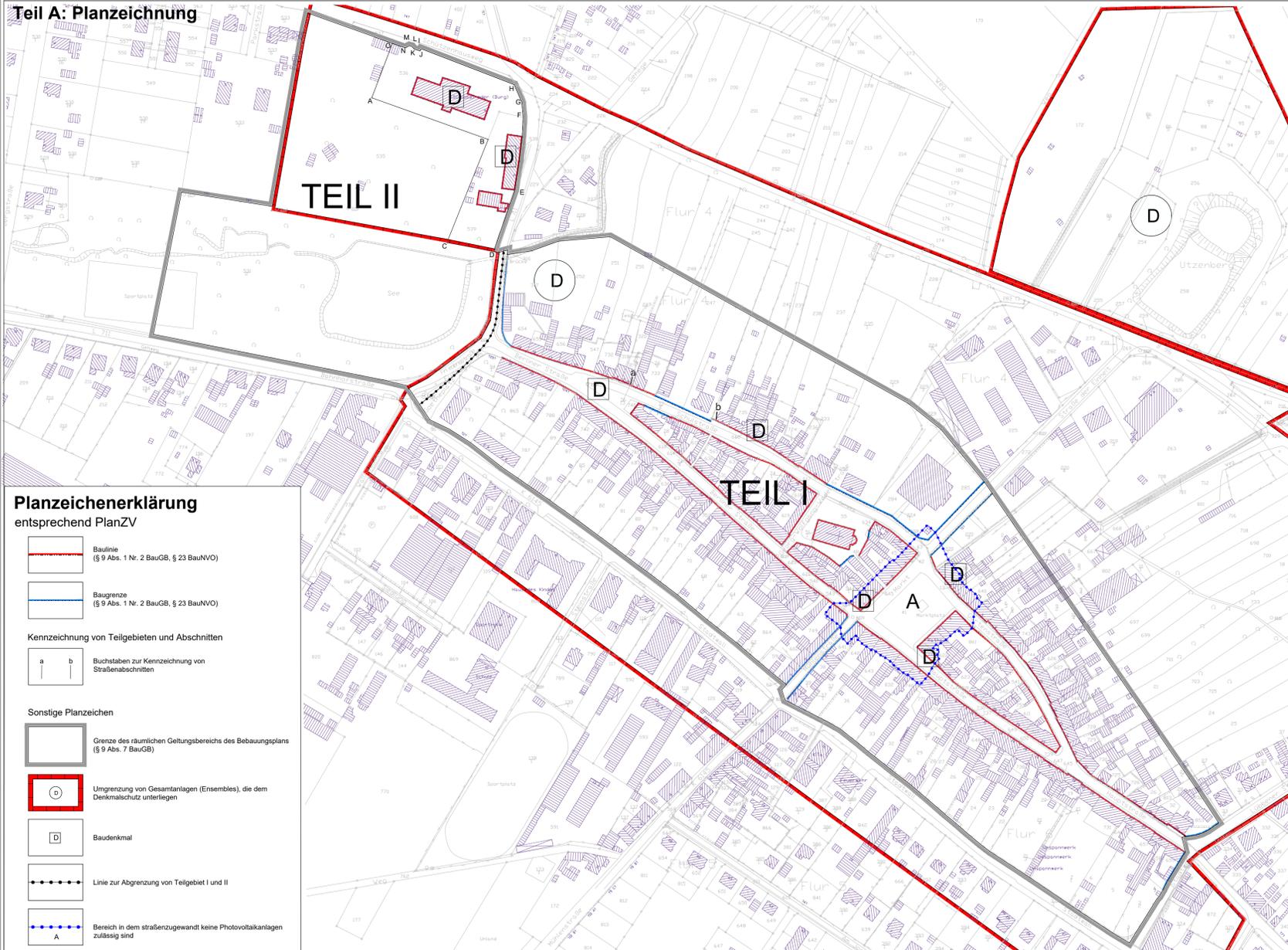


Bebauungsplan mit integrierter Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Altstadt von Golßen

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung entsprechend PlanZV

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- #### Kennzeichnung von Teilgebieten und Abschnitten
- Buchstaben zur Kennzeichnung von Straßenabschnitten

- #### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Baudenkmal
 - Linie zur Abgrenzung von Teilgebiet I und II
 - Bereich in dem straßenbegrenzt keine Photovoltaikanlagen zulässig sind

Teil B: Textliche Festsetzungen, Erhaltungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Preamble
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Golßen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ... 2020 auf folgenden Rechtsgrundlagen den Bebauungsplan „Erhaltung und Gestaltung der Altstadt von Golßen“ beschlossen:

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38),
- § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 9 Abs. 1, 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- § 87 Abs. 1 BbgO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39).

- 1. Textliche Festsetzungen**
 - 1.1 Überbaubare Grundstücksfläche - Bebauungsfeste**

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien innerhalb des Teils I des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kennzeichnen jeweils ausschließlich die Begrenzung der Überbaubarkeit der Baugrundstücke gegenüber der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Sinne einer vorderen straßenseitigen Baugrenze bzw. einer vorderen straßenseitigen Baulinie. Die zulässige Bebauungstiefe der Baugrundstücke ergibt sich in diesem Teil I im Übrigen durch Anwendung des § 34 BauGB. Ist weder eine Baugrenze noch eine Baulinie festgesetzt, ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls durch Anwendung des § 34 BauGB.
 - 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche - Abweichungen**

Ein geringfügiges Vortreten der Fassade gegenüber der festgesetzten Baugrenze bzw. gegenüber der festgesetzten Baulinie von Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans zulässigerweise im Bestand vorhanden waren, ist für Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung zulässig, soweit die Maßnahme nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Übrigen bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht.
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche - Nebenanlagen und Stellplätze**

Innenhalb der mit ABCDEFGHIJKLNO umgrenzten Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie Stellplätze und ihre Zufahrten nach Maßgabe der §§ 34 und 35 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 2. Inhalt der Erhaltungsvorschriften gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bestandteil des Bebauungsplans**
 - 2.1 Sachlicher Geltungsbereich**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen 2.2 bis 2.5 dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Stadtgestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Festsetzungen gelten unbeschadet der Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

- 2.2 Erhaltungsrückbau**

Die städtebauliche und geschichtliche Erhaltungswürdigkeit des Stadtraums im Geltungsbereich dieser Erhaltungsvorschriften besteht darin, dass der historische Stadtgrundriss durch ein weitgehend unzerstücktes Raumgefüge mit erhaltenen Gebäuden, Freizeitanlagen, Straßenraum, Gebäudeformen und Gebäudeformen.
- 2.3 Genehmigungspflicht**
 - (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Genehmigung.
 - (2) Die Genehmigung des Rückbaus, die Änderung oder die Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
 - (3) Die Genehmigung nach Absatz 2 darf nur versagt werden:
 - a) wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder
 - b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3, S. 1 BauGB).
 - (4) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3, S. 2 BauGB) oder die Anlage den örtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans widerspricht.
- 2.4 Zuständigkeit**

Die Genehmigung wird durch das Bauamt des Amtes Unterspreewald erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung (§ 72 BbgO) erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald im Einvernehmen mit der Stadt Golßen erteilt. Ist ein Denkmal berührt, muss bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald die denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.
- 2.5 Ordnungswidrigkeit**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch den Bebauungsplan bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4, BauGB und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreitausend (30.000) Euro belegt werden.
- 3. Gestaltungs- und Erhaltungsvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgO**
 - 3.1 Dachformen und -deckung**
 - (1) Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stehenden baulichen Anlagen muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. Dies gilt nicht für den Abschnitt in der Schulstraße zwischen den Punkten a und b, in dem der Dachfirst aus senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen darf. Satz 1 gilt auch nicht für den Dachfirst von Nebengebäuden.
 - (2) Die Dachneigung der baulichen Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 35° und darf maximal 55° betragen. Flachere als in Satz 1 bezeichnete Dachneigungen sind zulässig bei Nebengebäuden sowie bei rein gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden mit einer Grundfläche mehr als 600 m². Stieletre als in Satz 1 bezeichnete Dachneigungen sind zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen zulässig.
 - (3) Auf den Dächern der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dacheisenden sind nur naturrote, naturbraune und dunkelgraue Dachziegel zu verwenden. Schwarze Dachziegel sind zulässig, wenn dies dem bauhistorischen Zustand oder Baustil des Gebäudes entspricht.
 - (4) Auf Nebengebäuden sind Pult- oder Satteldächer zulässig. Satteldächer auf Nebengebäuden müssen beidseitig gleiche Dachneigung haben. Zur Dachdeckung von Nebengebäuden sind abweichend von Absatz 3 sowohl auf der straßenbegrenzten Seite als auch zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert auch Bitumenschweißbahnen (Dachpappe) zulässig.
 - 3.2 Dachaufbauten und Dachbelichtung**
 - (1) An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen sind nur liegende Dachfenster mit einer maximalen Breite von 80 cm und einer maximalen Höhe von 120 cm - Außenkante Rahmen - zulässig.
 - (2) Dachgauben sind straßenseitig bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m (Außenmaß) zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Zum Dachfirst und zur Traufe müssen sie einen Mindestabstand von 60 cm aufweisen. Mehrere Gauben dürfen übereinander auf einem Dach sind nicht zulässig. Bei Gauben sind seitliche Verglasungen unzulässig.
 - (3) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind Dacheinschnitte innerhalb der Fläche A des Teilgebietes 1 und innerhalb des Teilgebietes 2 nicht zulässig.
 - (4) Die Gesamtansichtfläche aller straßenbegrenzten Dachfenster, Gauben und Dacheinschnitte eines Gebäudedaches darf nicht mehr als 30% der betreffenden straßenbegrenzten Dachfläche ausmachen.
 - (5) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Teilgebiet II unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind innerhalb des Teilgebietes 1 auf den Dach- und Fassadenseiten zulässig, die den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugewandt sind. Ausnahmsweise können solare Dachziegel, auch solche in dunkelgrauer Ausführung, auch den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Teilgebietes I zugewandt, zugelassen werden, wenn sie sich von den straßenseitig zulässigen Formen und Farben zur Dachdeckung nicht oder nur unwesentlich unterscheiden.
 - 3.3 Fassaden**
 - (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden sind in Sockel-, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dach zu gliedern.
 - (2) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte vorhandene oder nachweislich dokumentierte Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen, Sockel und sonstige Gliederungen sind bei Erneuerung und Instandsetzung zu erhalten bzw. wiederherzustellen, wobei denkmalrechtlich abgestimmte Vereinfachungen zulässig sind.
 - (3) Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenelemente sind in Glattputz oder fein ausgiebigem Mineralputz bis max. 2 mm Körnung auszuführen. Fassadengliederungen sind in Maß, Form, Material und Gestaltung zu erhalten. Der Einsatz von Buntenputz, Kunststuck, Aluminium oder glänzenden Materialien ist nicht zulässig. Ausnahmen sind ausschließlich zur Sicherung des historischen Bestandes zulässig.
 - (4) Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Holzfachwerkfassaden sind zu erhalten und dürfen nicht nachträglich überputzt oder anderweitig verkleidet werden. Mit sichtbarem Fachwerk errichtete und nachträglich überputzte Fassaden sind bei der Fassadensanierung wieder als sichtbares Fachwerk auszuführen.
 - (5) An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind glänzende Fassadenelemente wie polierter Granit oder glasierte Ziegel unzulässig. Wärmeverbundsysteme sind zulässig, soweit typische, im Bestand vorhandene Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Faschen und Sockel erhalten bleiben bzw. im Relief nachgebildet werden.
 - (6) Für die Fassaden sind ausschließlich gedeckte und nicht glänzende Farben zu verwenden.
 - (7) Material und Farbe von Giebel- und Brandwänden müssen mit Material und Farbe der straßenseitigen Fassaden übereinstimmen.
 - (8) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Sockelflächen sind glatt verputzt auszuführen.
 - 3.4 Öffnungen, Fenster und Schaufenster**
 - (1) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fensterahmen, Türen und Tore sind in Holz auszuführen; sie dürfen auch aus Kunststoff hergestellt werden, wenn ihre Optik der von Holz entspricht. Ein sich der Gesamtheit von Tor bzw. Tür unterordnender Glasanteil ist zulässig.
 - (2) Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden 40 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - (3) Fenster müssen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten mit einem der Fensterrahmenfarbe entsprechenden Fensterkreuz gegliedert werden; sie dürfen auch mehrfach gestrichelt sein. Dies gilt nicht für Schaufenster, Dachflächenfenster oder Fenster von Dachgauben.
 - (4) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind die Gestaltungselemente, wie Fenster-, Dach- und Kellerfenster, Stuckelemente, Türen und Tore sowie Gauben auf vertikalen Achsen übereinander anzuordnen oder auf solche Achsen zu beziehen.
 - (5) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind in Erd- und Obergeschossen Öffnungen wie Fenster, Schaufenster und Türen nur als stehende Formate zulässig.
 - (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Neue Schaufenster müssen sich in Form, Größe, Material und Gliederung in die Proportionen und den Gliederungsrhythmus der Fassade des betreffenden Gebäudes einordnen.
 - (7) Zur Verglasung der Fenster ist nur Flachglas zu verwenden. Gewölbtes, farbiges, strukturiertes, verspiegelter, stark spiegelndes, reflektierendes oder farblich beschichtetes Glas sowie in die Rahmen eingearbeitete Bleche sind nicht zulässig.
 - (8) Bei Verbundfenstern und Kastenfenstern darf die innere Scheibe ohne Teilung ausgetauscht werden.
 - (9) Für Fenster im Dach einschließlich Fenster in Dachgauben sind in begründeten Fällen Ausnahmen von Absatz 4 zulässig.
 - 3.5 Rollläden, Jalousien und Markisen**
 - (1) Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind im Erdgeschoss vor den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Schaufenstern und vor Eingangsbereichen von Geschäften, gastronomischen und anderen gewerblichen Einrichtungen ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Kortmarkisen sind unzulässig. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden.
 - (2) Ab dem zweiten Vollgeschoss sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten Außenjalousien nur ohne Führungsschienen in den Fensterrahmen zulässig.
 - (3) Rollläden und Jalousien sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten so anzuordnen, dass sie in hochgezogenen Zustand nicht auf der Fassade sichtbar sind. Sie dürfen die ursprüngliche Proportion der Fenster nicht verändern oder überdecken. Rollläden- und Jalousiekästen sind vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar anzuordnen. Aufgesetzte Rollläden- und Jalousiekästen sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
 - 3.6 Einfriedungen**
 - (1) Außer entlang der Straße der Einheit sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten Einfriedungen unzulässig.
 - (2) Entlang der Straße Strohwall sind bis zu 1,80 m hohe sichtschräglässige Zaune als Einfriedungen einschließlich solcher mit einem bis zu 40 cm hohen Sockelbereich zulässig. Sichtdurchlässige Mauern sind unzulässig. Stein ist als Gestaltungselement in Form von Pfeilern als Gliederungselement, Anschlag für Gartentore, im Eckbereich zur angrenzenden Grundstücksgrenze oder als Markierung von Zufahrten zulässig. Die zulässige Höhe von 1,80 m darf durch solche Gliederungselemente um maximal 15% übertagt werden.
 - (3) Sockel sowie Pfeiler sind aus roten, braunen oder rot-braunen Mauerziegeln herzustellen und zu verputzen und in einer gedeckten und nicht glänzenden Farbe zu streichen.
 - 3.7 Werbeanlagen**
 - (1) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgO eine Erlaubnispflicht eingeführt. Werbeanlagen jeglicher Art müssen sich den Schutzzielen dieser Satzung unterordnen.
 - (2) Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden.
 - (3) Werbeanlagen als Ausleger an den straßenbegrenzten Außenwänden von Gebäuden dürfen maximal 1,20 m ausragen und eine geschlossene Fläche von maximal 0,5 m² haben.
 - (4) Schilder sowie Schriftzüge als Einzelbuchstaben an oder direkt auf der Fassade dürfen maximal 0,2 m ausragen und höchstens 50 cm hoch sein. Das Schild oder der Schriftzug muss direkt Bezug auf die Gliederung der Fassade nehmen, insbesondere auf die Anordnung der Fensterachsen und die Randbegrenzung der Fenster- und Türöffnungen.
 - (5) Werbeanlagen dürfen Elemente, die das Gebäude gliedern, wie Fenster, Tore, Gesimse, Schmuck- und Zierelemente, nicht überdecken.
 - (6) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tageslicht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sowie grelle Beleuchtung und Leuchtschilder ist unzulässig. Bewegliche, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig ist eine indirekte Beleuchtung durch eine Hinterleuchtung in warmen hellen Farbtönen.
 - (7) Werbeanlagen, die nicht durch vorübergehend für ein Stadtfest oder für die Zwecke eines Wahlkampfes angebracht werden sollen, sind unzulässig:
 - an Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen
 - auf Giebel- und Dachflächen, Schornsteinen.
 - (8) Warntafeln sind unzulässig.
 - (9) Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:
 - touristische Hinweisschilder,
 - Hinweisschilder an Baustellen,
 - Hinweisschilder und Schaukästen in Verantwortung der Stadt Golßen oder des Amtes Unterspreewald.
 - 3.8 Abweichungen**
 - (1) Abweichungen von den in diesem Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn die Abweichung der Wiederherstellung eines nachgewiesenen historischen Zustands dient.
 - (2) Abweichungen von den in diesem Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn ihre Einhaltung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange im besonderen Einzelfall ausnahmsweise nicht erforderlich ist.
 - (3) Zu Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften ist das Einvernehmen der Stadt Golßen erforderlich, wenn die Abweichung nicht ohne von der Stadt Golßen genehmigt wird.

Verkehrsflächen zugewandt sind: Berliner Straße, Hauptstraße, Schulstraße, Georg-Wolfgang-Wedel-Straße, Gartenstraße, Markt, Mühlenstraße, Straße der Einheit. Als nicht mehr den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt gelten Fassaden und Dachflächen, die in einem Winkel von mehr als 130° zu den in Satz 1 genannten Verkehrsflächen stehen.

Teil B - Fortsetzung

- je zu einem Gebäude gehöriger Dachfläche maximal nur eine zusammenhängende Photovoltaikanlage errichtet wird.
 - die Anlage lediglich eine Gesamtfläche von 25 % bis 35 % der Gesamtfläche der Dachfläche aufweist und der Abstand zwischen der Firsthöhe des Daches und der oberen Kante der Photovoltaikanlage mindestens bei 12% und maximal bei 17% der Gesamtfläche der Dachfläche beträgt.
 - die Photovoltaikanlage in der Symmetrieachse der Längsseite des Daches angebracht wird und eine Mindestbreite von 50 % und eine Maximalbreite von 80% der Längsseite des Daches beträgt und
 - die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Dachfläche nicht innerhalb der Fläche A des Teilgebietes I liegt.
- Eine Abweichung von b) kann zugunsten der Aufnahme einer gemeinsamen oberen und unteren Flucht der Photovoltaikanlage mit der Photovoltaikanlage des Daches eines direkt angrenzenden Daches eines anderen Gebäudes zugelassen werden („Golfener Solardach“).
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Flächenverglasungen müssen die gleiche Dachneigung wie das Dach aufweisen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen maximal 20 cm über die Dachfläche überragen. Dabei darf die Höhe des Dachfirstes nicht überschritten werden.
 - Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugewandten Dachflächen zulässig und dürfen in ihrer Höhe nicht über den jeweiligen Dachfirst hinausragen. Aufzüge, die nur an Fassaden nur außen an der Fassade angebracht werden dürfen, dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.
- 3.3 Fassaden**
 - (1) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fassaden sind in Sockel-, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dach zu gliedern.
 - (2) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte vorhandene oder nachweislich dokumentierte Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen, Sockel und sonstige Gliederungen sind bei Erneuerung und Instandsetzung zu erhalten bzw. wiederherzustellen, wobei denkmalrechtlich abgestimmte Vereinfachungen zulässig sind.
 - (3) Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenelemente sind in Glattputz oder fein ausgiebigem Mineralputz bis max. 2 mm Körnung auszuführen. Fassadengliederungen sind in Maß, Form, Material und Gestaltung zu erhalten. Der Einsatz von Buntenputz, Kunststuck, Aluminium oder glänzenden Materialien ist nicht zulässig. Ausnahmen sind ausschließlich zur Sicherung des historischen Bestandes zulässig.
 - (4) Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Holzfachwerkfassaden sind zu erhalten und dürfen nicht nachträglich überputzt oder anderweitig verkleidet werden. Mit sichtbarem Fachwerk errichtete und nachträglich überputzte Fassaden sind bei der Fassadensanierung wieder als sichtbares Fachwerk auszuführen.
 - (5) An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind glänzende Fassadenelemente wie polierter Granit oder glasierte Ziegel unzulässig. Wärmeverbundsysteme sind zulässig, soweit typische, im Bestand vorhandene Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Faschen und Sockel erhalten bleiben bzw. im Relief nachgebildet werden.
 - (6) Für die Fassaden sind ausschließlich gedeckte und nicht glänzende Farben zu verwenden.
 - (7) Material und Farbe von Giebel- und Brandwänden müssen mit Material und Farbe der straßenseitigen Fassaden übereinstimmen.
 - (8) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Sockelflächen sind glatt verputzt auszuführen.
 - 3.4 Öffnungen, Fenster und Schaufenster**
 - (1) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fensterahmen, Türen und Tore sind in Holz auszuführen; sie dürfen auch aus Kunststoff hergestellt werden, wenn ihre Optik der von Holz entspricht. Ein sich der Gesamtheit von Tor bzw. Tür unterordnender Glasanteil ist zulässig.
 - (2) Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden 40 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - (3) Fenster müssen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten mit einem der Fensterrahmenfarbe entsprechenden Fensterkreuz gegliedert werden; sie dürfen auch mehrfach gestrichelt sein. Dies gilt nicht für Schaufenster, Dachflächenfenster oder Fenster von Dachgauben.
 - (4) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind die Gestaltungselemente, wie Fenster-, Dach- und Kellerfenster, Stuckelemente, Türen und Tore sowie Gauben auf vertikalen Achsen übereinander anzuordnen oder auf solche Achsen zu beziehen.
 - (5) Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind in Erd- und Obergeschossen Öffnungen wie Fenster, Schaufenster und Türen nur als stehende Formate zulässig.
 - (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Neue Schaufenster müssen sich in Form, Größe, Material und Gliederung in die Proportionen und den Gliederungsrhythmus der Fassade des betreffenden Gebäudes einordnen.
 - (7) Zur Verglasung der Fenster ist nur Flachglas zu verwenden. Gewölbtes, farbiges, strukturiertes, verspiegelter, stark spiegelndes, reflektierendes oder farblich beschichtetes Glas sowie in die Rahmen eingearbeitete Bleche sind nicht zulässig.
 - (8) Bei Verbundfenstern und Kastenfenstern darf die innere Scheibe ohne Teilung ausgetauscht werden.
 - (9) Für Fenster im Dach einschließlich Fenster in Dachgauben sind in begründeten Fällen Ausnahmen von Absatz 4 zulässig.
 - 3.5 Rollläden, Jalousien und Markisen**
 - (1) Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind im Erdgeschoss vor den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Schaufenstern und vor Eingangsbereichen von Geschäften, gastronomischen und anderen gewerblichen Einrichtungen ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Kortmarkisen sind unzulässig. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden.
 - (2) Ab dem zweiten Vollgeschoss sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten Außenjalousien nur ohne Führungsschienen in den Fensterrahmen zulässig.
 - (3) Rollläden und Jalousien sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten so anzuordnen, dass sie in hochgezogenen Zustand nicht auf der Fassade sichtbar sind. Sie dürfen die ursprüngliche Proportion der Fenster nicht verändern oder überdecken. Rollläden- und Jalousiekästen sind vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar anzuordnen. Aufgesetzte Rollläden- und Jalousiekästen sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
 - 3.6 Einfriedungen**
 - (1) Außer entlang der Straße der Einheit sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten Einfriedungen unzulässig.
 - (2) Entlang der Straße Strohwall sind bis zu 1,80 m hohe sichtschräglässige Zaune als Einfriedungen einschließlich solcher mit einem bis zu 40 cm hohen Sockelbereich zulässig. Sichtdurchlässige Mauern sind unzulässig. Stein ist als Gestaltungselement in Form von Pfeilern als Gliederungselement, Anschlag für Gartentore, im Eckbereich zur angrenzenden Grundstücksgrenze oder als Markierung von Zufahrten zulässig. Die zulässige Höhe von 1,80 m darf durch solche Gliederungselemente um maximal 15% übertagt werden.
 - (3) Sockel sowie Pfeiler sind aus roten, braunen oder rot-braunen Mauerziegeln herzustellen und zu verputzen und in einer gedeckten und nicht glänzenden Farbe zu streichen.
 - 3.7 Werbeanlagen**
 - (1) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgO eine Erlaubnispflicht eingeführt. Werbeanlagen jeglicher Art müssen sich den Schutzzielen dieser Satzung unterordnen.
 - (2) Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden.
 - (3) Werbeanlagen als Ausleger an den straßenbegrenzten Außenwänden von Gebäuden dürfen maximal 1,20 m ausragen und eine geschlossene Fläche von maximal 0,5 m² haben.
 - (4) Schilder sowie Schriftzüge als Einzelbuchstaben an oder direkt auf der Fassade dürfen maximal 0,2 m ausragen und höchstens 50 cm hoch sein. Das Schild oder der Schriftzug muss direkt Bezug auf die Gliederung der Fassade nehmen, insbesondere auf die Anordnung der Fensterachsen und die Randbegrenzung der Fenster- und Türöffnungen.
 - (5) Werbeanlagen dürfen Elemente, die das Gebäude gliedern, wie Fenster, Tore, Gesimse, Schmuck- und Zierelemente, nicht überdecken.
 - (6) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tageslicht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sowie grelle Beleuchtung und Leuchtschilder ist unzulässig. Bewegliche, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig ist eine indirekte Beleuchtung durch eine Hinterleuchtung in warmen hellen Farbtönen.
 - (7) Werbeanlagen, die nicht durch vorübergehend für ein Stadtfest oder für die Zwecke eines Wahlkampfes angebracht werden sollen, sind unzulässig:
 - an Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen
 - auf Giebel- und Dachflächen, Schornsteinen.
 - (8) Warntafeln sind unzulässig.
 - (9) Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:
 - touristische Hinweisschilder,
 - Hinweisschilder an Baustellen,
 - Hinweisschilder und Schaukästen in Verantwortung der Stadt Golßen oder des Amtes Unterspreewald.
 - 3.8 Abweichungen**
 - (1) Abweichungen von den in diesem Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn die Abweichung der Wiederherstellung eines nachgewiesenen historischen Zustands dient.
 - (2) Abweichungen von den in diesem Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn ihre Einhaltung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange im besonderen Einzelfall ausnahmsweise nicht erforderlich ist.
 - (3) Zu Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften ist das Einvernehmen der Stadt Golßen erforderlich, wenn die Abweichung nicht ohne von der Stadt Golßen genehmigt wird.

- 3.9 Ordnungswidrigkeiten**
 - (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreitausend Euro geahndet werden.
 - (2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften festgesetzten Vorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgO mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

- 4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 - (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft große Bestandteile des nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12052 eingetragenen Bodendenkmals „Slawische Siedlung und mittelalterlicher Stadtkern von Golßen, Fpl. 12“ (s. Planbeilage). Nördlich schließt weiterhin das in die Denkmalliste der Nummer 12051 eingetragene Bodendenkmal „Slawische und mittelalterliche Burganlage, Utzenberg“, Golßen Fpl. 10“ an.
 - (2) Die Vorschriften des BbgDSchG sind zu beachten. Unter anderem sind Bodeneingriffe (z. B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie nach Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
 - (3) Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 (896)) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses Nr. 40-2018 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Golßen in ihrer Sitzung am 18.06.2018.

Golßen, den _____

Der Amtsdirektor (Siegel)

2. Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist durch Schreiben vom 06.09.2019 beteiligt worden.

Golßen, den _____

Der Amtsdirektor (Siegel)

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Golßen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich des Umweltberichts wurde geteilt.

Golßen, den _____

Der Amtsdirektor (Siegel)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgestellt. Der Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit der Fassung zum Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Golßen vom _____ überein.

Golßen, den _____

Der Amtsdirektor (Siegel)

5. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Unterlagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Golßen, den _____

Der Amtsdirektor (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39).
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 3]).

Bebauungsplan mit integrierter Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Altstadt von Golßen



Stadt Golßen im Amt Unterspreewald

Planungsstand: 2. Entwurf
29.01.2021

Maßstab: 1 : 1.500

Plangrundlage: ALK-Auszug

Oderberger Straße 40
10435 Berlin
Tel.: 030 - 440 24 555
info@planundrecht.de
www.planundrecht.de

Bearbeiter:
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Heyrich
Christian Froschel