

# **SATZUNG DER STADT GOLDBERG**

über die

## **Örtlichen Bauvorschriften in dem historischen Stadtkern der Stadt Goldberg**

### **- Gestaltungssatzung -**

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt von Goldberg, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), in Verbindung mit der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBOl. M-V S. 467) nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Goldberg vom 16. November 2023 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

### **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

Der örtliche Geltungsbereich ist die Altstadt von Goldberg in folgenden Grenzen (siehe Karte, Anlage):

- im Norden: südliche Flurstücksgrenze Neuer Weg/ Mühlenstraße
- im Osten: östliche Flurstücksgrenzen von Mühlenstraße 3 und Amtsstraße 10, östliche Flurstücksgrenze von Hoher Wall, Schützenplatz 4 bis 14 in einer Grundstückstiefe von ca. 30 m zur Straßenfront, einschließlich Schulstraße teilweise und Austraße teilweise südliche Flurstücksgrenze Am Wall 1 bis 3, südliche Flurstücksgrenze Jungfernstraße 35 und 40, Lange Straße 98 bis 118 in einer Grundstückstiefe von ca. 30 m;
- im Süden: nördliche Flurstücksgrenze Werderstraße;
- im Westen: Lange Straße 101 bis 109 in einer Grundstückstiefe von ca. 30 m, östliche Flurstücksgrenze Am Wall, Lange Straße 29 bis 47, westliche Flurstücksgrenzen.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für alle Um-, Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen sowie sonstige baulichen Veränderungen und Werbeanlagen, die von den innerhalb des örtlichen Geltungsbereiches bzw. angrenzend an diesen befindlichen öffentlichen Flächen aus einsehbar sind und nicht dem gesetzlichen Denkmalschutz unterliegen. Für bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind mit der Denkmalschutzbehörde geeignete Lösungen zu finden.

### **§ 3 Baukörperstellung und -ausbildung**

- (1) Die Baukörper haben Baufluchten an der Straße einzuhalten. Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei an derselben Straßenseite in der Reihe aufeinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn die benachbarten Gebäudeecken in der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche gradlinig verbunden werden oder wenn die Fassadenflucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.
- (2) Bis auf die Gebäude Lange Straße 28 und 81, die in Anlehnung an den Bestand giebelständig auszuführen sind, ist die Traufstellung zur Straße vorgeschrieben.

#### **§ 4 Dachausbildung**

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35 – 50° bzw. entsprechend dem historischen Vorbild auszuführen.
- (2) Die Firstrichtung muss mit Ausnahme der unter § 3 Abs. 2 aufgeführten traufständigen Gebäude parallel zur Straßenfront verlaufen.
- (3) Die Dachdeckung ist in Pfannen- oder Biberschwanzdeckung in roten oder rotbraunen Farbtönen vorzunehmen. Glasierte Dachdeckungen sind nicht zugelassen.
- (4) Gauben sind zulässig, sofern sie folgende Bedingungen erfüllen:
  - (a) Sie sind als Satteldach-, Schlepp-, Fledermausgauben oder als Zwerchgiebel auszuführen. Die Eindeckung der Gauben hat denen der Hauptdächer zu entsprechen.
  - (b) Die Einzelbreite von Gauben, mit Ausnahme von Zwerchgiebeln, darf 1,50 m nicht überschreiten. Bei Fledermausgauben gilt die Breite der Fensterfläche. Die Breite von Zwerchgiebeln darf höchstens 1/3 der Trauflänge des Gebäudes, aber nicht mehr als 4,00 m betragen.
  - (c) Die Höhe der Gaubenwände bis zu ihrer Traufe darf höchstens 1,50 m betragen.
  - (d) Der Seitenabstand zu Giebelflächen (Ortgang) und zu anderen Gauben muss mindestens 1,50 m aufweisen. Die Dachflächen oberhalb und unterhalb der Gauben müssen mindestens zwei Pfannenreihen hoch sein, wobei Dachüberstände nicht angerechnet werden dürfen.
- (5) Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Liegende Glasflächen sind zulässig, soweit sie symmetrisch auf der Dachfläche und in gleicher Höhe zur Traufkante und Firstlinie angeordnet werden. Liegende Glasflächen eines Gebäudes sind in einer einheitlichen Größe auszuführen.
- (6) entfallen

#### **§ 5 Fassadengliederung**

- (1) Die Fassaden von Gebäuden mit freiliegenden Fachwerken sind durch sichtbare Hölzer und Ausfachungen aus Ziegelsichtmauerwerk in roten Farbtönen oder Ziegelmauerwerk mit Putz zu gliedern.
- (2) Die Fassaden von Gebäuden mit Sichtmauerwerk sind durch Fassadenelemente, wie Gesimse, Lisenen, Stürze, Stichbögen oder Sohlbänke zu gliedern.
- (3) Die Fassaden von Putzbauten sind nur mit glattem Putz zugelassen. Sie sind mit Anstrichen gemäß § 7 zu versehen. Zulässig sind besondere Gestaltungselemente gemäß § 7 Abs. 2 S. 3.
- (4) An den Fassaden sind stark plastische Formen, wie Erker, größere Auskragungen, Versprünge, nicht zulässig.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zugelassen. Seitlich von sowie zwischen Schaufenstern sind Wandabschnitte oder Pfeiler von mindestens 0,36 m und unterhalb der Brüstungshöhen von mindestens 0,50 m Höhe einzuhalten.
- (6) An Gebäuden mit sichtbarem Fachwerk, an Gebäuden mit Ziegelsichtmauerwerk sowie an stark strukturierten Putzbauten (Gebäude mit Gliederungs- und/oder Schmuckelementen) ist eine Wärmedämmung der Fassade als Außendämmung nicht zulässig.

## **§ 6 Öffnungen**

- (1) Fassadenflächen von Vollgeschossen ohne Fenster- und Türöffnungen sind unzulässig. Die Öffnungen von Fenstern und Türen müssen das Format aufrecht stehender Rechtecke aufweisen. Für Schaufenster gelten die Regelungen der Abs. (4) und (6).
- (2) Mit Ausnahme von Erdgeschossen mit Schaufenstern darf die Summe der Öffnungsbreiten höchstens 60 % der Wandbreite ausmachen. Die seitlichen und trennenden Wandstücke müssen mindestens 0,36 m breit sein.
- (3) Fenster mit Glasflächen von mehr als 0,70 m<sup>2</sup> sind in mehrere gleich große Flügel zu unterteilen.
- (4) An Schaufenstern sind größere ungeteilte Scheiben zulässig. Im oberen Viertel müssen die Schaufenster einen Kämpfer mit Oberlicht aufweisen. Rahmenlose Verglasungen sind nicht gestattet.
- (5) In Doppelverglasungen eingelegte Sprossen sind nicht zulässig.
- (6) Schaufenstergliederungen haben auf die Obergeschossgliederungen in der Weise Bezug zu nehmen, dass die Achsen von Öffnungen und Wandeinschnitten eingehalten werden und die Schaufenster die Breite zweier Obergeschosfenster nicht überschreiten.
- (7) Bei Vorliegen von gemauerten Stichbögen müssen Fensterprofile Form und Radius der Stichbögen aufnehmen. Der Einbau von Blenden zur Abdeckung von Stichbogenprofilen ist unzulässig.

## **§ 7 Farbgestaltungen**

- (1) Die Farbtöne sind bei Sichtmauerwerk in den bestehenden Naturtönen zu halten. Sichtbare Fachwerke müssen in der Farbgebung und Ausführung der Gefache gestaltet oder in natürlichen Holztönen bzw. in den Farben schwarz bis braun gestaltet werden.
- (2) Bei der Farbgestaltung von verputzten Gebäudefassaden muss ein Farbton als Grundfarbe deutlich dominieren. Starke Farbkontraste, grelle Farben oder eine Vielfalt intensiv wirkender Farben sind ausgeschlossen. Besondere Gestaltungselemente, wie Putzfaschen, Gesimse, Lisenen, Bänder oder Putzsockel können in einem abweichenden Farbton gestaltet werden.
- (3) Für die farbliche Gestaltung von verputzten Gebäudefassaden sind nur gedeckte Weißtöne, gedeckte erdfarbene sowie pastellfarbene Töne zulässig. Die Farbgebung an den verputzten Fassaden ist so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter der Gebäude und der Umgebung entsprechen. Auf eine harmonische Ensemblewirkung ist zu achten.
- (4) Die Vorschriften zur Farbgestaltung gelten auch für seitliche Brandwände oder andere Wände zu Nachbargebäuden, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind.
- (5) Auf Verlangen ist ein Farbmuster in ausreichender Größe an geeigneter Stelle der Außenwand anzubringen.

## **§ 8 Zusätzliche Bauteile**

- (1) Bauteile, wie Vordächer und vorgesetzte Portale, sind nicht zulässig.
- (2) Satellitenantennen sind nur einfarbig, werbefrei und ausschließlich im Dachbereich zulässig. Sie haben sich farblich an der Dachfläche zu orientieren.

- (3) Markisen sind nur zulässig, sofern sie aus einzelnen, auf die Schaufenster bezogenen, einklapp- oder einrollbaren Elementen mit textilen Bespannungen bestehen. Die Unterkante der Markisen muss mindestens 2,50 m über dem jeweiligen Fußwegniveau liegen. Die Auskragung darf 1,50 m nicht überschreiten und muss vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m Abstand einhalten.
- (4) Rollläden, Rollgitter und Jalousien sind nur zulässig, sofern Rollkästen und Mechanik innenliegend sind. Ausschließlich bei liegenden Dachflächenfenstern sind Rollläden und Jalousien zulässig, deren Rollkästen und Mechanik Bestandteil der Fensterkonstruktionen sind. Ein Hervortreten dieser Bauteile über die äußere Begrenzung der Fensteröffnungen ist unzulässig.
- (5) Vollflächiger Bewuchs ganzer Fassaden ist nicht gestattet. Auf einzelne Hauseinheiten bezogene, individuelle Bepflanzungen von Hausvorzonen sind nur zulässig, sofern sie nicht mehr als 0,20 m vorspringende Pflanzflächen haben. Einfassungen des Wurzelbereiches sind einheitlich in Klinkerformsteinen oder in Natursteinen auszuführen.

### **§ 9 Anlagen zur Energiegewinnung, Solaranlagen**

- (1) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) und Anlagen der Solarthermie auf den Dächern von Baudenkmalen bedürfen einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, Wegen oder Plätzen nicht einsehbar sind und in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach installiert werden, die Farbe der Dachdeckung aufnehmen und über matte, nicht glänzende oder reflektierende Oberflächen ohne sichtbare Binnenstruktur verfügen. Die Anlagenfläche ist als zusammenhängende Fläche mit einer regelmäßigen Form (keine Abtreppungen o.ä.) zu installieren. Zum Dachfirst und Ortgang ist eine Fläche von min. 2 Ziegelreihen freizuhalten. Das Erscheinungsbild des Baudenkmales darf nicht erheblich beeinträchtigt werden.
- (2) Bei allen Hauptgebäuden, welche nicht dem Denkmalschutz unterliegen und deren Dachflächen von öffentlichen Verkehrsflächen, Wegen oder Plätzen einsehbar sind, sind PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie nur dann zulässig, wenn sie flächenbündig in die Dachhaut integriert werden, die Farbe der Dachdeckung aufnehmen und über matte, nicht glänzende oder reflektierende Oberflächen ohne sichtbare Binnenstruktur verfügen. Die Anlagenfläche ist als zusammenhängende Fläche mit einer regelmäßigen Form (keine Abtreppungen o.ä.) zu installieren. Zum Dachfirst und Ortgang ist eine Fläche von min. 2 Ziegelreihen freizuhalten.
- (3) Sind die Dachflächen der Hauptgebäude nicht von öffentlichen Verkehrsflächen, Wegen oder Plätzen einsehbar, sind die genannten Anlagen nur dann zulässig, wenn sie nicht aufgeständert, sondern als integrierte oder aufgelegte Anlage ausgeführt werden, die Farbe der Dachdeckung aufnehmen und über matte, nicht glänzende oder reflektierende Oberflächen verfügen. Als aufgeständert werden alle Anlagen verstanden, deren Neigung von der des Daches abweicht. Die Anlagen sind in einer regelmäßigen Form zu installieren.
- (4) Auf Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und auf Stellplätzen (auch Carports) und Garagen mit Flachdächern ( $\leq 5$  Grad geneigt) sind PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie nur dann zulässig, wenn sie weder aufgeständert noch nachgeführt ausgebildet werden. Darüber hinaus dürfen sie die Dachkante der Nebenanlage, des Stellplatzes (auch Carport) oder der Garage an keiner Stelle überragen.
- (5) Kombinationen von verschiedenen Anlagenarten sind unzulässig. Die zu den Anlagen gehörenden Leitungen sind im Gebäudeinneren zu führen. Fassadenflächen dürfen nicht mit einbezogen werden.

- (6) Gebäudeunabhängige PV-Anlagen auf Freiflächen sind als aufgeständerte Solarelemente nur bis zu einer Höhe von max. 2,50 m OK Solarmodul über OK Gelände zulässig.

### **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich von Erdgeschossen bzw. bis zur Höhe der Brüstungen im 1. Obergeschoss oberhalb von Schaufenstern angebracht werden. Bis zu Gebäudekanten sind mindestens 0,25 m und zu Öffnungen mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.
- (2) Werbeanlagen mit sich bewegenden sowie mit innenliegenden Lichtquellen sind nicht gestattet.
- (3) Rechtwinklig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen und Firmenschilder dürfen höchstens eine Ausladung von 0,90 m und eine Ansichtsfläche von 0,65 m<sup>2</sup> aufweisen. Sie müssen flach und nicht kastenförmig sein. Anstrahlungen bzw. äußere Beleuchtungen sind gestattet.
- (4) Werbeanlagen an vor der Stätte der Leistung aufgestellten Masten sind nicht zulässig.

### **§ 11 Abweichungen**

- (1) Die Stadtvertretung kann Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung zulassen, soweit deren Einhaltung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. Die Abweichung darf die Ziele der Satzung nicht wesentlich beeinträchtigen und muss mit öffentlichen Belangen vereinbar sein.
- (2) Anträge auf Zustimmung zu Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sind schriftlich an den Bürgermeister der Stadt Goldberg zu richten und zu begründen. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen.

### **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die §§ 3 - 10 dieser Satzung können gemäß § 84 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- (2) Für Maßnahmen, die nicht dieser Satzung entsprechen und für die keine Abweichung zugelassen wurde, kann der Rückbau angeordnet werden.

### **§ 13 Inkrafttreten**

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

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern vom 21.03.2019 außer Kraft.

Goldberg, den 21.11.2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G. W. W.", is written over the seal.

Bürgermeister der Stadt Goldberg

# SATZUNG DER STADT GOLDBERG

örtliche Bauvorschriften im historischen Stadtkern der Stadt Goldberg

- Gestaltungssatzung -

Geltungsbereich

