078/26
Beschlussvorlage
öffentlich

Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich der Zossener Innenstadt

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	18.11.2026	Ö
Ausschuss für Recht und Ordnung der Stadt Zossen (Vorberatung)	03.12.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	09.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

a. Die Aufstellung der 1. Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich der Zossener Innenstadt in der vorliegenden Form

oder

b. in der laut Protokoll geänderten Form.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf
[X] besteht nicht [ ] besteht für:

Begründung
Für den Stadtkern der Innenstadt Zossen wurde die Gestaltungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2009 beschlossen.

Mit der Änderung dieser Satzung ist in Verbindung mit der Erhaltungsatzung weiterhin das städtebauliche Ziel zu verfolgen, die besonderen Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen im ausgewiesenen Geltungsbereich der Zossener Innenstadt den Schutz des historisch gewachsenen Stadtbildes zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [X] Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Entwurf Gestaltungssatzung, 1. Änderung

Gestaltungssatzung für den Bereich der Zossener Innenstadt

1. Änderung



Stadt Zossen
Marktplatz 20
15806 Zossen

Stand August 2026

Inhalt

Präambel 5

Rechtsgrundlagen 5

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich 5

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich 5

§ 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen 5

§ 4 Allgemeine Anforderungen 6

§ 5 Ausrichtung, Abstandsflächen Gebäudegliederung, Erker, Regenfallrohre und Installationen 6

§ 6 Dächer 7

§ 7 Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik [PV]- und Solaranlagen) 8

§ 8 Fassaden 8

§ 9 Fassadenöffnungen 9

§ 10 Außenanlagen 11

§ 11 Werbeanlagen 12

§ 12 Antennen und Parabolspiegel 12

§ 13 Abweichungen 12

§ 14 Ordnungswidrigkeiten 13

§ 15 Inkrafttreten 17

§ 16. Anhang 17

Präambel

Die Gestaltungsatzung dient dazu, die vorhandenen ortsbildprägenden Merkmale zu sichern, die Identität der Zossener Innenstadt zu bewahren und im Einklang mit der Erhaltungssatzung eine Weiterentwicklung des bestehenden städtebaulichen Charakters zu gewährleisten. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht ein Genehmigungserfordernis.

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15 November 2016, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. I/08, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023, in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), hat die Stadt Zossen zum Schutz des Ortsbildes und der Gestaltung baulicher Anlagen in ihrer Sitzung am ……. folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1 : 3.000 dargestellt.

(2) Die Vorschriften gelten demnach für nachfolgend aufgeführte Straßen und Plätze: An der Wache, Rosengasse, Baruther Straße, Berliner Straße, Marktstraße, Am Stadtpark, Kleiner Hack, Am Dammgarten, Marktplatz, Kirchplatz und Am Kietz sowie für Teile der Bahnhofstraße, Luckenwalder Straße, Kirchstraße, Mittenwalder Straße, Straße der Jugend und Fischerstraße.

(3) Die anliegende Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für bauliche Maßnahmen aller Art wie: Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen, die unter die in den §§ 59, 60 und 61 BbgBO aufgeführten Vorhaben fallen. Für diese ist eine Genehmigung erforderlich. Hierzu ist nach § 3 der Erhaltungssatzung zu verfahren. Bei Einzeldenkmalen sind historisch bedingte Abweichungen zulässig.

§ 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen

(1) Festsetzungen über örtliche Bauvor-

schriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter und die Eigenart der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßenbildes und des Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 5 Ausrichtung, Abstandsflächen Gebäudegliederung, Erker, Regenfallrohre und Installationen

(1) Ausrichtung

Alle Gebäude an der Straße sind traufständig auszurichten.

(2) Abstandsflächen

Zur Wahrung der bauhistorischen Straßenräume ist in der Rosengasse und Marktstraße die Unterschreitung der Abstandsfläche (§ 6 Abs. 5 BbgBO), die auf öffentliche Verkehrsflächen fällt, bis auf 2,00 m zulässig.

(3) Gebäudegliederung

Die Bauflucht, die durch den historischen Bestand vorgegeben wird, ist über die gesamte Fassadenlänge einzuhalten. Plastische Gliederungselemente dürfen bis zu 0,75 m vor- bzw. zurückspringen. First-, Trauf- und Sockelhöhen sind auf die benachbarten Gebäude abzustimmen, wobei keine Vereinheitlichung der Gliederungselemente angestrebt werden soll. Traufsprünge dürfen maximal 1,50 m betragen, Sockelunterschiede maximal 0,30 m.

(4) Erker

Erker können ein- oder zweigeschossig ausgeführt und im Grundriss rechteckig, polygonal oder rundbogig ausgebildet werden, Erker auch dreiviertelkreisförmig. Erkerwände müssen durchgehend senkrecht ausgeführt werden. Die Anordnung von Freisitzen/Balkonen über Erkern ist zulässig. Dabei darf sich jedoch die Brüstung in Material und Farbe nicht von den darunter liegenden Erkeraußenwänden unterscheiden. Erker dürfen die Trauf(gesims)linie nicht überschreiten und höchstens 0,75 m vorkragen. Kastenerker (rechteckiger Grundriss) und Polygonalerker sowie Ecker müssen seitliche Fenster haben, wenn die Vorkragung mehr als 0,60 m beträgt. Die Breite von Erkern darf 3,00 m nicht überschreiten und maximal ¼ der Fassadenbreite betragen. Der Erkerfuß muss mindestens 3,00 m über der Oberkante der darunter liegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Erker und ihre Unterseiten müssen sich der Material- und Farb-

gebung der Fassade anpassen.

(5) Regenfallrohre und Installationen

Regenfallrohre und Dachrinnen sind aus Zinkblech auszuführen. Regenfallrohre und andere Installationen dürfen nicht schräg auf der Fassade verlaufen und müssen ebenso wie Entlüftungs- und Abgasöffnungen zurückhaltend in das Fassadenbild eingefügt werden.

§ 6 Dächer

(1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35°- 45° auszubilden. Vorhandene oder historisch belegte Dachformen wie Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und Berliner Dach sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Flachdächer sind nur an untergeordneten Gebäuden zulässig, die sich auf der rückwärtigen Grundstücksseite befinden.

(2) Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit unglasierten, nicht glänzenden, ziegelroten Ton-Dachziegeln auszuführen. Ortgangziegel sind nur bei Neubauten zulässig. Windleisten aus Zinkblech mit einer maximalen Höhe von 15 cm sind zulässig

(3) Dachgauben

Dachgauben sind auf die Fensterachsen der darunter liegenden Fassade auszurichten, Anordnung mittig über den Fensterachsen oder mittig zwischen den Fensterachsen.

Hinsichtlich Ausbildung, Proportion und Gliederung sind Dachgauben der darunter liegenden Fassade anzupassen.

Zulässig sind Giebel-, Spitz-, Schlepp- und Fledermausgauben. Der Abstand zur Traufe, zum First, zum Ortgang (Giebel) und zwischen Gauben darf jeweils 1,00 m nicht unterschreiten. Die Breite der Gauben darf 2,00 m, bei Fledermausgauben 3,00 m, nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreiten darf 40 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Die Gaubeneindeckung soll in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Die Außenflächen sind mit Glattputz, Holz oder Zinkblech zu verkleiden. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

(4) Dachflächenfenster, Dacheinschnitte,

Dachflächenfenster aus verzinktem Stahl mit einer maximalen Breite von 0,40 m und einer maximalen Höhe von 0,50 m sind in vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen zulässig. Andere Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind auf der rückwärtigen Dachfläche und auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig.

Dachflächenfenster und Dachein-

schnitte dürfen nicht aneinandergereiht werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Öffnungen muss mindestens 1,50 m betragen, der Abstand der Oberkanten vom Dachfirst mindestens 1,00 m, der Abstand der Unterkanten von der Traufe mindestens 0,70 m. Die Summe der Breiten darf 40 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachflächenfenster darf höchstens 1,00 m betragen, die Höhe muss mindestens gleich der Breite sein.

Die Breite der einzelnen Dacheinschnitte darf höchstens 2,50 m betragen.

§ 7 Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik [PV]- und Solaranlagen)

(1) Die Anbringung von PV- und Solaranlagen ist möglich, soweit die bestehende Dachkonstruktion erhalten bleiben kann.

(2) PV- und Solaranlagen können je Dachfläche einen Flächenanteil von bis zu 30% aufweisen, um den Gesamteindruck des baulichen Ensembles und des Straßenbildes nicht zu beeinträchtigen. Dabei sind die Dachflächen der Nebengebäude, rückseitigen Dachflächen oder nicht einsehbare oder verdeckte Dachflächen zu bevorzugen. Soweit es Denkmale oder das Denkmalensemble „Historischer Marktplatz und Kirchplatz“ betrifft, ist zusätzlich die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming einzuholen. Der Teilbereich des Denkmalensembles ist der Anlage zu entnehmen.

(3) Zulässig sind Module, die eine matte bzw. nicht reflektierende Oberfläche („All-in-black“) haben und aus rechteckigen Modulfeldern bestehen.

(4) Die Anlagen sind der vorhandenen Dachneigung anzupassen und dürfen nicht aufgeständert oder auf selbsttragenden Gerüsten angebracht werden.

(5) Unzulässig sind Anlagen, die an einsehbaren Erkern, Balkonen oder an Fassaden sowie Dachaufbauten errichtet werden sollen.

(6) Die PV- und Solaranlagen dürfen nicht über die Dachkante hinaus auskragen und sind mit einem MIndestabstand von 0,50 m zur jeweiligen Dachkante und First zu errichten.

§ 8 Fassaden

(1) Fassaden sind so zu gestalten, dass die strukturelle Wirkung der gesamten Fassade eine architektonische Einheit ergibt. Das Erdgeschoss darf optisch nicht von der übrigen Fassad abgesetzt werden, wie z.B.

durch Verkleidungen oder andere Materialien. Ist die Parzellenstruktur der Grundstücke durch den Baukörper selbst nicht ablesbar, müssen Fassadenabschnitte durch Differenzierung in Farbgebung, vertikale und horizontale Bauteile oder Fensterachsen erkennbar gemacht werden. Bei der Instandsetzung von Gebäuden ist die Fassadengliederung der Entstehungszeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

(2) Material

Der Außenwandputz baulicher Anlagen und die Gliederungselemente der Fassade sind in Glattputz auszuführen. Putzgliederungen aus der Entstehungszeit sind wieder aufzunehmen bzw. zu erhalten.

Ausführungen in Verblendmauerwerk sind zu erhalten und können bei Neuerrichtung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies für das Gebäude historisch belegt ist und diese Gestaltung dem Charakter des Straßenbildes entspricht.

Sockelverkleidungen, Kunststoff- und Metallfassaden, Waschbeton oder Kunststein, strukturierte Betonflächen, Glasbausteine, Fliesen und Verkleidungen jeglicher Ausführung sind unzulässig. Davon ausgenommen ist Material für funktions- oder technisch bedingte Bauelemente, z.B. Zinkblechabdeckungen.

(3) Farbgestaltung

Fassaden sind farbig einheitlich in erdfarbenen Naturtönen in der Farbskala von gelb, ocker, grün oder rot zu gestalten. Weiße Anstriche, Anstriche mit Hellbezugswerten < 35 (sehr dunkel) und > 75 (sehr hell) sowie glänzende Oberflächen sind unzulässig. Gliederungselemente wie Fensterfaschen und Gesimsbänder können entsprechend der Fassadenfarbe ein bis zwei Farbtöne heller bzw. dunkler abgesetzt werden. Der Sockel kann dunkler abgesetzt werden.

(4) Briefkästen

Briefkästen sind allgemein zugänglich im Inneren der Gebäude anzuordnen oder als Schlitz in die Hauseingangstür einzuarbeiten. Bei Gebäuden mit Vorgärten sind freistehende Briefkästen zulässig.

(5) Balkone

Balkone sind nur an der rückwärtigen Fassade zulässig.

(6) Hausnummern

Nicht beleuchtete Hausnummern müssen aus weißen Emailleschildern mit schwarzen Ziffern bestehen.

§ 9 Fassadenöffnungen

(1) Fenster- und Türöffnungen

Fenster- und Türöffnungen müssen in Größe, Proportion und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Straßenbild entsprechen. Alle Fenster, Türen und Tore sind mindestens 0,12 m und höchstens 0,20 m hinter die Fassade zurückzu-

setzen.

Für Neubauten gilt: Bei Fassaden, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, muss die Summe der Flächen aller Öffnungen einer Fassade kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Die Stürze von Öffnungen einer Fassade müssen je Geschoss auf gleicher Höhe liegen.

(2) Fenster

Für vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbare Fenster gilt: Fenster aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind zu erhalten oder in Anlehnung an das historische Vorbild zu ersetzen.

Bei Hauptgebäuden sind grundsätzlich stehende rechteckige Fensterformate zu verwenden. Fenster, die breiter als 0,80 m sind, sind zweiflügelig mit gleicher Flügelgröße auszuführen. Fenster, die höher als 1,50 m sind, müssen vierflügelig ausgeführt werden. Fenster, die höher als 1,20 m sind, müssen mindestens einmal horizontal untergliedert werden.

Für alle Fenster an der Straßenfassade und an den Giebelseiten gilt: Sprossen sind konstruktiv (glasteilend) auszuführen. Fensterflügel sind mit Wetterschenkel auszubilden. Regenschienen sind nur zulässig, wenn sie durch aufgesetzte Wetterschenkel verdeckt sind.

Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen sind folgende Breitenmaße einschließlich der jeweiligen Falze einzuhalten:

- für den Stulp incl. Rahmen der Fensterflügel maximal 13,0 cm
- für den Pfosten incl. Rahmen der Fensterflügel maximal 16,0 cm
- für den Kämpfer incl. Rahmen der Fensterflügel maximal 17,0 cm
- für die Sprossen maximal 3,5 cm

Die Fensterrahmen dürfen oben am Sturz und seitlich an der äußeren Fensterlaibung bis max. 1 cm sichtbar sein.

(3) Schaufenster

Schaufenster sind so anzuordnen, dass der gestalterische und architektonische Zusammenhang mit den Fenstern der Obergeschosse gewahrt bleibt und die vertikalen und horizontalen Bezugslinien der Gesamtfassade aufgenommen werden. Schaufenster sind entweder

- axial zum darüber liegenden Fenster des Obergeschosses,
- zwischen den äußeren seitlichen Bezugslinien einer darüber liegenden Fensterzweiergruppe oder
- zwischen den äußeren Bezugslinien der äußersten Fensterachsen anzuordnen.

Es sind stehend rechteckige bis quadratische Formate zulässig. Fensterreihungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m zu unterteilen. Bei Schaufenstergrößen von > 4,00 m^2 ist die Fensterfläche durch konstruktive Sprossen zu gliedern.

(4) Türen und Tore

Türen und Tore aus der Entstehungszeit des Gebäudes, die vom öffent-

lichen Verkehrsraum einsehbar sind, sind zu erhalten oder in Anlehnung an das historische Vorbild zu ersetzen.

(5) Material

An den Straßenfassaden und Giebelseiten sind Fenster-, Schaufenster-, Tür- und Torkonstruktionen nur aus Holz zulässig. Strukturierte, getönte, gewölbte oder reflektierende Verglasungen sowie glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Die Farbe ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen.

(6) Markisen und Rollläden

Im Erdgeschoss sind Rollmarkisen in textilen Materialien über der Ladenfront mit einer maximalen Auskragung von 2,00 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,10 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie sind entsprechend der Fassadenöffnungen zu gliedern. Die Farbe des Stoffes ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen. Es sind nur einfarbige oder zweifarbig gestreifte Stoffe zugelassen. Einfarbige Stoffe können mit dem Namen des Geschäfts, des Inhabers oder der Branche in einer anderen Farbe beschriftet werden.

Feststehende Markisen oder Kragdächer sind unzulässig.

Rollläden sind an der Straßenfassade und an den Giebelseiten aus Holz auszuführen und so anzubringen, dass sie nicht über den Außenputz vorstehen. Außen liegende Rollladenkästen sind unzulässig. Rollläden sind im selben Farbton zu gestalten wie die Fenster.

(7) Fensterbankabdeckungen

Fensterbankabdeckungen sind aus Zinkblech auszuführen.

§ 10 Außenanlagen

(1) Einfriedungen

Einfriedungen im öffentlichen Straßenraum sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Erneuerung von vorhandenen Einfriedungen Am Stadtpark. Diese sind mit senkrechten Holzlattenzäunen - mit oder ohne Mauersockel - auszuführen.

Vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare Gärten können mit senkrechten Holzlattenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Hecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.

(2) Befestigte Flächen

Befestigte Flächen zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind mit Granit-Mosaikpflaster zu befestigen, Zufahrten mit Granit-Kleinpflaster.

(3) Eingänge

Treppenstufen vor Hauseingängen sind aus Naturstein oder Ziegel herzustellen. Vordächer sind nicht zulässig.

§ 11 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch das Straßenbild beeinträchtigt werden.

(2) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis 0,30 m unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Oberschosses zulässig. Mehr als eine Werbanlage je Stätte der Leistung ist nicht zulässig.

(3) Werbeanlagen dürfen horizontale und vertikale Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden.

(4) Waagerechte Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben, Zeichen oder Symbolen anzubringen. Sie dürfen nicht mehr als 0,20 m vor die Fassade vortreten. Werbeschriften sind ausschließlich waagerecht lesbar anzuordnen. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf die der darunter liegenden Tür- oder Fensteröffnungen nicht überschreiten, jedoch maximal 5,00 m betragen.

(5) Senkrecht zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind flach zu gestalten und dürfen eine Fläche von 0,60 m^2 nicht überschreiten und bei einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,00 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

(6) Grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig.

(7) Selbstleuchtende Werbeanlagen in Neonschrift oder Leuchtkästen sind unzulässig. Zulässig sind indirekt hinterleuchtete oder direkt beleuchtete Werbeanlagen. Die Beleuchtung darf nur mit weißem Licht und ohne Blink- und Wechsellicht erfolgen.

(8) Die Plakat- oder Schriftwerbung an Fenster- oder Schaufensterscheiben ist untersagt.

§ 12 Antennen und Parabolspiegel

(1) Antennen und Parabolspiegel sind nur auf den rückwärtigen Dachflächen und Fassaden zulässig.

§ 13 Abweichungen

(1) Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 67 BbgBO. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Absatz 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen:

1. § 5 Abs. 3, die Bauflucht, die durch den historischen Bestand vorgegeben wird, nicht über die gesamte Fassadenlänge einhält, plastische Gliederungselemente anbringt, die mehr als 0,75 m vor- bzw. zurückspringen, Traufsprünge von mehr als 1,50 m, Sockelunterschiede von mehr als 0,30 m herstellt,
2. § 5 Abs. 4 Erkerwände nicht durchgehend senkrecht ausführt, Erker errichtet, die die Trauf(gesims)linie überschreiten und oder mehr als 0,75 m vorkragen, Kastenerker und Polygonalerker sowie Eckerker, die mehr als 0,60 m vorkragen ohne seitliche Fenster herstellt, Erker errichtet deren Breite 3,00 m überschreitet, die mehr als ¼ der Fassadenbreite betragen, deren Erkerfuß weniger als 3,00 m über der Oberkante des darunterliegenden öffentlichen Verkehrsraumes liegen, Erker errichtet deren Unterseiten sich nicht der Material- und Farbgebung der Fassade anpassen,
3. § 5 Abs. 5 Regenfallrohre und Dachrinnen nicht aus Zinkblech ausführt, Regenfallrohre und andere Installationen schräg auf der Fassade verlaufend anbringt,
4. § 6 Abs. 1 Satteldächer nicht symmetrisch und nicht mit einer Neigung zwischen 35° und 45° ausbildet, vorhandene oder historisch belegte Dachformen wie Wal-, Krüppelwalm-, Mansard- und Berliner Dach nicht erhält oder wiederherstellt, Flachdächer an straßenseitigen Nebengebäuden oder Hauptgebäuden errichtet,
5. § 6 Abs. 2 für die Dacheindeckung andere Ziegel als unglasierte, nicht glänzende, ziegelrote Ton-Dachziegel verwendet, außer bei Neubauten Ortgangziegel verwendet,
6. § 6 Abs. 3 Dachgauben nicht mittig über den Fensterachsen oder mittig zwischen den Fensterachsen anordnet, eine andere Gaubenform als Giebel-, Spitz-, Schlepp- oder Fledermausgauben errichtet, mit der Gaube den Abstand zur Traufe , zum First, zum Ortgang (Giebel) und zwischen den Gauben von jeweils 1,00 m unterschreitet, die Breite der Gauben von 2,00 m, bei Fledermausgauben von 3,00 m überschreitet, mit der Summe der Gaubenbreite 40% der Gebäudebreite überschreitet, die Gaubeneindeckung in Material und Farbe nicht dem Hauptdach entsprechend ausführt, die Außenflächen der Gauben mit einem anderen Material als Glattputz, Holz oder Zinkblech verkleidet,
7. § 6 Abs. 4 in der vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachfläche Dachflächenfenster mit einer Breite über 0,40 m

und einer Höhe von über 0,50 m, Dacheinschnitte einbaut, Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte aneinanderreiht, die einzelnen Öffnungen mit einem Abstand herstellt, der geringer als 1,50 m ist, den Abstand der Oberkanten der Öffnungen vom Dachfirst vom mindestens 1,00 m, der Abstand der Unterkanten von der Traufe von mindestens 0,70 m unterschreitet, mit der Summe der Breiten der Öffnungen 40 % der Gebäudebreite überschreitet, mit der Breite der einzelnen Dachflächenfenster 1,00 m überschreitet, Dachfenster einbaut, deren Höhe geringer ist als deren Breite, Dacheinschnitte einbaut, deren Breite größer ist als 2,50 m,

8. § 7 Abs. 2 Solaranlagen mit mehr als 30 % je Dachfläche errichtet und wer im Denkmalensemble „Historischer Marktplatz und Kirchplatz“ keine denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming einholt,

9. § 7 Abs. 3 Module mit reflektierender Oberfläche oder die nicht aus rechteckigen Modulfeldern bestehen verbaut,

10. § 7 Abs. 4 Anlagen der vorhandenen Dachneigung nicht anpasst, sie aufständert oder auf selbsttragenden Gerüsten anbringt,

11. § 7 Abs. 5 Anlagen an einsehbaren Erkern, Balkonen oder an Fassaden oder Dachaufbauten errichtet,

12. § 7 Abs. 6 PV- und Solaranlagen mit weniger als 0,50 m Abstand zur jeweiligen Dachkante errichtet oder welche über die Dachkante hinauskragen.

13. § 8 Abs. 1 das Erdgeschoss optisch von der übrigen Fassade absetzt, bei Baukörpern, an denen die Parzellenstruktur der Grundstücke selbst nicht ablesbar ist, die Fassadenabschnitte nicht durch Differenzierung in Farbgebung, vertikale und horizontale Bauteile oder Fensterachsen erkennbar macht, bei der Instandsetzung von Gebäuden die Fassadengliederung der Entstehungszeit nicht erhält bzw. wiederherstellt.

14. § 8 Abs. 2, den Außenwandputz baulicher Anlagen und die Gliederungselemente der Fassade nicht in Glattputz ausführt, Putzgliederungen aus der Entstehungszeit nicht wieder aufnimmt bzw. erhält, Ausführungen in Verblendmauerwerk nicht erhält, folgende Fassadenmaterialien verwendet: Sockelverkleidungen, Kunststoff- und Metallfassaden, Waschbeton oder Kunststein, strukturierte Betonflächen, Glasbausteine, Fliesen und andere Verkleidungen, davon ausgenommen ist Material für funktions- oder technische Bauelemente,

15. § 8 Abs. 3 Fassaden farblich nicht einheitlich gestaltet, andere Farbtöne als erdfarbene Naturtöne in der Farbskala von

gelb, ocker, grün oder rot verwendet, weiße Anstriche, Anstriche mit Reflektionswerten < 35 (sehr dunkel) und > 75 (sehr hell) oder glänzende Oberflächen herstellt,

16. § 8 Abs. 4 Briefkästen straßenseitig an der Fassade anbringt, außer bei Gebäuden mit Vorgärten freistehende Briefkästen straßenseitig vor der Fassade aufstellt,

17. § 8 Abs.5 Balkone straßenseitig errichtet,

18. § 8 Abs. 6 für unbeleuchtete Hausnummern andere Schilder als weiße Emailleschilder mit schwarzen Ziffern verwendet

19. § 9 Abs. 1 Fenster, Türen und Tore weniger als 0,12 m oder mehr als 0,20 m hinter die Fassade zurücksetzt, bei Neubauten die Summe der Flächen aller Öffnungen einer Fassade, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar ist, nicht kleiner herstellt als die geschlossene Wandfläche, die Stürze von Öffnungen einer Fassade je Geschoss nicht auf gleicher Höhe liegend herstellt,

20. § 9 Abs. 2, Fenster aus der Entstehungszeit des Gebäudes nicht erhält oder in Anlehnung an das historische Vorbild ersetzt, bei Hauptgebäuden keine stehend rechteckige Fensterformate verwendet, Fenster die breiter als 0,80 m sind nicht zweiflügelig mit gleicher Flügelgröße ausführt, Fenster die höher als 1,50 m sind nicht vierflügelig ausführt, Fenster die höher als 1,20 m sind nicht mindestens einmal horizontal untergliedert, bei Fenstern an der Straßenfassade und an den Giebelseiten die Sprossen nicht konstruktiv (glasteilend) ausführt, Fensterflügel nicht mit Wetterschenkel oder mit Regenschiene mit aufgesetzten Wetterschenkeln herstellt, für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen nicht die festgelegten Breitenmaße einhält,

21. § 9 Abs. 3 Schaufenster nicht entweder axial zum darüber liegenden Fenster des Obergeschosses, zwischen den äußeren seitlichen Bezugslinien einer darüber liegenden Fensterzweiergruppe oder zwischen den äußeren Bezugslinien der äußersten Fensterachsen anordnet, Schaufenster nicht als stehend rechteckige bis quadratische Formate herstellt, Fenstereihungen nicht durch Pfeiler von mindestens 0,24 m unterteilt, bei Schaufenstergrößen von > 4,00 m^2 die Fensterfläche nicht durch konstruktive Sprossen gliedert,

22. § 9 Abs. 4 Türen und Tore aus der Entstehungszeit des Gebäudes, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, nicht erhält oder in Anlehnung an das historische Vorbild ersetzt,

23. § 9 Abs. 5 an den Straßenfassaden und Giebelseiten Fenster-, Schaufenster-, Tür- und Torkonstruktionen nicht aus Holz herstellt, strukturierte, getönte, gewölbte oder reflektierende

Verglasungen sowie glänzende Oberflächen verwendet,

24. § 9 Abs. 6 feststehende Markisen oder Kragdächer an der Fassade anbringt, Markisen mit einer Auskragung von über 2,00 m und einer lichten Höhe von weniger als 2,10 m über der öffentlichen Verkehrsfläche anbringt, die Markisen nicht entsprechend der Fassadenöffnungen gliedert, die Farbe des Stoffes nicht auf die Fassadengestaltung abstimmt, andere als einfarbige oder zweifarbig gestreifte Stoffe verwendet, Rollläden an der Straßenfassade und an den Giebelseiten nicht aus Holz ausführt, außen liegende Rollladenkästen anbringt und Rollläden nicht im selben Farbton gestaltet wie die Fenster,

25. § 9 Abs. 7 Fensterbankabdeckungen nicht aus Zinkblech ausführt,

26. § 10 Abs. 1 Einfriedungen im öffentlichen Straßenraum errichtet (Ausgenommen hiervon ist die Erneuerung von vorhandenen Einfriedungen Am Stadtpark), Am Stadtpark andere Einfriedungen als senkrechte Holzlattenzäune mit oder ohne Mauersockel errichtet, vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare Gärten mit anderen Einfriedungen als mit senkrechten Holzlattenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Hecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m abgrenzt,

27. § 10 Abs. 2 befestigte Flächen zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum nicht mit Granit-Mosaikpflaster befestigt und Zufahrten nicht mit Granit-Kleinpflaster befestigt

28. § 10 Abs. 3 Treppenstufen vor Hauseingängen nicht aus Naturstein oder Ziegel herstellt, über Hauseingängen Vordächer errichtet,

29. § 11 Abs. 1 Werbeanlagen so gestaltet und anbringt, dass durch sie der Gesamteindruck der Fassade oder das Straßenbild beeinträchtigt werden.

30. § 11 Abs. 2 mehr als eine Werbeanlage je Stätte der Leistung anbringt, Werbeanlagen nicht im Erdgeschoss bis 0,30 m unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anbringt, sondern darüber,

31. § 11 Abs. 3 Werbeanlagen anbringt die horizontale und / oder vertikale Gliederungselemente der Fassade überschneiden,

32. § 11 Abs. 4 Werbeanlagen nicht waagerecht lesbar, flach und in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben, Zeichen oder Symbolen Werbeanlagen anbringt, Werbeanlagen anbringt, die mehr als 0,20 m vor die Fassade vortreten, die 0,50 m in der Höhe überschreitet, die die Breite der darunter liegenden Tür- oder Fensteröffnung überschreiten, deren Breite mehr als 5,00 m beträgt,

33. § 11 Abs. 5 senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Wer-

beanlagen (Ausleger) nicht flach gestaltet, Ausleger anbringt, die eine Fläche von 0,60 m² überschreiten, eine lichte Höhe von weniger als 2,50 m über dem öffentlichen Verkehrsraum haben, mehr als 1,00 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen,

34. § 11 Abs. 6 grelle und fluoreszierende Farben für die Werbeanlage verwendet,
35. § 11 Abs. 7 Werbeanlagen anbringt, die selbstleuchtend in Neonschrift oder Leuchtkästen sind sowie nicht in weißem Licht oder mit Blink- und Wechsllicht ausgeführt sind,
36. § 11 Abs. 8 Plakat- oder Schriftwerbung an Fenster- oder Schaufensterscheiben anbringt,
37. § 12 Antennen und Parabolspiegeln auf straßenseitigen Dachflächen und Fassaden anbringt.
38. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 26.08.2009 im Amtsblatt des Amtes Zossen veröffentlichte Gestaltungssatzung für Zossen außer Kraft.

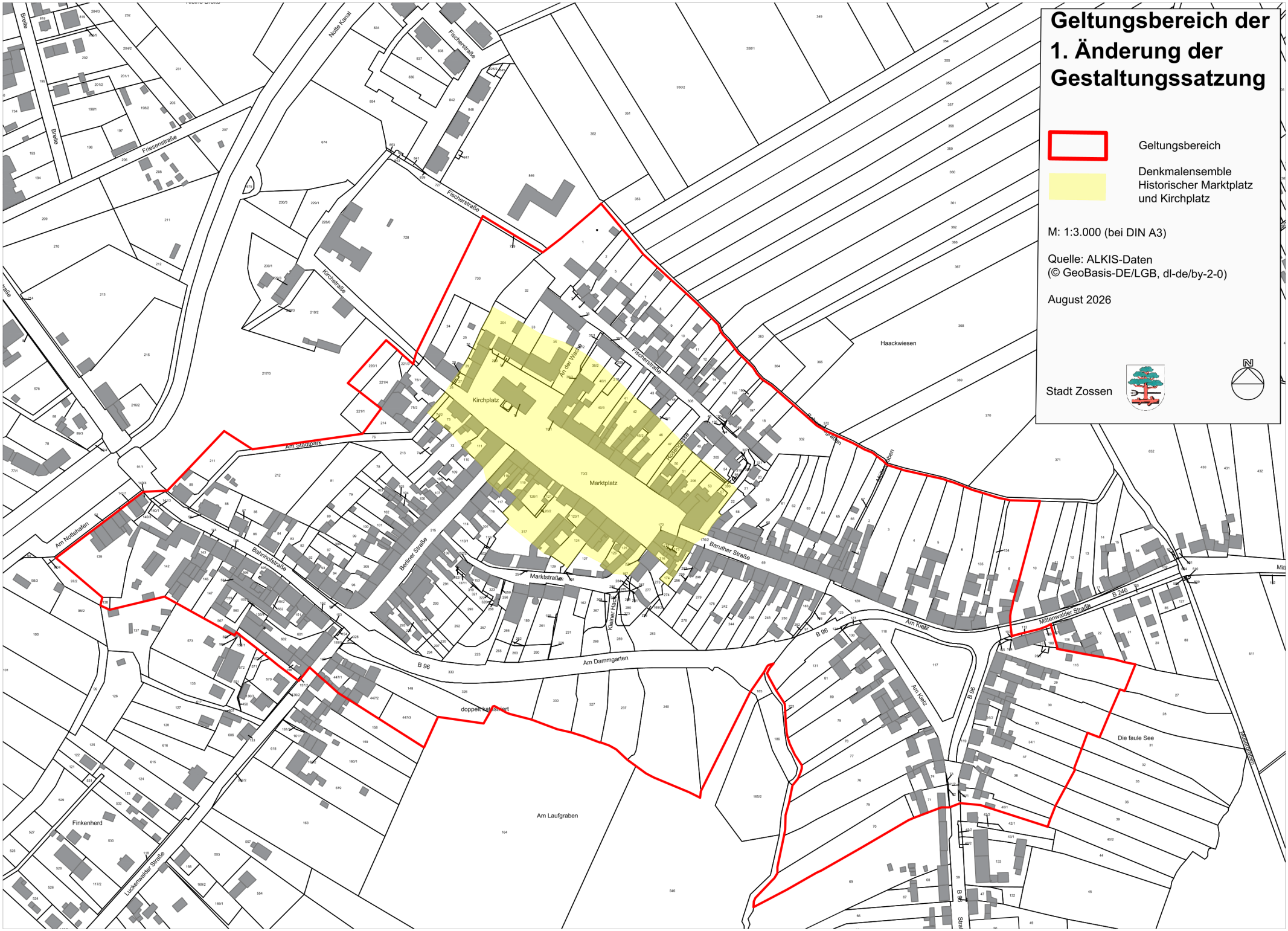
Zossen den, 2026

gez. Wiebke Şahin-Connolly

Bürgermeisterin

§ 16. Anhang

Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung


Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung
Geltungsbereich
Denkmalensemble Historischer Marktplatz und Kirchplatz
M: 1:3.000 (bei DIN A3)
Quelle: ALKIS-Daten
(© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)
August 2026
Stadt Zossen
N
Kirchplatz
Marktplatz
Am Stadtpark
Am Nottehafen
Bahnhofstraße
Berliner Straße
Marktstraße
Baruther Straße
Fischerstraße
Kirchstraße
Friesenstraße
Notte Kanal
Breite
Am Dammgarten
B 96
Am Kietz
Mittenwalder Straße
B 246
Haackwiesen
Die faule See
Am Laufgraben
Finkenherd
Luckenwalder Straße
doppelt katastriert

Stadt Zossen
Bauamt
Marktplatz 20
15806 Zossen

Tel:
03377/3040564
E-Mail:
VL-Bauleitplanung@
SVZossen.Brandenburg.de

STADT
ZOSSEN