

Satzung
zur äußeren Baugestaltung in bestimmten Teilen
der Stadt Königstein im Taunus

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.10.1986

Altstadtgestaltungssatzung

in der Fassung vom 03.12.1986

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der Kartenabzeichnung von der durchgehend schwarz markierten Begrenzungslinie umschlossen ist; die Kartenabzeichnung (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen - insbesondere durch Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Bauerweiterungen, Bauerneuerungen, Bauinstandsetzungen, Bauverschönerungen - und von Werbeanlagen und Warenautomaten.
2. Bauliche Anlagen sind Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Grundsatz

§ 3
Gestaltungsziel

1. Bauliche Anlagen sind in den Gestaltungsbezügen nach § 3 Abs. 2 den vorbildhaften Gestaltungsbezügen überkommener baulicher Anlagen (§ 3 Abs. 3) anzupassen und zu einem harmonisch geschlossenen Straßenbild zusammenzuführen. Für Werbeanlagen und Warenautomaten gilt § 10.

2. Gestaltungsbezüge sind:

1. Die Baumasse und die Stellung der Baukörper, auch im Verhältnis benachbarter Baukörper zueinander, ihre Firstrichtung und die Traufhöhe der Dächer.
 2. Die Fassaden nach ihrer Gliederung - insbesondere nach dem Verhältnis der geschlossenen Wandfläche zu den Wandöffnungen - und nach der Gestaltung durch Werkstoff und Farbe; nach Gestaltung, Format und Abmessung der Wandöffnungen; nach Gestaltung der Fenster, Läden, Schaufenster und Türen; nach vor- und rück-springenden Fassadenbestandteilen.
 3. Die Dachlandschaft nach Gestaltung der Dachformen, Dachneigungen und der Dachabschlüsse, nach der Gliederung der Dachflächen; nach der Gestaltung der Dachaufbauten, auch in ihrem Größenverhältnis zur Dachfläche und mehrerer Dachaufbauten zueinander; nach Werkstoff und Farbe der Dacheindeckungen.
 4. Die Gestaltung von Einfriedigungen, Toren, Mauern, Treppen, Geländern, Pflasterungen im Freiflächenbereich.
3. Vorbildhafte Gestaltungsbezüge überkommener baulicher Anlagen sind die in der Bilddokumentation (Anlage 2) zusammengefassten Gestaltungsbezüge. Die Bilddokumentation und die zeichnerische Darstellung (Anlage 3) als Ergänzung zu § 8 Abs. 2 Satz 1 sind Bestandteil dieser Satzung.

Gestaltungsziele im Einzelnen

§ 4

Baukörper

1. Bauliche Anlagen haben sich nach Breite und Tiefe der Baukörper und nach ihrer Baumasse harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei straßenseitig benachbarten baulichen Anlagen soll in diesen Vorgaben gewechselt werden.
2. Bauliche Anlagen müssen durch Gliederung der Fassaden, der Dachflächen und der Dachaufbauten Kleinmaßstäblichkeit aufweisen.
3. Die Höhen straßenseitig benachbarter baulicher Anlagen sind, auch in den Traufhöhen der Dächer, unterschiedlich zu gestalten; die Höhen baulicher Anlagen sind entsprechend dem natürlichen Gefälle zu staffeln.
4. Es soll ein Wechsel in der Giebel- und Traufständigkeit straßenseitig benachbarter baulicher Anlagen zur Straße herbeigeführt werden, soweit sich ein solcher Wechsel harmonisch in die Umgebung einfügt.

Fassaden

§ 5 Gliederung

1. Die Fassadengliederung muss sich den überkommenen Bauvorbildern anpassen.
2. Das Verhältnis der geschlossenen Wandfläche zu der aus den Wandöffnungen (Fenster, Türöffnungen) gebildeten Fläche ist so zu gestalten, dass die geschlossene Wandfläche ihren wandbildenden flächenhaften Charakter nicht verliert. Durch Wandöffnungen im Erdgeschoss darf der das Obergeschoss tragende Eindruck für das Erdgeschoss nicht verloren gehen.
3. Die Fassaden sind horizontal - etwa durch Brüstungs- oder Geschossgesimse oder auch durch eine Zusammenfassung der Einzelfenster durch Fensterläden - und vertikal - etwa über die Ausbildung der Fensterachsen - zu gliedern.
4. In der Gebäudefassade sollen Gebäudesockel gebildet werden. Wird der Sockel ohne gemauerten Vorsprung durch unterschiedlichen Verputz hergestellt, ist der Sockel mit der übrigen Außenwand bündig ohne Absatz herzustellen. Der Sockel muss sich in seiner Höhe der übrigen Fassade proportional unterordnen.

§ 6 Farbliche und werbliche Gestaltung

1. Die Außenwände baulicher Anlagen sind zu verputzen, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt.
2. Außenputz ist als Kellenputz, Kieselwurfputz, als mit dem Besen abgezogener Putz, als mit der Holzscheibe abgeriebener Putz handwerklich aufzutragen oder in einem Verputz herzustellen, der diesen Putzarten im Erscheinungsbild gleichkommt. Putzfassaden sind in warmen Tönen anzulegen und auf die Farbe benachbarter baulicher Anlagen harmonisch abzustimmen; glänzende, grelle oder graue Farbtöne, Werkstoffe mit glänzenden oder metallisch wirkenden Oberflächen, Kunststoffverkleidungen sind nicht gestattet.
3. Gebäudesockel sind in heimischem Naturstein (wie etwa Taunusquarzit, Basalt, Basaltlava, Sandstein), in heimischer Naturverkleidung oder, soweit § 5 Abs. 4 Satz 2 der Satzung zutrifft, in Zementputz, Sichtputz ohne Feinbehandlung der Oberfläche auszuführen; kleinformatige Steine sind nicht zulässig. Die Farbe des Sockels ist, auch nach der Farbe des verwendeten Werkstoffs, mit den Farbtönen der übrigen Fassade harmonisch abzustimmen.
4. Außentreppen, Eingangsbereiche sollen in heimischem Naturstein (wie etwa Taunusquarzit, Basalt, Basaltlava, Sandstein) oder in heimischer Natursteinverkleidung ausgeführt werden. Geschliffene und polierte Oberflächen sind unzulässig.

5. Außengeländer sollen in Holz mit einem naturfarbenen oder mit einem deckenden Anstrich oder in Eisen mit einem graphiteneu oder schwarzen Anstrich jeweils handwerklich schlicht ausgeführt werden.
6. Fachwerk ist freizulegen oder freizuhalten und in Stand zu setzen, wenn es sich um historisches, auf Sicht bestimmtes Fachwerk handelt.

§ 7

Fenster, Türen, Schaufenster, Läden, Jalousien, Markisen

1. Fenster, Schaufenster, Läden, Außentüren, Jalousien, Markisen müssen sich in Größe und Maßverhältnissen und in Material und Farbe in die bauliche Anlage und in das Straßenbild harmonisch einfügen. Fenster, Schaufenster und Außentüren sind in einem stehenden Rechteckformat unter Ausbildung der Fensterumwandung - wie etwa durch Futter und Verkleidung, Gewände, Putzfaschen - auszuführen.
2. Fenster sollen mind. eine in der Mitte senkrecht verlaufende Teilung aufweisen. Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten.
3. Glasbausteine sind bei den der Straße zugewandten Fassaden nicht gestattet.
4. Fensterläden sollen als Klappläden ausgeführt werden.
5. Die Rahmen der Fenster, Schaufenster, Außentüren sind in Holz oder in Metall auszuführen und möglichst deckend zu streichen; Aluminium-Fenster sind nur in Schwarz oder Weiß zulässig.
6. Tür- und Fenstervergitterungen sollen möglichst schlicht ausgeführt werden.
7. Markisen und Jalousien haben die Gliederung der Fassade aufzunehmen und sich in sie nach Größe und Farbe harmonisch einzufügen. Feststehende Korbmarkisen sind nicht gestattet.

§ 8

Dachlandschaft

1. Die Dachfläche muss in einem harmonischen Verhältnis zum Baukörper stehen.
2. Dächer sind in den vorbildhaften Dachformen und Dachneigungen überkommener baulicher Anlagen (§ 3 Abs. 3) als Sattel-, Pult-, Walm- oder Mansarddach auszubilden; Sattel-, Pult- und Walmdächer müssen eine Dachneigung von wenigstens 45° aufweisen, die Neigungen der Dachflächen von Mansarddächern bestimmen sich nach der zeichnerischen Darstellung (Anlage 3). Dächer und Dachaufbauten straßenseitig benachbarter baulicher Anlagen sind nach Dachformen, Fläche, Gliederung und Dachneigung so unterschiedlich zu gestalten, dass hierdurch ein auffälliger Wechsel in der Dachlandschaft entsteht. Bestehende Firsteinrichtungen sind beizubehalten.

3. Dachaufbauten sind in ihrer Gesamtgestaltung, in ihrer Dachneigung, in ihrer Anordnung im Bereich der Dachfläche und in ihrem Größenverhältnis zur Dachfläche in den vorbildhaften Gestaltungsbezügen überkommener baulicher Anlagen (§ 3 Abs. 2) als Giebelgauben oder Giebelzwerchhäuser auszubilden. Bei mehreren Dachgauben oder bei einer Verbindung von Dachgauben mit einem Zwerchhaus müssen sich diese in ihren Größenverhältnissen zueinander harmonisch in die Dachfläche einfügen. SchlepPGAuben, Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen sind nicht gestattet.
4. Es sind Tonbiberschwänze, Tonfalzpfannen, Betonbiberschwänze, Betonfalzpfannen in Naturziegelrot oder Schiefer zu verwenden.
5. Liegende Dachfenster und Glasdachfenster sind nur in Dachflächenbereichen gestattet, die von der Straße nicht einsehbar sind.

§ 9

Bauteile und freistehendes Zubehör von besonderem Gestaltungswert

1. Bauteile und frei stehendes Zubehör, die gestalterisch ausgeprägt sind oder ein eigen tümliches Gestaltungselement beinhalten - wie Gesimse, Gewände, Türen, Tore, Läden, Türrahmen, Türdrücker, Beschläge, Hausschmuck, Holz- und Steinteile mit Verzierungen oder Schnitzwerk, Holzverschalungen, Gedenktafeln, Reliefs, Wappen, Inschriften, Beschriftungen, Schilder, frei stehende Tafeln oder Säulen, soweit diese Teile oder dieses Zubehör solche Merkmale aufweisen -, sind wirklich so zu behandeln, dass die gestalterische Ausprägung oder die Eigenheit des Gestaltungselementes wieder hervortritt.
2. Bauteile und freistehendes Zubehör im Sinne des Abs. 1 sind wiederzuverwenden, wenn der Erhaltungszustand dies zulässt oder eine Instandsetzung möglich ist; falls eine Wiederverwendung oder eine Instandsetzung nicht möglich ist, sind die Bauteile neu herzustellen, wenn dies zumutbar ist.

§ 10

Werbeanlagen, Warenautomaten

1. Werbeanlagen müssen sich nach Anordnung, Werkstoff, Größe, Form, Farbe, Gestaltung und in der Art der Werbung in die bauliche Anlage und in das Straßenbild harmonisch einfügen. Frei stehende Werbeanlagen - wie Plakatsäulen, Plakatwände - müssen sich nach Maßgabe des Satzes 1 in das Straßenbild einfügen. Werbeanlagen an Außenflächen von Gebäuden sollen auf den Erdgeschossbereich beschränkt bleiben. Werbeanlagen sind, auch mit Werbeanlagen benachbarter baulicher Anlagen, aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen sollen nicht mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen ausgestattet werden.
2. Nicht gestattet sind
 1. Werbeanlagen in grellen Farben,
 2. Bandwerbung mit einer Schrifthöhe von mehr als 50 cm,

3. Großflächenwerbung,
 4. Werbeanlagen in einer Anordnung, die wesentliche Gliederungselemente der Fassade überdeckt oder schneidet.
3. Werbeanlagen sollen, insbesondere als Werbeausleger, handwerklich gearbeitet sein und durch Darstellung bestimmter Symbole auf die Betriebsart hinweisen. Es sollen Einzelbuchstaben aus Metall, die be- oder hinterleuchtet sein dürfen, oder auf die Fassade mit Farbe aufgetragene Schrift verwendet werden.
 4. Für Warenautomaten gilt § 10 Abs. 2 Nr. 4 dieser Satzung. Sie sollen vor die Wandaußenfläche nicht vortreten.

Unbebaute Grundstücksbereiche **- Freiflächen -**

§ 11 **Einfriedigungen, Tore**

1. Einfriedigungen sind in heimischem Naturstein (wie etwa Taunusquarzit, Basalt, Basaltlava, Sandstein) oder in heimischer Natursteinverkleidung oder verputzt oder aus Holz mit senkrecht stehenden Latten oder senkrecht stehenden Rund- oder Kanthölzern jeweils handwerklich schlicht herzustellen; kleinformartige Steine sind nicht gestattet. Nicht gestattet sind Kunststoff- oder kunststoffverkleidete Zäune, Eisen-, Draht- und Drahtgeflechtzäune, Jägerzäune.
2. Tore sind aus Holz mit stehenden Brettern oder stehenden Rundhölzern oder aus Metall jeweils handwerklich schlicht herzustellen. Es sind gedeckte Anstriche gestattet, die auf die Fassade und das Straßenbild harmonisch abzustimmen sind.

§ 12 **Stütz- und Zugangsmauern, Treppen, Geländer im Freiflächenbereich**

Für Stütz- und Zugangsmauern gilt § 6 Abs. 3, für Steintreppen § 6 Abs. 4 für Geländer § 6 Abs. 5 dieser Satzung entsprechend.

§ 13 **Pflaster**

Werden Grundstücksflächen befestigt, sollen Platten oder Rechteckpflaster aus Naturstein, Klinker oder Beton verwendet werden; eine verzahnte Pflasterung ist nicht zulässig. Altes Pflastermaterial soll wiederverwendet werden, wenn Materialqualität und Rutschfestigkeit dies zulassen.

§ 14 Ausnahmen und Befreiungen

1. Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Soll-Vorschriften aufgestellt sind, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen, soweit solche bestimmt sind, vorliegen.

Ein öffentlicher Belang ist insbesondere der in § 3 Abs. 1 dieser Satzung festgelegte Gestaltungsgrundsatz.

2. Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen oder zu begründenden Antrag Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern

oder

2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ein öffentlicher Belang ist insbesondere der in § 3 Abs. 1 dieser Satzung festgelegte Gestaltungsgrundsatz.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten mit Bußgeld geahndet.
2. Nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu EUR 15.000,00 geahndet werden.

§ 16 Denkmalschutz

Bestimmungen zum Denkmalschutz werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 17

Bekanntmachung der Bilddokumentation durch öffentliche Auslegung

Die Bilddokumentation und die sie ergänzenden zeichnerischen Darstellungen nach § 3 Abs. 3 dieser Satzung werden

vom 03.11.1986 bis 02.12.1986

während der allgemeinen Dienstzeiten im Stadtbauamt Königstein, Burgweg 5 a (Marstallgebäude), 1. Stock, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt (§ 6 der Hauptsatzung der Stadt Königstein im Taunus vom 14.04.1981).

§ 18

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 03.12.1986 in Kraft.

1 Anlage

Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung
der Stadt Königstein im Taunus
Anlage 1

