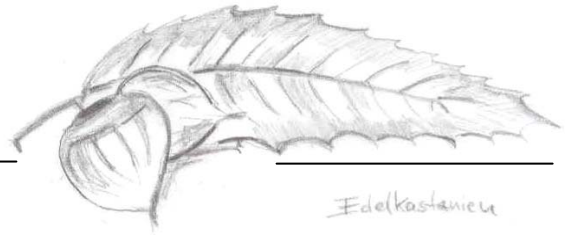


# Öffentliche Bekanntmachung

## Stadt Königstein, Stadtteil Mammolshain

---



### Gestaltungssatzung

Auf Grund der §§ 5 und 51 Nr.6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GVBl. I S. 666, 669) in Verbindung mit der Ermächtigung des § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S.662) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein/Ts. am 15.11.2007 für den Stadtteil Mammolshain die nachstehende Satzung beschlossen:

#### I Vorbemerkung

Ziel dieser Satzung ist es, die gewachsenen Qualitäten und Besonderheiten im alten Ortskern von Mammolshain zu erhalten, Mängel Zug um Zug zu beseitigen, „gestalterische Missgriffe“ zu verhindern und neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Darüberhinaus soll sie auch die Handlungs- und Rechtssicherheit fördern und im Ergebnis den Behördenweg vereinfachen.

#### II Zielsetzung

Das gewachsene Erscheinungsbild soll in der unverwechselbaren Eigenart und Gestalt erhalten und geschützt beziehungsweise verbessert und weiterentwickelt werden. Das ortsbildprägende Bauegefüge soll grundsätzlich bei allen baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Werkstoffe, Verhältnis der Bauteile und Baumassen zueinander sowie Farben.

In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Bebauung einfügen.
- Sind Ersatzbauten für historische Gebäude unumgänglich, so soll die Größe und die Form des Baukörpers, seine Anordnung auf dem Grundstück und die äußere Gestaltung Rücksicht auf die äußeren Gestaltungsmerkmale des Umfeldes nehmen. Die Stellung der Wohngebäude zur Straße bzw. die Firstrichtung soll erhalten werden. Sofern durch Abweichung eine Verbesserung der Dorfgestalt erreicht wird, sind Ausnahmen zulässig. Über Ausnahmen und Abweichungen entscheidet die Stadt Königstein im Taunus und der Hochtaunuskreis (Bauaufsicht und Amt für den ländlichen Raum).
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.
- Neubauten und neue Bauteile sollten als solche zu erkennen sein.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Qualitätsmerkmale zu achten. Dabei sind auch neue Materialien und Techniken zu fördern.
- Für neue funktionale und umwelttechnische Anforderungen und Techniken (z.B. Fotovoltaik- und Solaranlagen) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.

## **§ 1 Geltungsbereich**

### **(1) Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den Förderbereich der Dorferneuerung Mammolshain, d.h. der Bereich des eigentlichen Altortskernes in Ober- und Vorderstraße und Borngasse (Teilbereich 1) und großräumig die Bereiche beidseitig der Kronthaler Straße, Vorderstraße (Teilbereich 2), wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **(2) Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und –haltung von baulichen Anlagen und Teilen baulicher Anlagen,
- genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung und Änderung von Werbeanlagen
- anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen.
- Die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt:

Folgende Bebauungspläne sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung rechtskräftig:

- M 1 – „Obergasse / Vorderstraße“ von 1974  
(Qualifizierter Bebauungsplan – Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung)
- M 3 – „Im Kleinfeld I“ von 1974  
(Qualifizierter Bebauungsplan – Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Dachneigung)
- M 5 – „Südwestlich der Kronthaler Straße“ von 1999  
(Qualifizierter Bebauungsplan – Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Gebäudegestalt und zur Gestaltung von Freiflächen).

Bereiche außerhalb von Bebauungsplänen unterliegen einer Beurteilung nach § 34 BauGB.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus i.d.F. der letzten Änderung vom 12.02.1999.

Ferner soll die Stadt Königstein im Taunus in Kürze eine Werbeanlagensatzung erhalten. Sobald diese in Kraft treten wird, sind deren Festsetzungen ebenso zu berücksichtigen.

## **II Städtebauliche Merkmale**

### **§ 2 Abstandsflächen**

- (1) Von der Abstandsflächenregelung nach § 8 HBO kann im Teilbereich I abgewichen werden, wenn sie den Zielen dieser Satzung widerspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert.
- (2) Bestehende Traufgassen dürfen nicht überbaut werden.

### § 3 **Baukörper, Firstrichtung, Anbauten**

- (1) Neu- und Umbauten müssen sich schutzwürdiger umgebender Bebauung, insbesondere in
  - der Lage zum öffentlichen Raum,
  - der Größe und Form des Baukörpers,
  - der Dachgestalt und Firstrichtunganpassen und bei der äußeren Gestaltung Rücksicht auf die Gestaltungsmerkmale des Umfeldes nehmen.  
Sofern durch Abweichung eine Verbesserung der Dorfgestalt erreicht wird, sind in Abstimmung mit der Stadt Königstein im Taunus Ausnahmen zulässig.
- (2) Die zulässige Giebelbreite beträgt bei Hauptgebäuden max. 12,0 m, die zulässige Gebäudebreite (max. Breite der Gebäudegrundfläche einschließlich An- und Vorbauten sowie Erker gemessen rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung) 14,0 m.
- (3) Alle Anbauten sind dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszubilden und müssen nach Lage Dimension und Material auf das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sein.  
Bei Anbauten ist besonders darauf zu achten, dass Dachabschlüsse aufeinander abgestimmt sind und die ursprüngliche Fassadengestaltung ihre Eigenart bewahrt.

## III **Gebäudemerkmale**

*Ortsübliche Konstruktionen sind in Mammolshain das massive, verputzte Gebäude mit steilem, ziegelgedecktem Satteldach sowie heute nur noch in geringerem Umfang sichtbar Fachwerk mit verputzten Gefachen sowie Gebäude aus Sandstein oder Kalkstein.*

*Die durch Überlieferung ortsübliche Verwendung und Verarbeitung von wenigen natürlich vorkommenden Baumaterialien Holz, Natursteine, Ton, Kalk, Lehm und Sand ist beizubehalten bzw. weiter zu entwickeln und auch bei Neubauten anzuwenden. Sie können in geeigneter Weise mit heutigen Baumaterialien kombiniert werden, sofern sie sich gegenseitig ergänzen, miteinander harmonieren und letztere dieser Satzung nicht widersprechen.*

*Vorhandene alte und wertvolle Bauteile sind nach Möglichkeit bei Umbauten, Neubauten und Renovierungen zu sichern, instand zu halten und wieder zu verwenden.*

### § 4 **Dächer**

*Der einheitliche, geschichtlich überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten.*

*Bei Baumaßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden.*

*Die ortsübliche und vorherrschende Dachform ist das steile Satteldach (Teilbereich I). Daneben kommen Sonderdachformen wie Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach bzw. in Ausnahmefällen sogar Flachdächer vor (Teilbereich II).*

#### (1) **Dachform und Dachneigung**

Teilbereich I:

Zulässig sind bei **Hauptgebäuden** Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 50°.

Teilbereich II:

Zulässig sind bei **Hauptgebäuden** Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (hier: Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie in mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmenden Ausnahmefällen Walmdächer und Mansarddächer) und einer Neigung von 30° bis 50°, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes M5 30° bis 40°.

Teilbereiche I und II:

Bei **Nebengebäuden** sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren auch Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) in einer Neigung von 6° bis 40° zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen sind nach Abstimmung mit der Stadt abweichende Dachformen zulässig.

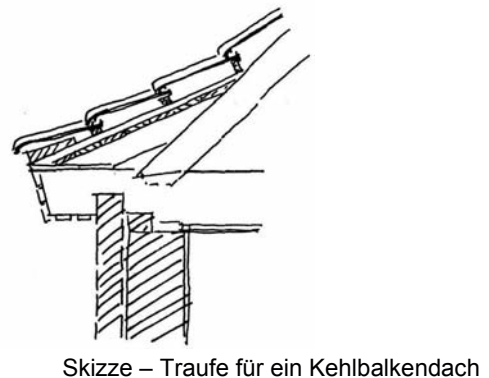
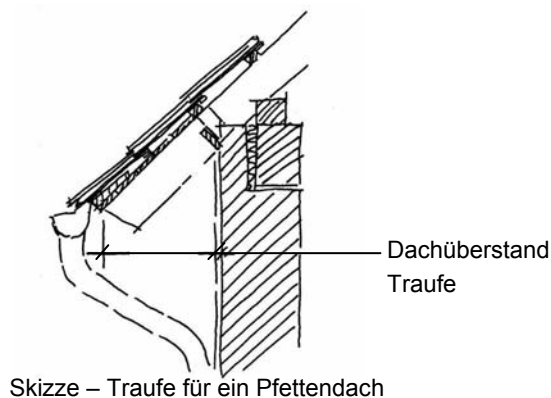
## (2) **Ortgang und Traufe**

*Ortgang und Traufe sind mit knappem Überstand auszubilden.*

Zugelassen sind **Traufen** mit einem Überstand von max. 40 cm. Der **Ortgang** darf 20 cm gemessen an der Gebäudeaußenseite nicht überschreiten.

Der Ortgang ist entweder durch knappes Auskragen der Dachlatten mit schmalen Windbrett, einer Zahnleiste aus Holz oder durch aufgemauerte Dachziegel herzustellen.

Bei Nebengebäuden können bei nicht einsehbaren Gebäuden Ortgangziegel verwendet werden. Ortgangausbildungen in Blech oder Kunststoff sind unzulässig.



## (3) **Dacheindeckung**

*Für die Dacheindeckung sind Tonziegel und Naturschiefer in der entsprechenden regional-typischen Farbgebung zu verwenden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sind unzulässig.*

Zulässig sind nicht glänzende kleinformatige Tonziegel in ziegelrot und anthrazit sowie Naturschiefer. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden Blechen gedeckt werden.

Bei Nebengebäuden sind darüber hinaus Dachbegrünungen, Betondachsteine sowie nicht glänzende und nicht farbige Zinkblecheindeckungen zulässig.

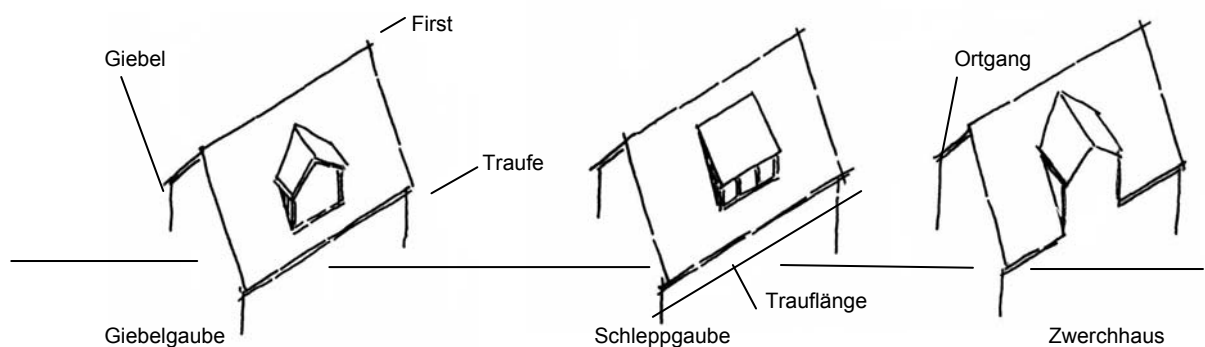
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

## (4) **Dachaufbauten**

*Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen sich der Dachfläche deutlich unterordnen und*

sind in Material, Farbe und Gestaltung an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen. Sie müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hauptfassade anpassen, bzw. sich in ihrer Größe diesen unterordnen. Grundsätzlich ist eine Belichtung des ausgebauten Daches über die Giebelseiten zu bevorzugen.

1. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand haben. Die Gesamtbreite der Gauben darf  $1/2$  bzw. im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 5  $1/3$  der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
2. Zulässig sind Giebelgauben und Schleppgauben.
  - Giebelgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein.
  - Die Breite einer oder mehrerer Schleppgauben darf bis zu  $1/2$  bzw. im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 5  $1/3$  der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen und gemessen an der jeweiligen Gebäudeaußenwand) betragen. Eine Gesamthöhe von 1,5 m, gemessen vom Riegel bis zur unteren Schnittkante Dachkonstruktion, darf nicht überschritten werden.
  - Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 1 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.
3. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Je Dachseite darf nur eine Gaubenart verwendet werden.



#### (5) **Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig (im Lichten nicht höher als 2,5 m und möglichst nicht breiter als eine Sparrenbreite (max. aber 0,90 m), ein Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante von der giebelseitigen Außenwand ist einzuhalten. Der maximale Anteil der Fensterfläche darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.

#### (6) **Dacheinschnitte**

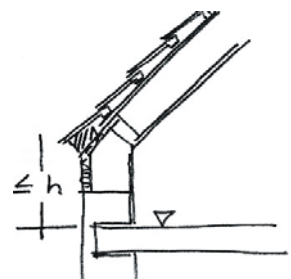
Dacheinschnitte sind ausschließlich im Teilbereich 2 und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M 5 zulässig.

Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen, ein Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante von der giebelseitigen Außenwand ist einzuhalten. .

#### (7) **Drempel / Kniestock**

Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschossdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen obersten Punkt der Dachkonstruktion). Die Drempelhöhe ist zu messen als äußerer Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Drempelhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss max. 80 cm.



Bei Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen sind Drempeel unzulässig.

(8) **Dachrinnen und Fallrohre**

Spengelerarbeiten sind in handwerklich und konstruktiv angemessener Form, d.h. vornehmlich als offene, runde, vorgehängte Rinnen mit Kupfer oder verzinkten Blechen auszuführen. Unzulässig sind Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff oder Edelstahl.

**§ 5**

**Fassaden**

*Die Fassaden der Gebäude mit ihren Wandflächen, Öffnungen und der zugehörigen Farbgebung prägen neben der Dachlandschaft das Dorfbild maßgeblich. Der ortsübliche Materialkanon sowie die historischen Proportionen sollen bei der zeitgenössischen Umsetzung und Fortentwicklung angemessen berücksichtigt werden.*



(1) **Fachwerk und Gebäudeverkleidung**

Vorhandene Fachwerkfassaden sind zu erhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sanieren. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn es ursprünglich als Sichtfachwerk ausgelegt war und seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt.

Die Freilegung witterungsungeschützter Fassaden oder Fassadenteile, insbesondere auf der Wetterseite, sollte unterbleiben. Vorhandene Verkleidungen sind ggf. zu reparieren bzw. zu erneuern.

Neue Wetterschutzverkleidungen sollen in landschaftstypischer Art erfolgen. Zu empfehlen sind senkrechte Brettverschalungen z.B. Boden-Deckel-Schalung und Naturschiefer. Auf eine ausreichende Hinterlüftung ist zu achten.



(2) **Oberflächen der Fassaden, Gebäudeverkleidung**

Zulässig sind massive und verputzte Fassaden, Holzständer- oder Stahlkonstruktionen mit Ausfachungen, Holzverschalung oder –bepankung. Gebäudeaußenwände sind als flächige Lochfassaden auszubilden, d.h. Fenster- und Türöffnungen werden als Einzelöffnungen, nicht als Lichtband, ausgebildet

Als Gebäudeverkleidung unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik, Waschbetonplatten, Zementfaserplatten, Riemchen, Klinkerverkleidung.

Dies gilt auch für den Sockelbereich.

(3) **Sockel**

Der Sockel sollte aus Natursteinen, bündig mit glatt abgeriebenem diffusionsfähigem mineralischem Putz verputzt oder mit Natursteinplatten verkleidet hergestellt werden.

(4) **Putz und Anstrich**

1. Außenputz und Putzanstriche sollen wasserdampfdurchlässig (diffusionsoffen und kapillarleitfähig) sein, um Feuchteschäden in der Konstruktion zu vermeiden. Verwendet werden sollten Kalk- und Mineralputze, die richtungslos glatt abgerieben werden.

Kunststoffputz ist unzulässig.

2. Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist der Putz flächenbündig auszuführen.
3. Die Putzflächen sind mit einem diffusionsfähigen, wasserabweisenden mineralischem Anstrich zu versehen. Dispersionsfarbe ist nicht zu verwenden.

(5) **Farbe**

Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig. Die Farbe muss mit der Umgebung abgestimmt und dem Ortsbild angepasst sein.

**§ 6 Wandöffnungen und Wandeinschnitte**

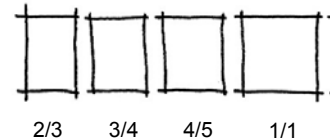
*Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Die Öffnungen sind so anzuordnen, dass größere zusammenhängende Wandflächen in den Fassaden entstehen.*

*Die Fenster und Türen müssen waagrecht und senkrecht erkennbar angeordnet und nach Nutzung, Proportion und Größe aufeinander abgestimmt sein.*

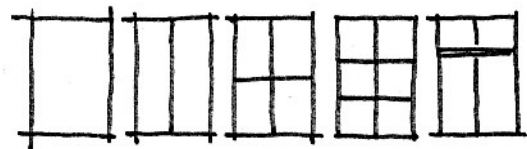
(1) **Fenster**

1. Fenster haben ein deutlich stehendes Format aufzuweisen, das Verhältnis von Breite zu Höhe muss zwischen 2:3 und 4:5 liegen.

Dazu können untergeordnet kleinere quadratische Formate (insbesondere für Nebenräume) ergänzt werden.



2. Fenster mit einer Breite von mehr als 1 m haben eine konstruktive (glasteilende), senkrechte Gliederung oder zwei konstruktiv geteilte Drehflügel aufzuweisen.



3. Abweichend zulässig sind bei Neubauten bzw. nicht-denkmalgeschützten Bauten auch die Verwendung von beidseitig aufgesetzten Sprossen (Wiener-Sprossen).
4. Zulässig sind Konstruktionen in massiver Holzbauweise, vorzugsweise mit Hölzern heimischer Arten (z.B. Fichte, Kiefer, Eiche oder auch Lärche). Abweichend zulässig sind Konstruktionen aus Metall, Stahl sowie anderen Materialien, wie z.B. von Kunststoff soweit Bauart, Charakter und Umgebung des Gebäudes dies rechtfertigen (Gebäude neuerer Bauart). Nicht zulässig sind tropische Hölzer sowie Holzimitationen.
5. Zulässig sind für alle Verglasungen klares, farbloses Glas, mattierte, geätzte oder sandgestrahlte Gläser sowie Drahtglas. Nicht zulässig sind insbesondere die Verwendung von Ornamentgläsern wie spiegelnde, getönte, strukturierte und gewölbte Gläser sowie Butzenscheibenimitationen.
6. Die Fensterbänke sind in Holz, Zinkblech, Kupfer oder Steinmaterial auszuführen.
7. Abweichend zugelassen sind größere Fensterelemente, z.B. der Belichtung dienende große-

re Fensterflächen oder geschlossene Loggien, wenn sie ausreichend gegliedert und auf die Gesamtfassade sowie auf die Umgebung abgestimmt sind (Abstimmung mit Stadt und DE erforderlich).

(2) **Schaufenster**

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und in einer lichten Breite von höchstens 2 m in stehenden Formaten zulässig.
2. Schaufenster in einer Breite über 2 m müssen deutlich, d.h. glasteilend gegliedert sein.
3. Zulässig sind Konstruktionen in massiver Holzbauweise, vorzugsweise mit Hölzern heimischer Arten oder Konstruktionen aus Metall, Stahl sowie anderen Materialien, wie z.B. von Kunststoff soweit Bauart, Charakter und Umgebung des Gebäudes dies rechtfertigen (Gebäude neuerer Bauart). Nicht zulässig sind tropische Hölzer sowie Holzimitationen.

(3) **Türen, Fenstertüren und Tore**

1. Türen und Fenstertüren sind in einer lichten Breite bis zu 1,20 m zulässig. Breitere Türen sind zweiflügelig oder konstruktiv geteilt auszubilden.



2. Tore/Hoftore sind bis zu einer Breite von 2,5 m als zweiflügelige, konstruktiv geteilte Drehtore oder als Schiebetore auszubilden. Abweichend zulässig sind Lamellenrolltore, Falttore und Schwingtore bis zu einer Breite von max. 2,5 m.

Abweichungen bedürfen der Abstimmung mit der Stadt Königstein im Taunus.

3. Zulässig sind Konstruktionen in massiver Holzbauweise, vorzugsweise mit Hölzern heimischer Arten (z.B. Fichte, Kiefer, Eiche oder auch Lärche bzw. bei Türen Hartholz wie z.B. Buche, Eiche oder Douglasie).



Abweichend zulässig sind Konstruktionen aus Metall, Stahl sowie anderen Materialien, wie z.B. von Kunststoff soweit Bauart, Charakter und Umgebung des Gebäudes dies rechtfertigen (Gebäude neuerer Bauart).

Nicht zulässig sind tropische Hölzer, Holzimitationen sowie Aluminium.



4. Zulässig sind für alle Verglasungen klares, farbloses Glas, mattierte, geätzte oder sandgestrahlte Gläser sowie Drahtglas.  
Nicht zulässig sind insbesondere die Verwendung von Ornamentgläsern wie spiegelnde, getönte, strukturierte und gewölbte Gläser sowie Butzenscheibenimitationen.

(5) **Fensterläden, Rollläden, Rollgitter, Markisen, Jalousien - Sicht- und Sonnenschutz**



1. Zulässig sind Schutzmaßnahmen für Fenster und Fenstertüren als Klapp- oder Schiebeläden aus Holz.



Abweichend zugelassen sind Läden aus Metall, Sonnenmarkisen mit Stoff sowie in begründeten Fällen Außenjalousien.



2. Nicht zugelassen sind von außen sichtbare Rollladenkästen und im Teilbaugebiet I Kunststoffrollläden.
3. Rollgitter sind nur bei Schaufenstern und Ladeneingängen bzw. Gewerberäumen im Erdgeschoss zulässig.
4. Markisen sind aus Materialien mit matter Oberfläche herzustellen und dürfen
- nicht als Werbeträger genutzt werden,
  - die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören,
  - keine wichtigen Gestaltungselemente überdecken.

Alle Markisen eines Gebäudes müssen dieselbe Farbe und Form haben.

## § 7 Vorbauten, Vordächer, Balkone, Loggien

- (1) Vorbauten bzw. Windfänge und Vordächer sind filigran und in Abstimmung mit der Gesamtfassade auszubilden. Zulässig sind Ausführungen in Holz oder in Stahl-Glas Konstruktion.
- (2) Balkone sind als eigenständige Konstruktion in Holz- oder Stahlbauweise auszuführen. Balkonbrüstungen sind in konstruktiver, senkrechter Gliederung (Elementbreite max. 0,5 m) auszuführen. Nicht zulässig sind auskragende Betondecken sowie die Verwendung von Kunststoffen.
- (3) Wintergärten sowie Windfänge sind als eigenständige Konstruktion in Holz- oder Stahlbauweise auszuführen. Nicht zulässig sind insbesondere Konstruktionen aus Kunststoff sowie spiegelnde und farbige Gläser sowie bei Windfängen massive Konstruktionen.
- (4) Zulässig sind untergeordnete Wandeinschnitte z.B. für überdachte Eingänge, geschlossene Loggien, die auf die Fassade abgestimmt sind.

Abweichend zulässig sind in begründeten Fällen Sonderlösungen über Eck sowie offene Loggien in einsehbaren Bereichen. (Abstimmung mit Stadt und DE)

## § 8 Antennenanlagen

- (1) Parabolantennen sind nur unterhalb des untersten Traufganges des Gebäudes, an das sie angebracht werden sollen, zulässig. (Hinweis: Parabolantennen auf, an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen grundsätzlich der Baugenehmigung; ebenso solche mit über 1,20 m Reflektordurchmesser (§ 55 Anlage 2 HBO)).

## § 9 Garagen

- (1) Garagen und Stellplatzüberdachungen sind im baulichen und gestalterischen Zusammen-

hang mit den Hauptgebäuden zu errichten.

Fertigaragen mit Flachdach, Blechgaragen und Stellplatzüberdachungen mit Kunststoffabdeckungen sind unzulässig.

Für abgeschlossene Höfe können in Abstimmung mit der Stadt Königstein im Taunus Ausnahmen zugelassen werden.

- (2) Garagentore sind in Holz und Metall zulässig. Kunststofftore sind unzulässig. Als Holzständerwerk errichtete Carports sind zulässig, sofern sie mit Rankgewächsen begrünt werden (Artenliste vgl. § 12 Abs. 4 dieser Satzung).

## **§ 10 Werbeanlagen und Schaukästen**

*Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig, d.h. Fremdwerbung ist unzulässig. Sie müssen sich dem Maßstab der Umgebung sowie der Gestaltung und Fassadengliederung der Gebäude unterordnen und sich in das Stadtbild einfügen.*

- (1) Zulässig sind auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos sowie auf die Wand auf- und vorgesetzte Buchstaben und Logos aus Metall und Glas sowie Ausleger aus Metall.
- (2) Die Höhe von Schriften darf 0,4 m betragen, einzelne Zeichen und Buchstaben dürfen 0,6 m nicht überschreiten. Es gilt darüberhinaus die Werbeanlagensatzung der Stadt Königstein im Taunus.

## **§ 11 Einfriedungen, Mauern, Zäune**

*Grundstückseinfriedungen haben wesentlichen Auswirkungen auf die Wahrnehmung des Straßenraums. In Abhängigkeit von ihrer Gestaltung können sie unerwünschte optische Trennwirkungen hervorrufen. Sie haben sich daher hinsichtlich Gestalt, Höhe und Material in das Ortsbild einzufügen.*

- (1) Alle Anwesen im alten Ortskern (Teilbereich I) sollen gegenüber öffentlichen Flächen eingefriedet werden. Einfriedungen sind max. 1,5 m hoch auszuführen und mit Tor und Tür zu versehen.
- (2) Zulässig sind zur Einfriedung von Höfen und Gärten Holzlatten in senkrechter Gliederung, (Holzstaketenzaun) oder schlichte schmiedeeiserne Konstruktionen, ebenfalls mit einer senkrechten Anordnung. Sockel sind zu vermeiden.
- (3) Abweichungen i.S. von anderen offenen Einfriedungen, z.B. Drahtzäune sind in nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (4) Zulässig sind Mauern aus Natursteinen oder Mauern, die sich in Material, Form, Höhe und Farbe an die zugehörigen Gebäude anpassen und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- (5) Türen und Tore sind in massiver Holzkonstruktion, in gemischter Stahl-/Holzkonstruktion oder als Stahlkonstruktion mit Verblechung auszuführen.

## **§ 12 Private Freiflächen, Begrünungen**

Eine attraktive Durchgrünung der Altortslage kann, neben einer Erhöhung der Gestaltqualität, auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die Bepflanzung von Hofbereichen und Gärten sollte sich an den standorttypischen Arten orientieren.



- (1) Soweit private Freiflächen/Hofflächen von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind und nicht gärtnerisch gestaltet werden, sind sie mit Natursteinpflaster (z.B. Basalt, Granit) ggf. in Kombination mit Betonsteinpflaster und wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
- (2) Betonierte oder asphaltierte Oberflächen sind unzulässig.
- (3) Private Freiflächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie vom öffentlichen Raum her einsehbar sind. Die Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 2 m<sup>2</sup>.
- (4) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste (Auswahl) zu begrünen.



Kletterpflanzen für die Fassade	Blüte	Laub	Kletterhilfe	Standort	Besonderheiten
Blauregen ( <i>Wisteria sinensis</i> ) 5-6	lila	so	x	☀ - ○●	kräftige Triebe, schöne Blütentrauben*
Echter Wein ( <i>Vitis vinifera</i> ) 5-6	grünlich	so	x	☀ - ○●	edles, wärmebedürftiges Spaliergewächs
Efeu ( <i>Hedera helix</i> ) 9-10	grünlich	wi	-	☀ - ○●	schattenverträglich, robust, wintergrün*, Früchte giftig
Knöterich ( <i>Polygonum aubertii</i> ) 6-10	weiß	so	x	☀ - ●	anspruchloser, raschwüchsiger Winder*
Kletterhortensie ( <i>Hydrangea anom.ssp.petiolaris</i> ) 6-7	weiß	so	(x)	○●	klettert wie Wilder Wein mit Haftwurzeln
Kletterrosen	diverse	so	x	☀ - ○●	auffallende Blütenercheinung,
Trompetenwinde ( <i>Campsis radicans</i> ) 7-9	orange	so	(x)	☀	auffallende Blütenercheinung, aber empfindlich
Waldrebe ( <i>Clematis div. spec.</i> ) 5-9	rot, lila, blau	so	x	☀ - ○●	anspruchsvoll, empfindlich braucht Kletterhilfe
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> ) 5-6	grünlich	so	-	☀ - ○●	stark wüchsig, schöne Herbstfärbung*
Winterjasmin ( <i>Jasminum nudiflorum</i> ) 10-3	gelb,	wi	x	☀ - ○●	Spreizlimmer
andere Obstspaliere					

\*) Pflanze neigt zum Einwachsen in Fensterrahmen und Dächer, muss deshalb regelmäßig geschnitten werden.

### **§ 13 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter**

- (1) Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit durch dauerhafte Kletterpflanzen berankter Pergolen optisch zu integrieren.

## **IV Schlussbestimmungen**

### **§ 14 Beurteilung von Bauvorhaben**

- (1) Die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach den Festsetzungen der im sachlichen Geltungsbereich genannten Bebauungspläne, in Bereichen, die hiervon nicht umfasst sind nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ und nach den Vorgaben dieser Satzung. Die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) finden Anwendung soweit in dieser Gestaltungssatzung keine Regelung erfolgt.

### **§ 15 Abweichungen und Befreiungen**

- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie der Präambel und den Grundsätzen dieser Satzung entsprechen und wenn sie nach HBO, der Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

### **§ 16 Genehmigungs- und Anzeigepflicht, Antragsunterlagen**

- (1) Sämtliche unter dem Oberbegriff „Sachlicher Geltungsbereich“ aufgeführte bauliche Maßnahmen, d.h.
- genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und –haltung von baulichen Anlagen und Teilen baulicher Anlagen,
  - genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung und Änderung von Werbeanlagen,
  - anzeigepflichtiger und nicht anzeigepflichtiger Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen

sind der Stadt Königstein im Taunus anzuzeigen.

Hierbei sind alle Unterlagen beizufügen, aus denen Abmessungen sowie Material und Farbe der geplanten Maßnahmen sowie die umgebende Bebauung hervorgehen. Art und Umfang der Unterlagen sollten vorab mit der Stadt Königstein abgestimmt werden.

### **§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen §§ 1-13 dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld geahndet.
- (2) Nach § 76 Abs. 20 der Hessischen Bauordnung (HBO<sub>2002</sub>) kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 15.000 € geahndet werden.

### **§ 18 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Königstein im Taunus, den 14.12.2007

Der Magistrat

Leonhard Helm  
Bürgermeister