

# **Altstadtgestaltungssatzung der Stadt Königstein im Taunus**

## **Gesetzesgrundlagen**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) sowie der §§ 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBL.S.378) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus am 11.11.2021 folgende Satzung - Altstadtgestaltungssatzung - beschlossen.

## **Präambel**

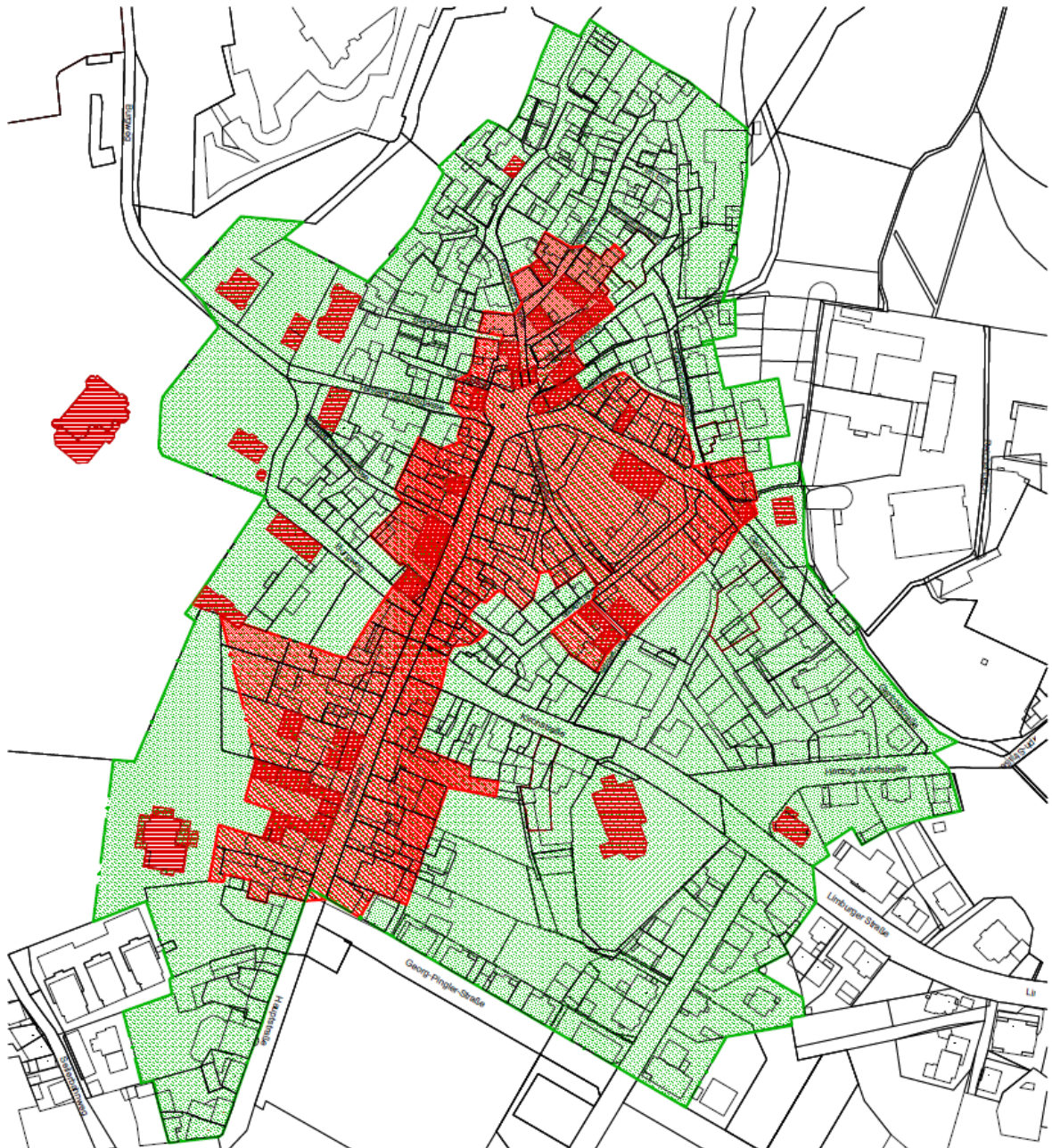
Die Altstadt des Heilklimatischen Kurorts Königstein im Taunus am Fuße der Burgruine und bereits im Mittelalter an einer wichtigen Verkehrsachse gelegen, entwickelte sich mit dem Ausbau der Burg zur Residenz und Festung, war Rastort und ab dem späten 16. Jahrhundert kurfürstlicher Verwaltungssitz. Im 19. Jahrhundert gaben das Kurwesen und der Bau von Sommerresidenzen neue Impulse. Von der mittelalterlichen, als Vorburg entstandenen Siedlung über die Erweiterungen des Barock bis zu den Parks und Villen der Zeit bis zum Ersten Weltkrieg ist die Stadtgeschichte in Strukturen und Bauten bis heute ablesbar.

Das historisch, städtebaulich und baukünstlerisch einzigartige Stadtgefüge der Altstadt zu erhalten, zu pflegen und in seiner Charakteristik zu bewahren und weiterzuentwickeln, ist das Ziel dieser Satzung.




# § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den in Plan 1 dargestellten Geltungsbereich. Plan 1 (Geltungsbereich) ist Bestandteil dieser Satzung.

## Plan 1 – Geltungsbereich Altstadtgestaltungssatzung



### Legende Städtebau

-  Denkmalschutz Gesamtanlage Altstadt
-  Einzeldenkmal
-  Altstadtgestaltungssatzung Geltungsbereich



## **§ 2**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

1. Die Satzung gilt für:
  - a) alle genehmigungspflichtigen Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung (§§ 65 und 66 HBO),
  - b) alle baugenehmigungsfreien Vorhaben und Beseitigungen von Anlagen (§§ 63 und 64 HBO),
  - c) die Gestaltung der Freiflächen.
2. Die Vorschriften der Satzung gelten insbesondere für die Erneuerung, Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung von
  - a) Dächern, Dacheindeckungen, Dachaufbauten und -einbauten,
  - b) Außenwänden und Fassaden,
  - c) Fenstern, Schaufenstern, Türen und Toren, Außentreppen, Passagen,
  - d) Markisen, Rollläden, Fensterläden, Jalousetten, Sonnenschirme,
  - e) Werbeanlagen,
  - f) Zu- und Abluftkanälen, Sonnenenergieanlagen und Außenbeleuchtung, Mülltonnenunterständen, Rauchabzugsanlagen,
  - g) Einfriedungen, Mauern, Zäunen, stadtbildwirksamer Begrünung und Freiflächen.

## **§ 3**

### **Gestaltungsziele**

1. Die Altstadt soll in ihrer räumlichen Ausprägung sowohl was die Maßstäblichkeit, die Baumasse und Kubatur einzelner Gebäude betrifft, als auch hinsichtlich Details ihrer Formensprache, Materialität und Detailausprägungen, z. B. Dachformen, Fensterteilungen etc., erhalten werden. Die Satzung soll nicht verhindern, dass Neues entsteht. Aber, das Neue, das entsteht, soll sich einfügen und anpassen, soll den Rahmen, den die Umgebung vorgibt, nicht verlassen oder gar sprengen. Auch Details und Detailausbildungen müssen dabei passen und sich einfügen. Das historisch, städtebaulich und baukünstlerisch einzigartige Stadtgefüge der Altstadt zu erhalten, zu pflegen und in seiner Charakteristik zu bewahren und weiterzuentwickeln, ist das Ziel dieser Satzung.
2. Alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen sind in Material, Farbe, Form, Maßstab und Gliederung gemäß dieser Satzung in das Gefüge und die Gestalt der Altstadt einzupassen.

3. Gestaltungsbezüge sind:
  - a) die Baumassen und die Stellung der Baukörper, auch im Verhältnis benachbarter Baukörper zueinander, ihre Firstrichtung und die First- und Traufhöhe der Dächer,
  - b) die Fassaden nach ihrer Gliederung - insbesondere nach dem Verhältnis der geschlossenen Wandflächen 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 zurückspringenden Fassadenbestandteilen,
  - c) 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,
  - d) die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedigungen, Toren, Mauern, Treppen, Geländern, Pflasterungen im Freiflächenbereich,
  - e) die Gestaltung von Vordächern, Sicht-, Sonnen- und Regenschutz. Hier insbesondere von Rollläden, Klappläden, Markisen, Sonnenschirmen und Kragdächern,
  - f) die Gestaltung von Werbeanlagen.

## **§ 4 Dächer**

### **4.1 Dachform und Dachneigung**

1. Bei historischen Gebäuden sind die vorhandenen Dachformen zu erhalten bzw. bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wiederherzustellen.
2. Werden Dachstühle erneuert, so soll die bisherige Dachneigung beibehalten werden. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.
3. Zugelassen sind für Hauptgebäude und straßenseitige Nebengebäude:
  - a) steile Satteldächer,
  - b) Krüppelwalmdächer,
  - c) Walmdächer,
  - d) Mansarddächer.

4. Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer symmetrischen Dachneigung von mindestens 45° zugelassen. Bei Mansarddächern ist der untere Teil der Konstruktion mit einer Dachneigung von 65° bis 75° herzustellen, während der obere Teil des Mansarddaches einen Neigungswinkel von 30° erhalten sollte.

Abweichend dazu kann in Ausnahmefällen eine geringere Dachneigung gestattet werden, um eine Anpassung an Nachbargebäude zu erzielen.

5. Nicht zugelassen sind Flachdächer.
6. Abweichend zugelassen werden können kleinere Anbauten mit untergeordneten Flachdächern, die als Terrasse/Balkon genutzt oder begrünt werden. In Ausnahmefällen können für untergeordnete Nebengebäude und Anbauten, sehr schmale Gebäude und in nicht einsehbaren Bereichen Pult- und Flachdächer erlaubt werden. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

## 4.2 Dachaufbauten/Einzelgauben

1. Die Lage und Anordnung von Gauben und Zwerchhäusern soll auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Es ist ein Mindestabstand von 70,0 cm zu Ortsgang, Traufe, First sowie Dachkehle, Grat etc. einzuhalten. Dies gilt auch für den Abstand von Zwerchhäusern zum First. Des Weiteren ist ein Mindestabstand von Gauben und Zwerchhäusern zu Brandwänden von Nachbargebäuden von 1,25 m einzuhalten.
2. Zulässige Abstände Gauben und Zwerchhäuser
  - a) Zulässige Breite von Dachgauben:  $\sum(g) \leq \frac{1}{2} B$
  - b) Zulässige Breite von Dachgauben plus Zwerchhäusern:  $\sum(g+z) \leq \frac{1}{2} B$
  - c) Zulässige Breite von Zwerchhäusern:  $\sum(z) \leq \frac{1}{3} B$
3. Zugelassen sind für Hauptgebäude und straßenseitige Nebengebäude Giebel- oder Walmgauben und Zwerchhäuser mit stehenden Fensterformaten, gesamt bis zu 50 % der Dachbreite. Dachflächenfenster sind auf der straßenabgewandten Seite gestattet.
4. Nicht zugelassen sind Schleppgauben oder flach gedeckte Gauben.
5. Abweichend zugelassen werden können kleinere Anbauten mit untergeordneten Flachdächern, die als Terrasse/Balkon genutzt oder begrünt werden. In Ausnahmefällen können für untergeordnete Nebengebäude und Anbauten, sehr schmale Gebäude und in nicht einsehbaren Bereichen Pult- und Flachdächer erlaubt werden. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen und von dieser zu genehmigen. Schleppgauben sind nur in Ausnahmefällen erlaubt.

### **4.3 Dacheindeckung**

1. Zugelassen sind:
  - a) Bieberschwanzziegel als bevorzugter Ziegel,
  - b) naturrote Pfanneneindeckungen,
  - c) Naturschiefer.
  
2. Nicht zugelassen sind:
  - a) Engobierte oder glasierte Dachziegel,
  - b) Dachziegel und Dachsteine in dunkelbraun und anthrazit,
  - c) Metaldacheindeckungen,
  - d) Kunststoffeindeckungen,
  - e) glänzende Dachdeckungen,
  - f) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.
  
3. Abweichend zugelassen werden können, bei straßenabgewandten und von der Straße nicht einsehbaren Nebengebäuden und Nebendächern Flachdächer oder leicht geneigte Dächer (bis 20° Neigung). Diese dürfen eine Eindeckung mit Dachbahnen erhalten, diese muss jedoch farblich dem Vorderhaus angepasst werden.

Ebenfalls abweichend zugelassen werden können Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf straßenabgewandten und nicht von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachflächen oder, wenn moderne unauffällige Solardachpfannen, -ziegel oder -schiefereindeckung sich in die Dachflächen optisch und gestalterisch einpassen. Bei der Herstellung solcher Anlagen soll der Blick über die Dachlandschaft möglichst wenig gestört werden.

### **4.4 Dachüberstand, Traufe, Ortgang, Dachrinnen, Fallrohre**

1. Zugelassen sind:
  - a) Traufüberstände von maximal 30,0 cm Überstand und Ortgänge mit maximal 20,0 cm Überstand,
  - b) Aufdachdämmung, wenn die Ortgänge und Traufen nicht erhöht werden und die Dachabschlüsse in ihrem stadtbildprägenden Erscheinungsbild nicht verändert werden.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde notwendig.

2. Nicht zugelassen sind:
  - a) die Ausbildung von Ortgängen aus glänzendem Blech oder Kunststoff.
  - b) Eine Verschieferung unterhalb von Ortgangziegeln, um eine Aufdachdämmung abzudecken.
  - c) Schaumkunststoffe, wie Polystyrolämmungen, Polyurethandämmungen.

#### **4.5 Dachausrichtung**

Im Kern der Altstadt im Bereich hinter dem „Alten Rathaus“ (siehe Anlage 1) sollen die Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit erhalten bleiben. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen. An Hauptachsen außerhalb des Kerns der Altstadt sollen neue Gebäude traufständig hergestellt werden. Auch bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen soll die Dachkonstruktion, wie im Bestand vorhanden, wiederhergestellt werden.

#### **4.6 Dacheinschnitte/Loggien**

Nicht zugelassen sind Dacheinschnitte oder Loggien. Nur in Ausnahmefällen können in nicht einsehbaren Bereichen Dacheinschnitte (als Loggia) erlaubt werden.

### **§ 5 Außenwände und Fassaden**

#### **5.1 Gebäudeproportion, -kubatur, -stellung, und Höhenlage**

Zugelassen sind unterschiedliche First- und Traufhöhen benachbarter Gebäude.

#### **5.2 Fassadengliederung**

1. Zugelassen sind:
  - a) Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten, verputzt, verschiefert oder Sichtfachwerk. Verhältnis Fenster zu Fassade mit wandbildendem Eindruck, d.h. Fensterfläche deutlich geringer als die Wandfläche.
  - b) Wandöffnungen im Erdgeschoss, die den tragenden Eindruck für das Obergeschoss erhalten. Die Wandöffnungen dürfen nicht so groß werden, dass dieser tragende Eindruck verloren geht.



2. Nicht zugelassen sind:
  - a) Fassaden mit Fliesenbelag,
  - b) Klinkerverkleidungen oder Holzverschalung, wenn nicht historisch vorhanden,
  - c) Wandöffnungen, die im Erdgeschoss keinen tragenden Eindruck für das Obergeschoss erzeugen.

### **5.3 Sockelzone**

1. Zugelassen sind Gebäudesockel verputzt oder aus Natursteinen wie Sandstein, Taunusquarzit, Basalt, Basaltlava, Granit (nicht glänzend).
2. Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff.

### **5.4 Konstruktion und Material**

1. Für vorhandene und neue Hauptgebäude sind massives Mauerwerk mit Außenputz als Kellenputz, Kieselwurfputz, als mit dem Besen abgezogener Putz oder abgeriebener mineralischer Putz sowie Schieferverkleidungen zugelassen.
2. Für Nebengebäude sind massives Mauerwerk oder Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, Fassaden der Nebengebäude verputzt, mit Holzschalung oder Schieferverkleidung zugelassen.
3. Nicht zugelassen sind stark gemusterte Putzarten wie z. B. Rauh- und Zierputze, Fassadenbleche, Kunststoffverkleidungen, Fassadenfliesen und glänzende Beschichtungen.
4. In Ausnahmefällen sind Holzverschalungen an Hauptgebäuden gestattet, wenn diese historisch an Bestandsgebäuden vorhanden sind/waren.

### **5.5 Gebäudedämmung**

1. Im Geltungsbereich dürfen grundsätzlich nur nicht brennbare Dämmmaterialien verwendet werden.
2. Zugelassen sind Außenwanddämmungen an Gebäuden, wenn die Fassade in ihrem stadtbildprägenden Erscheinungsbild nicht verändert wird.

3. Nicht zugelassen sind:
  - a) Schaumkunststoffe wie Polystyrolämmungen, Polyurethandämmungen,
  - b) das Überdämmen von vorhandenen Stadt- und Gebäudegestalt bestimmenden Bauteilen und Fassadenelemente, wie z. B. gestaltete Hauseingänge, Tore, Rahmungen, Klappläden, Erker, Gesimse und Gewände, Sockel, Wappen etc.

Diese sind sichtbar zu lassen, im Originalzustand zu erhalten und zu sanieren oder ggf. zu ersetzen. Sichtfachwerk darf nicht überdämmt werden bzw. ist freizulegen.

4. Gebäudedämmungen, die in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen bzw. die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Fläche überschreiten, sind mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen und von dieser zu genehmigen.

## **5.6 Lichtelemente an/auf der Fassade**

Nicht zugelassen sind Lichterketten, bewegtes Licht und Lampen mit Werbung.

Ausnahme: Jährliche Advents- und Weihnachtszeit in unmittelbarer Verbindung mit weihnachtlicher Dekoration.

## **5.7 Klimaanlage/Abgasanlagen an/auf der Fassade**

1. Zugelassen sind Klimaanlage nur an von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen.
2. Nicht zugelassen sind Schornsteine/Abgasanlagen aus Edelstahl oder Kunststoff an/auf Fassaden.

## **5.8 Farbgestaltung**

1. Zulässig sind Farbtöne aus dem Spektrum der Kalk- und Mineralfarben, beschränkt auf die Bandbreite der traditionellen Farbgebung (siehe Anlage 2).
2. Nicht zulässig sind chemische Bunt- und grelle Farben.
3. Innerhalb der Gesamtanlage ist die Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

## **§ 6 Fenster**

### **6.1 Gliederung und Material**

1. Zugelassen sind Fenster mit aufrechtstehenden Fensterformaten. Typisch ist das Seitenverhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe von 2:3 bzw. 3:4. Ebenfalls sind Fenster mit Sprossenteilungen gemäß vor beschriebenen Größen zugelassen.
2. Bei allen Gebäuden in der Altstadt sind nur Holzfenster zugelassen.
3. Nicht zugelassen sind:
  - a) Fenster aus Kunststoff oder Aluminium sowie Glasbausteine,
  - b) großflächige Fenster ohne weitere Unterteilung und liegende Fensterformate,
  - c) aufgesetzte oder im Scheibenzwischenraum befindliche nicht glasteilende Sprossen,
  - d) das Zusammenfassen von vorhandenen Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern,
  - e) aufgesetzte sichtbare Aluleisten auf Wetterschenkeln.
4. Abweichend zugelassen sind andere Formate, wenn sie gestalterisch, historisch und/oder funktional begründet sind.
5. Abweichend zugelassen sind weiter Fenster aus Metall, wenn diese Materialausführung charakteristisch ist für den vorhandenen Gebäudetypus.

### **6.2 Sonnenschutz**

1. Zulässig sind Holzklappläden bei Altbauten sowie bei Neubauten auch Holzschiebeläden und verdeckt eingebaute innenliegende Rollladenkästen.
2. Nicht zugelassen sind aufgesetzte außenliegende Rollladenkästen.
3. Markisen und Jalousien sind nur bei Schaufenstern zugelassen und haben sich der Gliederung der Fassade unterzuordnen, sie sollen sich in Farbe und Größe harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen.
4. Abweichend können zugelassen werden Markisen über Terrassen, wenn diese nicht von öffentlichen Bereichen einzusehen sind.

## **§ 7 Schaufenster**

### **7.1 Material und Gliederung**

1. Zugelassen sind:
  - a) Schaufenster im Erdgeschoss als Holzkonstruktion,
  - b) Schaufenster mit stehenden und quadratischen Formaten in einer Breite von maximal 2,5 m,
  - c) Markisen und Jalousien.

Sie haben sich der Gliederung der Fassade unterzuordnen und sollen sich in Farbe und Größe in das Gesamtbild der Fassade einfügen. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.
2. Nicht zugelassen sind Schaufensteranlagen aus Kunststoff oder glänzenden Metalloberflächen sowie Größere, nicht unterteilte querliegende Glasflächen.
3. Abweichend zugelassen sind Schaufenster über 2,5 m Breite, wenn dies dem Gebäudetypus nicht widerspricht. Die Schaufenster müssen deutlich gegliedert sein.

## **§ 8 Türen und Tore**

### **8.1 Material und Gestaltung**

1. Zugelassen sind beim Einbau neuer Haustüren sowie Hof-, Einfriedungs- und Garagentoren nur Holzkonstruktionen.
2. Nicht zugelassen sind:
  - a) Tür- und Toranlagen als durchlässige Gitterkonstruktionen,
  - b) Anlagen mit Sichtblenden aus Kunststoff, glänzenden Metallblechen oder Holzimitationen,
  - c) Kunststofftüren,
  - d) Aluminiumtüren.
3. Abweichend zugelassen sind für Hof- und Einfriedungstore auch Metallkonstruktionen in guter handwerklicher Qualität, wenn sie historischen Toren nachempfunden sind. Ebenfalls abweichend zugelassen sind auch Garagentore in Metallkonstruktion mit Holzbeplankung (Echtholz).

## **§ 9**

### **Balkone, Loggien, Außentreppen**

#### **9.1 Balkone und Loggien**

Zugelassen sind Balkone und Loggien nur im rückwärtigen, von der Straße nicht einsehbaren Bereich. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

#### **9.2 Balkonbrüstungen und Sichtschutzelemente**

1. Zugelassen für Balkonbrüstungen und Sichtschutzeinrichtungen sind Holzkonstruktionen sowie verputztes Brüstungsmauerwerk.
2. Nicht zugelassen sind Brüstungen als Stabgitterfertigelemente sowie Metallkonstruktionen in Kombination mit Bespannungen aus Gewebematerial, Kunststoffbeplankungen, glänzenden Metallblechen oder Holzimitationen.
3. Abweichend zugelassen sind Metallkonstruktionen in handwerklich guter Qualität, die sich an historischen Vorbildern orientieren.

#### **9.3 Außentreppen**

1. Zugelassen sind Treppenanlagen, die sich in Gestaltung und Dimension der Fassade anpassen sowie Treppenanlagen, die seitlich verputzt oder mit Natursteinverkleidung mit Stufen aus Natursteinen wie Sandstein, Taunusquarzit, Basalt, Basaltlava, Granit (nicht glänzend) sind.
2. Nicht zugelassen sind Treppenanlagen aus Metallkonstruktionen mit Holz- oder Gitterroststufen sowie Treppengeländer als Stabgitterfertigelemente, Metallkonstruktionen in Kombination mit Bespannungen aus Gewebematerial, Kunststoffbeplankungen, glänzenden Metallblechen oder Holzimitationen.
3. Abweichend zugelassen sind Treppenanlagen aus Metallkonstruktionen mit Holzstufen oder Gitterroststufen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

## **§ 10**

### **Vordächer, Sicht-, Sonnen- und Regenschutz**

#### **10.1 Klappläden**

1. An bestehenden historischen Gebäuden sind nur Fensterklappläden aus Holz in den folgend genannten Farben zugelassen:

RAL 3004

RAL 1013

RAL7044

RAL 1018

RAL 6035

Andere Farben sind zulässig, wenn sie in das Farbkonzept des Hauses passen und mit der Stadt Königstein im Taunus abgestimmt sind.

2. Fensterklappläden aus Kunststoff oder Metall sind nicht zugelassen.

#### **10.2 Rollläden**

1. Historische Rollläden sind zu erhalten bzw. bei Erneuerung in gleicher Form, Gestaltung und Größe zu ersetzen.
2. Bei Neubauten sind Rollläden, wenn sie auf die Fensteröffnung bezogen, putzbündig und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind, zugelassen.
3. Aufsatzrollläden auf der Fassade außenliegend sind nicht zugelassen.
4. Abweichend können im Einzelfall Aufsatzrollläden auf der Fassade außenliegend zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht anders möglich ist und dadurch das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung sowie das Straßenbild nicht nachhaltig beeinflusst wird.

#### **10.3 Markisen und Kragdächer**

1. Zugelassen sind:
  - a) Markisen und Kragdächer nur in der Erdgeschosszone über Schaufenstern und Ladeneingangstüren,
  - b) Kragdächer aus leichten Stahl-Glaskombinationen,
  - c) transparent gestaltete Kragdächer,
  - c) Fallarm- und Gelenkarmmarkisen.

2. Im Bereich der Hauptachsen der Altstadtsatzung sind für Markisen und Sonnenschirme nur folgende Farben zugelassen:
  - a) RAL 3004
  - b) RAL 1013
  - c) RAL 7044
  - d) RAL 1018
  - e) RAL 6035

Werbebeschriftungen bei Markisen und Sonnenschirmen sind nur auf dem Volant, also auf dem herunterhängenden Stoffteil zugelassen.

3. Nicht zugelassen sind:
  - a) massive Kragdächer aus Betonkragplatten o. ä.,
  - b) Markisen und Kragdächer in Obergeschossen,
  - c) Überdachung von Außengastronomie in Form von Pavillons.
4. Bei Auskragung von Markisen und Kragdächern in den öffentlichen Raum ist eine Sondernutzungsgenehmigung durch die Stadt Königstein im Taunus erforderlich.

#### **10.4 Sonnenschirme**

Zugelassen sind Sonnenschirme in den Farben:

- a) RAL 3004
- b) RAL 1013
- c) RAL 7044
- d) RAL 1018
- e) RAL 6035

#### **10.5 Vordächer**

1. Zugelassen sind Vordächer als leichte Konstruktionen zum Schutz von Eingängen, wenn sie als besondere Bauteile auf die Fassade abgestimmt und mit dieser geplant sind.
2. Nicht zugelassen sind feststehende massive Vordächer aus Betonkragplatten o. ä.

## § 11 Anlage zur Außenwerbung - Werbeanlagen

### 11.1 Werbeanlagen

1. Zugelassen sind an der Außenwandflucht liegende Haus- und Büroschilder, die nicht größer 0,3 m<sup>2</sup> sind und sich in der Farbe und Form in die Hausfassade einfügen sowie Werbeanlagen für die Dauer von 12 Tagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (z. B. Aus- und Schlussverkäufe, Saisongeschäfte) an der Stätte der Leistung und zeitlich begrenzte besondere Veranstaltungen (z. B. Theater-, Sport-, Musik-, Vereins- und Kirchenveranstaltungen).
2. Zugelassen sind an jeder Gebäudefassade bis zu einer Länge von 10,0 m pro Gewerbeeinheit höchstens zwei Werbeanlagen. Pro Werbeanlage darf maximal 30 % der Fassadenlänge genutzt werden.
3. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.
4. Werbeanlagen sind nur zugelassen an der Stätte der Leistung (Betriebs- und/oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelsysteme der Stadt Königstein im Taunus.
5. Anlagen sind bis zu einem Abstand von 0,1 m bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses an den Gebäudefassaden zulässig. Auf ausreichende Abstände zu sonstigen Fassadengestaltungsmerkmalen wie Fenster, Gesimsbänder etc. ist zu achten.
6. Zugelassen sind für die Beleuchtung von Werbeanlagen nur Strahler oder eine indirekte Hinterleuchtung.
7. Zugelassen sind Werbeanlagen nur, wenn sie parallel oder rechtwinklig zur Gebäudewand angebracht sind.
8. Nicht zugelassen sind:
  - a) Werbeanlagen, die wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade oder auch historische Zeichen und Inschriften überdecken,
  - b) Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben,
  - c) die verunstaltende Häufung von Werbeanlagen,
  - d) bewegliche Werbeträger, wie z.B. Fahnen, Windrädchen, Ballons,
  - e) selbstleuchtende, durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen in Schaufenstern untergebracht sind.
9. Nicht zugelassen sind Beklebungen von Schaufenstern bzw. im Schaufenster aufgeklebte Werbeanlagen, die mehr als 15 % der Glasfläche bedecken.



## **11.2 Auslegerwerbung (Auskrragung in den öffentlichen Raum)**

1. Zugelassen sind:
  - a) im rechten Winkel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen, wenn sie einschließlich Befestigung nicht mehr als 1,5 m in den Straßenraum hineinragen,
  - b) Werbeanlagen, wenn die geschlossene Fläche der Werbeanlage (Schild o. ä.) max. 0,4 m<sup>2</sup>, bei einer filigranen Darstellung (z. B. durch zwei Schilder) max. 0,6 m<sup>2</sup> nicht übersteigt (ohne Auslegerkonstruktion).
2. Wenn Werbeanlagen in den öffentlichen Raum auskragen, ist hierfür eine Sondergenehmigung durch die Stadt Königstein im Taunus erforderlich.

## **11.3 Flachwerbung (parallel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen)**

1. Zugelassen sind parallel zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung), wenn sie unmittelbar und flach an der Gebäudewand befestigt werden.
2. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,5 m nicht überschreiten.
3. Die Breite der Werbeanlage darf nicht länger als die Hälfte der Gebäudeseite - max. aber 3,5 m - sein.
4. Abweichend zugelassen sind für parallel und rechtwinklig an der Wand angebrachte Werbeanlagen im Hinblick auf die Größe und Anbringung handwerklich und künstlerisch gestaltete Werbeanlagen (z. B. für auf Putz aufgemalte Schriftzüge mit Einzelbuchstaben). Art, Größe und Farbigkeit sind mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

## **11.4 Warenautomaten**

1. Warenautomaten dürfen wesentliche Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken oder schneiden. Sie dürfen nicht vor die Wandaußenfläche vortreten. Art, Größe und Farbigkeit sind mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.
2. Im Kern der Altstadt (siehe Anlage 1) sind keine Warenautomaten zulässig.

## **§ 12**

### **Private Freiflächen, Außenanlagen**

#### **12.1 Grundstücksflächen, Einfriedungen**

1. Zugelassen sind Einfriedungen aus Natursteinen wie Sandstein, Taunusquarzit, Basalt, Basaltlava, Granit (nicht glänzend) sowie Einfriedungen aus senkrecht stehenden Holzlatten, handwerklich schlicht hergestellt.
2. Nicht zugelassen sind:
  - a) Einfriedungen als Stabgitterfertigelemente,
  - b) Metallkonstruktionen in Kombination mit Bespannungen aus Gewebematerial, Kunststoffbeplankungen, glänzenden Metallblechen,
  - c) Holzimitationen,
  - d) Betonpalisaden,
  - e) Faserzementplatten,
  - f) Jägerzäune,
  - g) mit Fliesen bekleidete Mauern, Spaltriemchen oder Backsteineinfriedungen.
3. Abweichend zugelassen sind auch Metallkonstruktionen in handwerklich guter Qualität, die sich an historischen Vorbildern orientiert. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

#### **12.2 Tore in Einfriedungen**

1. Zugelassen sind Tore in Einfriedungen nur als Holzkonstruktionen.
2. Nicht zugelassen sind Tür- und Toranlagen in Einfriedungen als durchlässige Gitterkonstruktionen, Anlagen mit Sichtblenden aus Kunststoff, glänzenden Metallblechen oder Holzimitationen sowie Kunststoff und Aluminium.
3. Abweichend zugelassen sind für Hof- und Einfriedungstore auch Metallkonstruktionen in handwerklich guter Qualität, die sich an historischen Vorbildern orientieren. Dies ist mit der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

#### **12.3 Mülltonnen und Container**

Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich, wenn möglich, von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar unterzubringen (z. B. Wandnischen, Hecknischen oder hinter Rankgerüsten).

## **12.4 Freifläche**

Es ist nicht zugelassen in den nicht befestigten Bereichen Steingärten statt begrünte Flächen herzustellen.

## **12.5 Kleine Bauteile, wie z. B. Hauslampen, Briefkästen und Klingelanlagen**

1. Zugelassen sind schlichte Ausführungen in handwerklich guter Qualität in Anlehnung an historische Bauteile und Farbgebung.
2. Nicht zugelassen sind Edelstahlelemente, Bauteile mit Sichtblenden aus Kunststoff oder glänzenden Metallblechen oder Holzimitationen sowie Kunststoff- und Aluminium.

## **§ 13**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

1. Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 HBO vereinbar sind (Schutzzielbetrachtung). Zuständig ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.
2. Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 ist gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn Gegenstand der Abweichungsentscheidung ausschließlich die im § 73 Abs. 4 HBO genannten Vorschriften sind. In diesem Falle ist die Gemeinde zuständig. Die Gemeinde hat die Bauaufsichtsbehörde von einer positiven Entscheidung zu unterrichten.

## **§ 14**

### **Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Erlaubnis oder Ausnahme genehmigung
  - a) den Gestaltungsvorschriften der §§ 4-10 zu wieder handelt,
  - b) Anlagen der Außenwerbung entgegen den Gestaltungsvorschriften des § 11 errichtet, aufstellt, anbringt oder verändert,
  - c) private Grundstücksflächen, Einfriedungen und Tore, Mülltonnen und Container und Freiflächen entgegen der Gestaltungsvorschriften des § 12 herstellt und verändert.



Gemäß § 3 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie, wird die Satzung und sämtliche Unterlagen, im gleichen Zeitraum, im Internet unter [www.koenigstein.de](http://www.koenigstein.de), Aktuell, Bekanntmachungen, Altstadtgestaltungssatzung, veröffentlicht und kann eingesehen werden.

Wichtige Hinweise zur öffentlichen Auslegung in Zeiten von Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Corona-Virus:

Die jeweils geltenden Sicherheits- und Hygienemaßnahmen der Bundes- und Landesregierung Hessen zur Eindämmung der Verbreitung des Corona-Virus sind einzuhalten.

Für die Einsichtnahme ist eine vorherige Terminvereinbarung, innerhalb der Dienststunden, unter den Rufnummern (06174/202-220, 06174/202-221, 06174/202-231 und 06174/202-258) zwingend erforderlich, damit gewährleistet werden kann, dass es nicht zu vermeidbaren Überschneidungen im Publikumsverkehr kommt.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Königstein im Taunus, den 15.02.2022

Der Magistrat

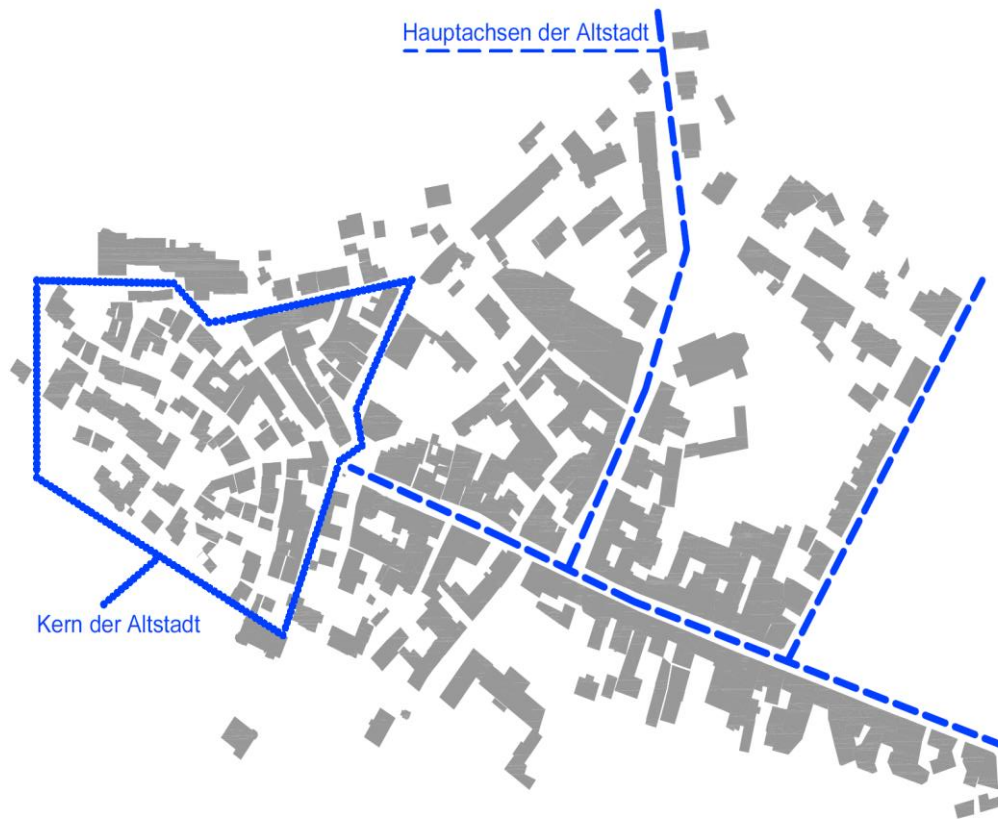
Leonhard Helm  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Dachausrichtung inkl. Abgrenzung Kern der Altstadt und Hauptachsen
2. Beispiele zulässiger Farben

# Anlage 1

## Abgrenzung „Kern der Altstadt“ und Hauptachsen



## Anlage 2

### Beispiele zulässiger Farben

