

---

# Gestaltungssatzung der Stadt Königsee mit Arbeitshilfe

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
<b>Gestaltungssatzung</b>	
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Präambel</b>	<b>3</b>
<b>§ 1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>§ 2 Genehmigungspflicht</b>	<b>5</b>
<b>§ 3 Baukörper</b>	<b>5</b>
<b>§ 4 Dächer</b>	<b>6</b>
<b>§ 5 Fassadengestaltung</b>	<b>9</b>
<b>§ 6 Farbgestaltung</b>	<b>10</b>
<b>§ 7 Türen und Tore</b>	<b>11</b>
<b>§ 8 Fenster und Schaufenster</b>	<b>12</b>
<b>§ 9 Fassadenausstattung</b>	<b>14</b>
<b>§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten</b>	<b>15</b>
<b>§ 11 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke</b>	<b>17</b>
<b>§ 12 Einfriedungen und Stützmauern</b>	<b>17</b>
<b>§ 13 Ausnahmen und Befreiungen</b>	<b>18</b>
<b>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>18</b>
<b>§ 15 Inkrafttreten</b>	<b>18</b>
<b>Arbeitshilfe</b>	<b>19</b>

7  
10F

## **Vorwort**

Königsee zeichnet sich durch seine gut erhaltene, charakteristische städtebauliche Gesamtanlage aus, die in ihrer Klarheit des Stadtgrundrisses im regionalen Umfeld einen hohen Seltenheitswert besitzt. In dem als historischer Stadtkern bezeichneten Bereich, der ursprünglich von der Stadtbefestigung umschlossen war, hat sich bis heute die spezifische mittelalterliche Stadtstruktur gänzlich ungestört erhalten. Sie ist geprägt durch ein strenges Rechteckraster, welches Grundmuster für das Straßennetz und die Platzfolge ist. Räumliche Akzente bilden die regelmäßig angeordneten durch Verengungen des Straßenraumes noch erkennbaren drei der vier ehemaligen Stadttore sowie das Raumgefüge im Umfeld des Rathauses.

Die nach den letzten großen Stadtbränden im 18. Jahrhundert größtenteils barock aufgebaute Bebauung ist in der Regel zwei- maximal dreigeschossig. Der ihr zugrundeliegenden Maßstäblichkeit, die sich aus der früheren Nutzung und den Konstruktionsmöglichkeiten des Fachwerkbau ergibt, folgen auch fast alle neueren Bauten und bilden damit ein in sich geschlossenes Stadtbild.

Viele der erhaltenswerten Gebäude sind aufgrund der bewahrten, meist schlichten Klarheit der Gliederung verputzter Barockfachwerkfassaden und stimmigen Details, wie Sprossenteilung, Gesimse, Natursteinsockel und Dachausbildung ortsbildprägend. Typisch für den historischen Stadtkern sind die schlichten Fassadengestaltungen. Es gibt jedoch auch einige wenige Gebäude, die mit besonderen architektonischen Details ausgestattet sind.

Die traufständige, straßenbegleitende Stellung der Hauptbaukörper ist noch völlig ungestört erhalten. Die in der Höhenlage gleichmäßig durchlaufenden Traufgesimse tragen daher zur sehr markanten Ausbildung der Straßen- und Platzräume bei, die zum Teil starke Hanglage liefert einen interessanten Gegensatz zur Strenge der städtebaulichen Anlage.

Um den historischen Stadtkern in seiner Gestalt zu erhalten, ist es notwendig, Regeln für die künftige bauliche und städtebauliche Entwicklung aufzustellen. Diese Regeln sollen einerseits störende Eingriffe in das Ensemble verhindern, andererseits die Möglichkeiten einer maßstäblichen, bewussten und abwechslungsreichen Stadtbildgestaltung fördern.

Diese Satzung formuliert die gemeinsamen Bindungen für Baustruktur, Baukörper und Baudetails als Leitfaden und gesetzliche Grundlage für die Erhaltung und weitere gemeinsame Entwicklung der Stadtgestalt, innerhalb der sich die individuelle gestalterische Freiheit entwickeln kann. Das Ziel ist dabei, dass die gelungenen Einzelmaßnahmen zusammen ein stimmiges Ganzes ergeben.

## **Präambel**

Der Bürgermeister der Stadt Königsee erlässt aufgrund der §§ 21 und 29 Abs. 2 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) zuletzt geändert am 1.3.2002 (GVBl. S. 161), sowie des § 83 der Thüringer Bauordnung, zuletzt geändert durch Art. 18 des Thüringer Euro-Umstellungsgesetzes (ThürEurUmstG) vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265), folgende Satzung:

17

## § 1 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich ist in dem dieser Satzung als Bestandteil beigefügten Plan 01 dargestellt. Dieser Plan ist bis auf den Bereich des Friedhofes parzellenscharf dargestellt, diese Parzelle 631/1 wird an den im Plan 01 mit „A“ und „B“ dargestellten Vermessungspunkten geschnitten.
2. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auch als besonders schutzwürdiges Teilgebiet der Stadt Königsee festgelegt. Die Festlegung erfolgt zum Schutz des historischen Stadtkerns wegen ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sowie ihrer gegenüber dem übrigen Stadtgebiet besonders hervortretenden und erhaltenswerten bauhistorischen Strukturen.
3. a) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Anlagen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.  
b) Diese Satzung gilt für alle nach der ThürBO genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben. Dies gilt aber nur insoweit, als diese die Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen nach § 1 Abs. 3 a betreffen.

## § 2 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich der Satzung sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

## § 3 Baukörper

1. Gebäude im räumlichen Geltungsbereich der Satzung müssen traufständig ausgebildet werden.
2. In der geschlossenen Bauweise darf die Fassadenbreite von Neubauten das 1,8-fache der Fassadenhöhe nicht überschreiten (siehe Abbildung 1). Wenn mehrere Grundstücke im Zusammenhang bebaut werden, so müssen sich die einzelnen Gebäudeteile des Gesamtbaukörpers in der Fassadenfarbe, der Farbe der Dacheindeckung, der Farbe der Bekleidungen sowie der Höhe der Trauf- und Firstlinie unterscheiden.

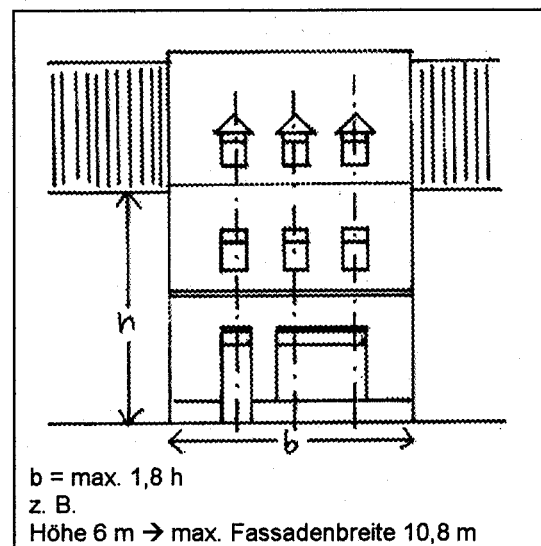


Abb. 1: Verhältnis von Fassadenbreite zu -höhe

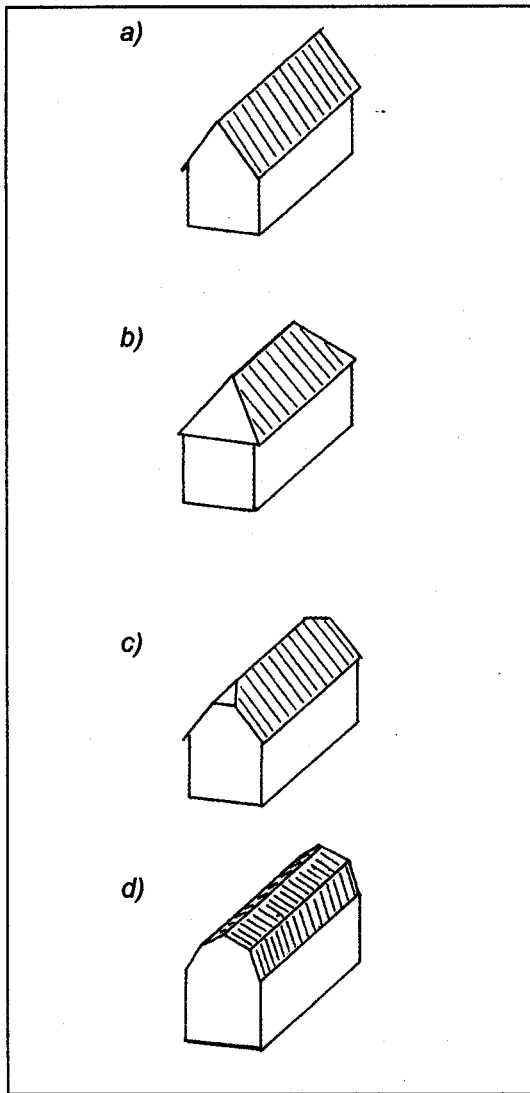


Abb. 2: a) Satteldach, b) Walmdach, c) Krüppelwalm- und d) Mansarddach

3. Bei Umbauten von zweigeschossigen Gebäuden ist die vorhandene Trauflinie nicht mehr als 40 cm anzuheben. Bei Umbauten von dreigeschossigen Gebäuden ist die vorhandene Trauflinie beizubehalten. Bei Neubauten muss der Abstand der Trauflinie zu der Trauflinie der direkt angrenzenden Gebäude 0,20 – 1,00m betragen. Dächer, deren Trauflinie im Bereich oder oberhalb eines dritten Vollgeschosses liegt, sind ohne Dachaufbauten auszubilden.

#### § 4 Dächer

1. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer (siehe Abbildung 2). Für Nebengebäude und für Hauptgebäude, deren Baukörpertiefe kleiner als 3,80 m ist, sind auch Pultdächer möglich.

Vorhandene Mansarddächer sind zu bewahren oder wieder herzustellen. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßen- und Platzraum her nicht einsehbar sind.

2. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens  $40^\circ$ , die der Nebengebäude mindestens  $30^\circ$  betragen.

Bei Mansarddächern oberhalb des Mansardenknicks ist eine Dachneigung von  $18^\circ - 30^\circ$  zulässig.

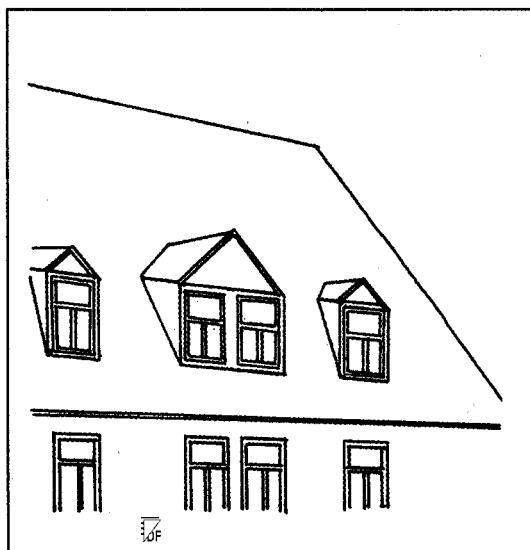


Abb. 3: Einzel- und Zweifeldgaupen mit Satteldach

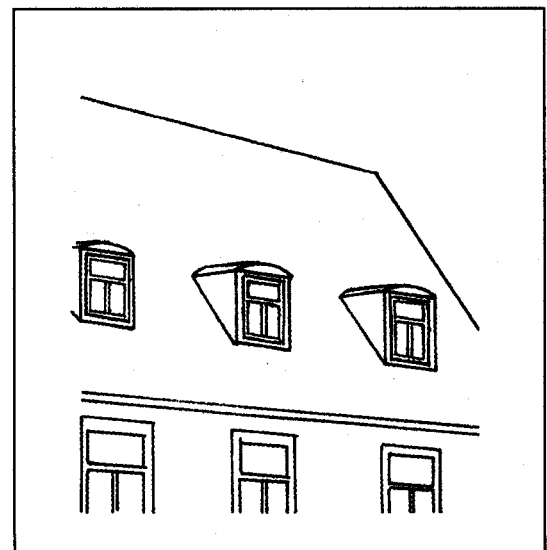


Abb. 4: Segmentbogengaube mit leicht gewölbtem Dach

3. Dachüberstände sind traufseitig mit einem Traufgesims oder einem Traufkasten auszubilden. Die Tiefe des Traufgesimses (einschließlich Dachrinne) ist mit 0,3 m bis 0,6 m zu bemessen. Der Ortgang ist mit einem Ortgangbrett abzuschließen. Bei Neubauten sind auch Ortgangziegel zulässig. Giebelseitige Dachüberstände sind nur in Verbindung mit einem Ortganggesims, maximale Tiefe 0,3 m, zulässig.
4. Die Gebäude sind mit naturroten, unglasierten und nicht engobierten Tondachziegeln oder Naturschiefer einzudecken.
5. a) Dachaufbauten sind als stehende Einzelgaupe mit Satteldach oder leicht gewölbtem Dach (Segmentbogengaupe) sowie als Zweifeldgaupe mit Satteldach zulässig (siehe Abbildungen 3 u. 4).

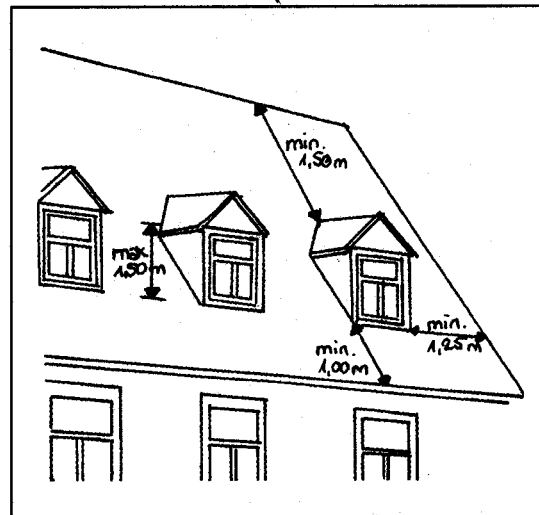


Abb. 5: Höhe der Gaupen, Abstand zu Traufe, First und Ortgang

Auf einer Dachfläche sind nur Gaupen gleicher Bauart zulässig.

b) Die Fensterformate von Gaupen gleicher Bauart müssen gleich groß sein, bei Zweifeldgaupen werden zwei Fenster mit demselben Öffnungsmaß durch einen Pfosten getrennt.

Unzulässig sind unterschiedliche Höhenlagen der Gaupen auf einer Dachfläche, d. h. es ist nur eine Gaupenreihe zulässig. Zahl und Breite der Öffnungen der Gaupen dürfen Zahl und Breite der Öffnungen der aufgehenden Wand nicht überschreiten, wobei bestehende breitere Schaufenster nicht als Maßstab angesetzt werden dürfen.

c) Bei stehenden Einzelgaupen ist eine maximale Breite von 1,20 m, bei Zweifeldgaupen eine maximale Breite von 2,30 m zulässig. Der Abstand der Gaupen zum Ortgang muss mindestens 1,25 m und zur Traufe/Kehle mindestens 1,00 m, sowie der Zwischenraum zwischen Gaupen mindestens ein Sparrenfeld betragen. Die Höhe der Gaupen ist auf max. 1,50 m begrenzt, gemessen zwischen der vorderen Schnittkante Gaupe/Dach und der Unterkante der Traufe des Dachaufbaus (siehe Abbildung 5).

d) Die Firsthöhe der Gaupe muss mindestens 1,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen (siehe Abbildung 5). Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einem Dach darf 0,5 der Trauflänge nicht überschreiten (siehe Abbildung 6). Bei Mansarddächern darf die Gaupe nicht in die obere Dachfläche eingreifen.

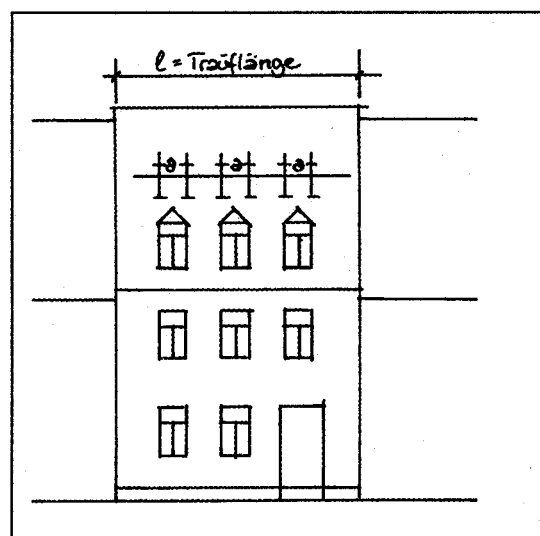


Abb. 6: maximale Länge der Dachaufbauten =  $a + a + a = 0,5 l$  (Trauflänge)

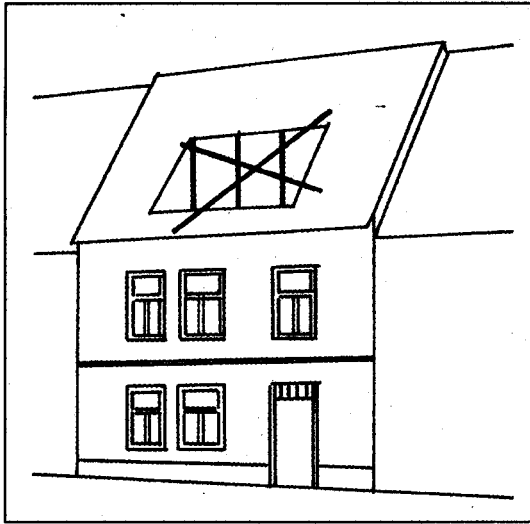


Abb. 7: vom öffentlichen Straßen- und Platzraum einsehbare Dacheinschnitte sind unzulässig

e) Die Sparrenüberstände der Gauben dürfen maximal 15 cm betragen und sind mit einem Gesimskasten zu verkleiden. Ein Pfettenüberstand am Ort ist unzulässig. Bei Einzelgauben darf der Überstand am Ortgang maximal 10 cm und an der Traufe maximal 15 cm, bei Zweifeldgauben maximal 15 cm am Ortgang und maximal 20 cm an der Traufe betragen. Regenrinnen bei Einzelgauben sind unzulässig, bei Zweifeldgauben darf ihr Durchmesser 8 cm nicht überschreiten.

f) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßen- und Platzraum nicht sichtbar sind (siehe Abbildungen 7 und 8).

6. Schneefanggitter sind im Abstand von mindestens 50 cm von der Traufe anzubringen. Die Verwendung von Rundhölzern als Schneeschutz ist unzulässig.

Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupfer, Zink oder Aluminium –gestrichen oder auch ungestrichen- herzustellen. Die Farbgebung muss sich an dem in § 7 beschriebenen Farbkonzept orientieren.

Unzulässig sind dauerhaft glänzende Materialien und Kunststoffe.

Außenantennen, Satellitenschüsseln und Solaranlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßen- und Platzraum nicht einsehbar sind.

30F

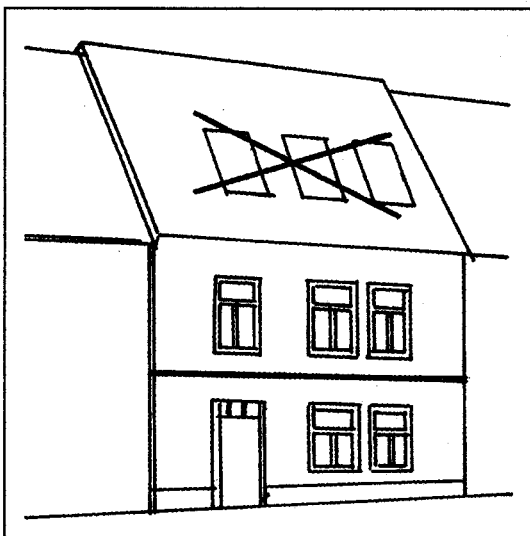


Abb. 8: vom öffentlichen Straßen- und Platzraum einsehbare Dachflächenfenster sind unzulässig

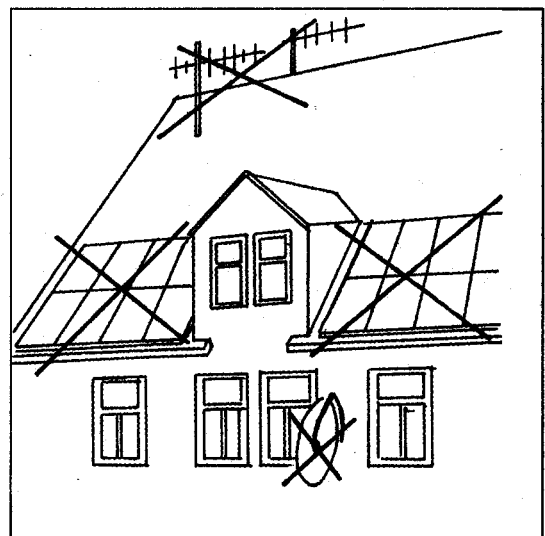


Abb. 9: Satelliten- und Solaranlagen sowie Antennen dürfen vom öffentlichen Straßen- und Platzraum nicht einsehbar sein

## § 5 Fassadengestaltung

1. Zulässig sind nur Lochfassaden.
2. Die Fassade besteht aus zwei Zonen:
  - a.) dem Sockelbereich und
  - b.) dem Bereich der Öffnungsbänder (2 oder 3 Geschosse).Der Sockelbereich ist in einer anderen Farbe und/oder einem anderen Material als der Bereich der Öffnungsbänder auszubilden.
3. Als Fensterformate sind nur stehende Rechtecke auszubilden. Die Fensteröffnungen eines Gebäudes sind in einheitlicher Höhe und Breite auszuführen. Die Brüstungs- und die Sturzhöhe der Fenster eines Geschosses müssen jeweils auf einer Linie liegen (siehe Abbildung 10). Übereinander angeordnete Fenster müssen mit ihren Leibungen in einer vertikalen Flucht liegen (siehe Abbildung 11). Kopplungen von Fensterzweier- oder Dreiergruppen sind zu bewahren oder wieder herzustellen. Bei Neubauten können die Fenster ebenfalls in Zweier- oder Dreierkopplungen ausgebildet werden.

4. Zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandene Fassadenprofilierungen, wie Gesimse, Bänder, Absätze, Linien sind im Falle von Umbauten und Sanierungen zu bewahren und zu sanieren oder wieder herzustellen. Geschosse können durch Gesimse aus Holz oder Gesimsen mit verputzter Oberfläche voneinander abgesetzt werden.

Im Falle einer Außenwärmedämmung sind alle Fassadenelemente (Sockel, Fenster, Bekleidungen, Gesimse) so nach außen zu versetzen, dass im Fassadenschnitt bezogen auf die neue Außenkante Verputz das gleiche Relief entsteht wie im Bestand.

5. Details wie Schnitzereien und Verzierungen an Türen und Fenstern, Plastiken und Schaufensterausbildungen sind zu bewahren oder wieder herzustellen.
6. Der Sockelbereich ist zu bewahren. Er ist in homogener Farbe glatt zu verputzen oder mit einer Verkleidung aus Kalk- oder Sandstein mit gebrochener oder sägerauer Oberfläche zu versehen. Die Sockelhöhe von Neubauten muss zwischen den Sockelhöhen der direkt angrenzenden Gebäude liegen. Der Sockel ist nach oben horizontal abzuschließen.
7. Der Bereich der Öffnungsbänder ist folgendermaßen zu gestalten: Sichtfachwerkfassaden sowie Schieferfassaden sind als solche auszubilden, konstruktives Fachwerk ist zu überputzen.

8.

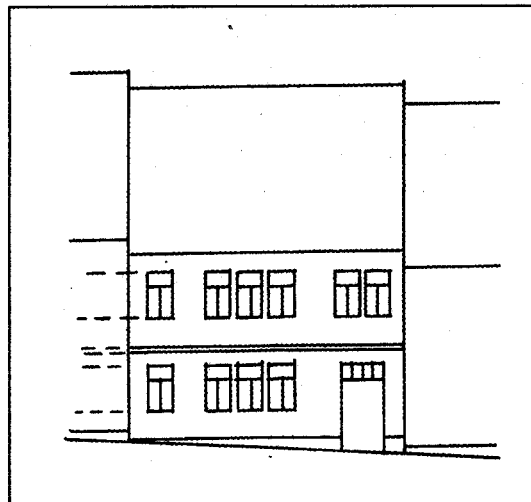


Abb. 10: horizontale Gliederung

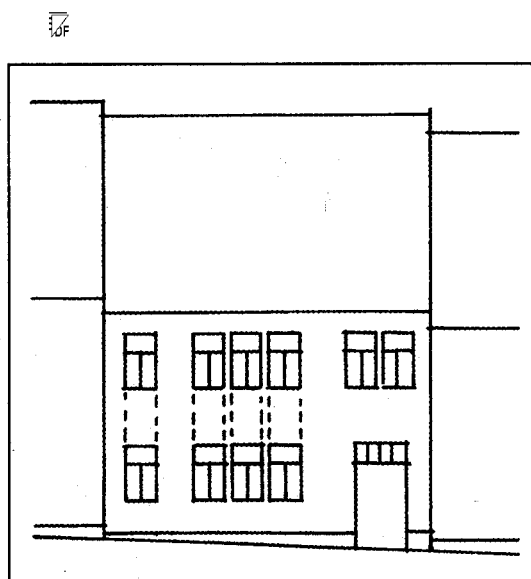


Abb. 11: übereinander angeordnete Fenster müssen mit ihren Leibungen in einer vertikalen Flucht liegen.

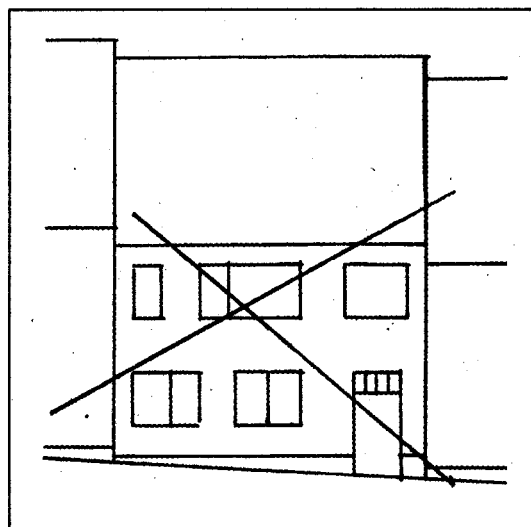


Abb. 12: ungegliederte Fassade

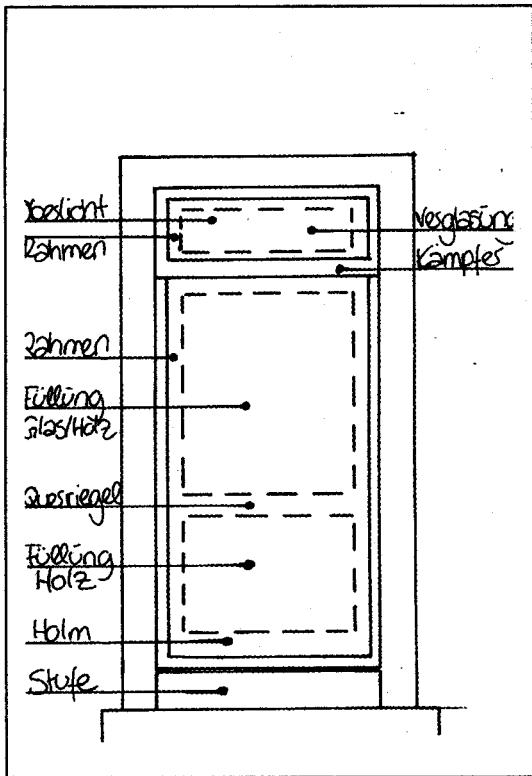


Abb. 13: viele Haustüren in Königsee orientieren sich an dieser Grundgliederung

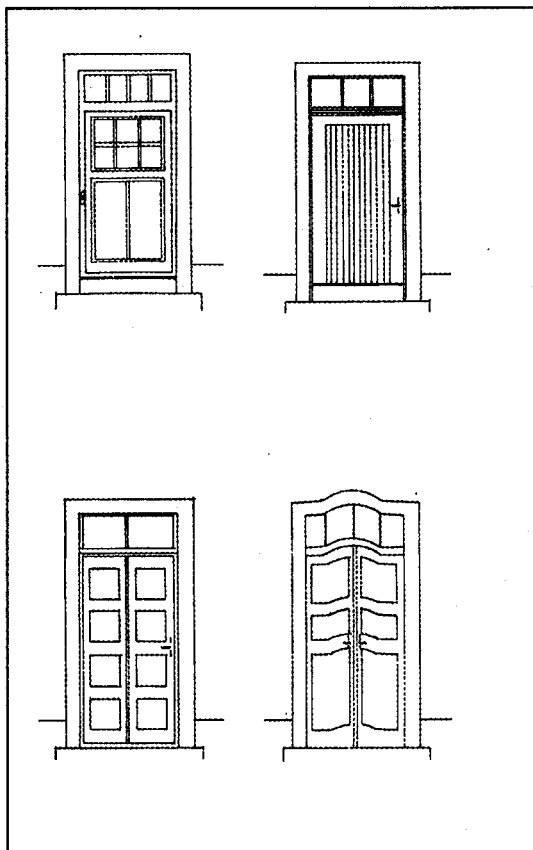


Abb. 14: beispielhafte Türen in Königsee

Der Putz ist glatt, feinkörnig verrieben oder feinkörnig gespritzt aufzubringen. Dabei ist Putz in homogener Farbe mit einer maximalen Körnung von 2,5 mm zu verwenden. Erdgeschoss können auch mit Kalk- oder Sandstein in matter Oberfläche ausgebildet werden.

Es ist auch möglich, die Fassade bzw. Obergeschoss und/oder Giebel mit Schiefer zu verkleiden. Wird die Fassade durchgehend geschiefert, so sind die einzelnen Geschosse mit einem geschiefertem Band oder einem Gesims voneinander abzusetzen. Werden nur die Obergeschosse geschiefert, so ist der Abschluss zur Putzfassade ebenfalls mit einem Holzgesims oder einem geschwungenen Wandvorsprung herzustellen, der ca. 3 – 5 cm über der Vorderkante Putz steht. Der Abschluss mit einer Schiene aus Metall oder Kunststoff ist nicht zulässig.

8. Erker, Balkone, Loggien, Wintergärten und großflächige Verglasungen sind an den Straßen und Plätzen zugewandten Seiten unzulässig.

## § 6 Farbgestaltung

1. Als Putzfarbe sind die Farben der Farbtonpalette und daraus gemischte Zwischentöne zulässig. Die Farbtonpalette ist Bestandteil der Satzung.
2. Nebeneinanderstehende oder aneinander angrenzende Gebäude müssen sich in der Putzfarbe, der Sockelfarbe und der Farbe der Bekleidungen unterscheiden.
3. Ein Material- oder Farbwechsel zwischen der Straßenfassade und vom öffentlichen Straßen- und Platzraum einsehbaren Seitenwänden ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die Fassadenelemente.
4. Türen, Tore, Bekleidungen, Gesimse und Dachkästen sind natürlich zu beizen oder farblich zu streichen. Es dürfen weder grelle Farben noch die Farben schwarz oder weiß oder die Farben blau oder lila und ihre Schattierungen verwendet werden. Die Farbe muss sich von dem Farbton des Fassadenputzes unterscheiden. Fenster sind natürlich zu beizen oder weiß oder braun zu streichen. Fenster aus Kunststoff sind in den entsprechenden Farben auszubilden.
5. Fassadenelemente aus Kalk- oder Sandstein sind im Naturzustand zu belassen oder farblich zu streichen. Geputzte Sockel sind mit einem farbigen Anstrich zu versehen, sie sind dunkler als die

Putzfassade anzulegen. Es dürfen weder grelle Farben noch die Farben schwarz oder weiß, die Farben blau oder lila und deren Schattierungen verwendet werden.

## § 7 Türen und Tore

1. Hauseingangstüren und Einfahrtstore sind als Holztüren oder -tore mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Holztüren oder -tore (siehe Abbildungen 13 - 16) zu fertigen, die nach innen aufschlagen.

Türen und Tore sind zwischen oder hinter die tragenden Teile der Gebäudeöffnung einzufügen. Von außen aufgesetzte Blendrahmentüren- oder -tore sind nicht zulässig. Die Öffnungen von Ein- und Durchfahrten sind mit zwei-flügeligen nach innen schlagenden Toren vollständig zu verschließen (siehe Abbildungen 15 und 16). Schwing- und Rolltore sind nicht zulässig.

Ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Öffnung in Fluchtrichtung, d.h. nach außen, vorgeschrieben, sind Türen oder Tore soweit hinter die Fassade zurückzusetzen, dass in geöffnetem Zustand keine Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches erfolgt.

2. Bei Haustüren ist eine Verglasung des Türblattes ab einer Höhe von 90 cm zulässig (siehe Abbildungen 13 und 14). Bei Toren ist eine Verglasung im oberen Drittel zulässig (siehe Abbildung 16). Für die Verglasung von Türen und Toren ist nur Klarglas oder feinstrukturiertes Ornamentglas zulässig. Die Glasflächen sind durch glasteilende oder durch Wiener Sprossen in stehende Rechtecke zu gliedern.

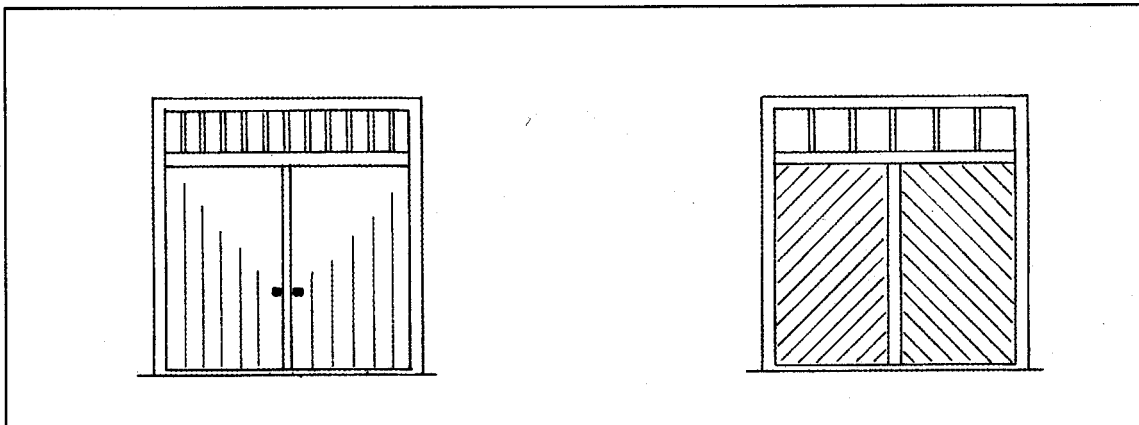


Abb. 15: Tore mit Oberlicht

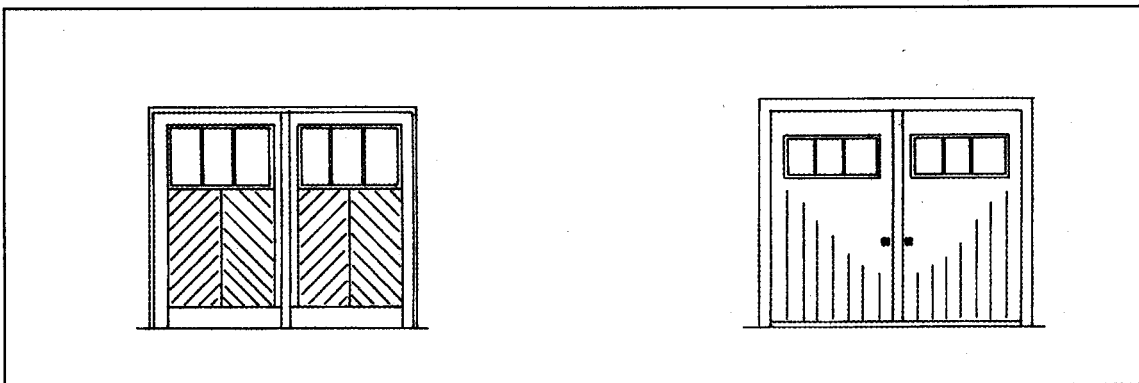


Abb. 16: Tore mit Verglasung im oberen Drittel

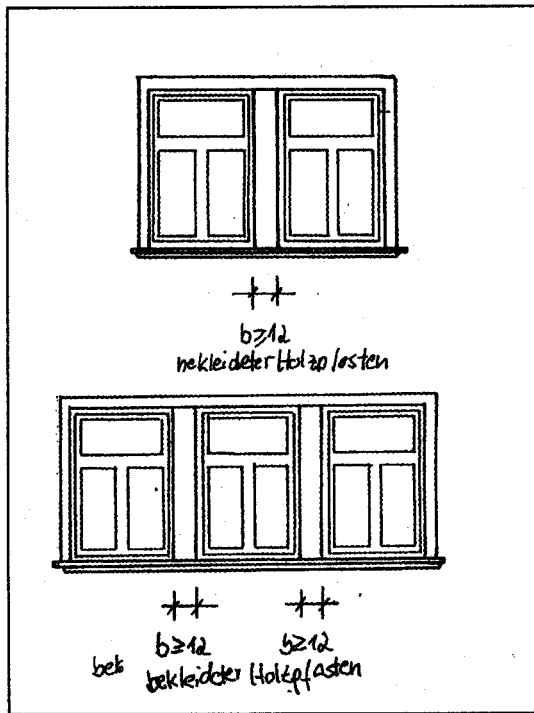


Abb. 17: Fensterzweiergruppe und Fensterdreiergruppe durch Holzpfosten getrennt.

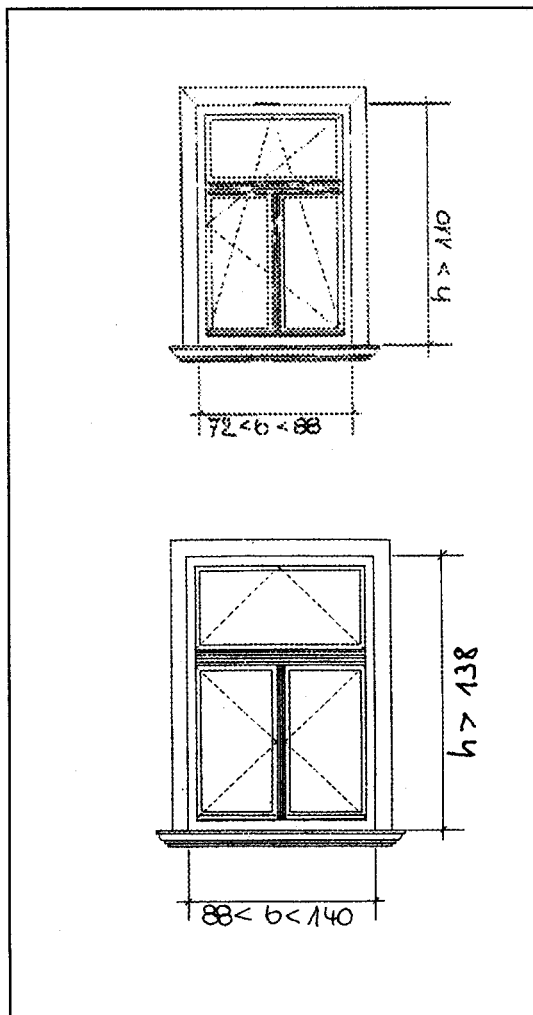


Abb. 18: einflügeliges Fenster mit Teilung und zweiflügeliges Fenster mit Oberlicht

## § 8 Fenster und Schaufenster

1. Fensterformate sind als stehende Rechtecke auszuführen. Großflächige Verglasungen sind unzulässig.
2. Bei Sicht- und konstruktivem Fachwerk sind die Fenster fassadenbündig zu setzen. Bei Aufbringung einer Außenwärmedämmung ist die Fassadenbündigkeit zu bewahren oder wieder herzustellen. Sind zum Zeitpunkt des Satzungserlasses Fassadenteile von Fachwerkgebäuden massiv ausgeführt, so sind diese Fenster fassadenbündig oder in die ursprüngliche Leibungstiefe zu setzen. Werden Fassadenteile eines Fachwerkgebäudes durch Mauerwerk ersetzt, so sind die Fenster fassadenbündig zu setzen.

Wird ein Mauerwerksbau mit einer Außenwärmedämmung oder einer Schieferverkleidung versehen, so darf die Leibungstiefe der Fenster 15 cm nicht überschreiten.

3. Öffnungen ab einer Breite von 1,70 m sind durch einen Holzpfosten von mindestens 12 cm Ansichtsbreite zu unterteilen, Öffnungen ab einer Breite von 2,60 m sind durch zwei gleiche Holzpfosten von ebenso mindestens 12 cm Ansichtsbreite gleichmäßig zu unterteilen (siehe Abbildung 17).
4. a) Ab einer Fensterbreite über 72 cm Rohbauöffnung sind Fenster mittig geteilt 2-flügelig auszubilden, ab einer Breite von 1,40 m Rohbauöffnung sind sie gleichmäßig geteilt dreiflügelig auszubilden. Fenster, die höher als 1,10 m sind, sind mit einem profilierten Kämpfer zu teilen und mit Oberlicht auszubilden. Bis zu einer Rohbaubreite von 88 cm und einer Rohbauhöhe von 1,38 m kann die erforderlich<sub>de</sub> Flügeligkeit auch durch glasteilende oder Wiener Sprossen mit Profilierung in folgender Dimensionierung nachgebildet werden: Stulpsprossen 7 – 9 cm breit, waagerechte Kämpfersprossen 10 – 12 cm breit, sonstige Sprossen 2,5 – 3,5 cm breit (siehe Abbildung 18).

b) Oberlichter, deren Breite das Dreifache ihrer Höhe überschreitet, sind in Abstimmung auf die Fensterteilung durch senkrechte Sprossen zu teilen.

c) Sprossen sind glasteilend oder als Wiener Sprossen auszuführen. Sie dürfen weder in den Scheibenzwischenraum eingearbeitet, noch auf die Scheiben aufgeklebt oder als wegklappbarer Sprossenrahmen ausgebildet werden.

d) Ausführungsmaterial für Fensterrahmen,-flügel und -sprossen ist Holz oder Kunststoff. Für die Scheiben ist nur nicht gewölbtes, ungetöntes, nichtspiegelndes Klarglas zu verwenden.

5. Fenster in Fachwerkfassaden sind von außen mit profilierten Bekleidungen zu versehen, in dem sie mit Brettprofilen aus Holz eingefasst werden. Die Pfosten bei Fenstergruppen sind bei einer Breite bis zu 20 cm ebenfalls zu bekleiden, andernfalls wie die restliche Fassade zu verputzen.
6. Rollläden sind als zusätzlicher äußerer Sicht- und Sonnenschutz nur zulässig, wenn die ursprünglichen lichten Öffnungsmaße der Fenster beibehalten werden. Rollladenkästen dürfen nicht aus der Fassadenebene herausstehen und dürfen nicht sichtbar sein (siehe Abbildung 19). Bei fassadenbündigen Fenstern in Fachwerkfassaden ist die Führungsschiene direkt hinter der Bekleidung anzuordnen. Das Fenster darf nicht mehr als 5 cm dadurch zurückstehen (siehe Abbildung 21 und 22). Rollläden sind entsprechend der Anzahl der Fenster zu teilen (siehe Abbildung 20).
7. Äußere Fensterbänke in Fachwerkfassaden sind aus Holz herzustellen, bei Mauerwerksgebäuden aus Naturstein (Travertin oder Sandstein) bzw. aus unifarbener Sichtbeton. Blechabdeckungen sind als Zinkbleche auszuführen.

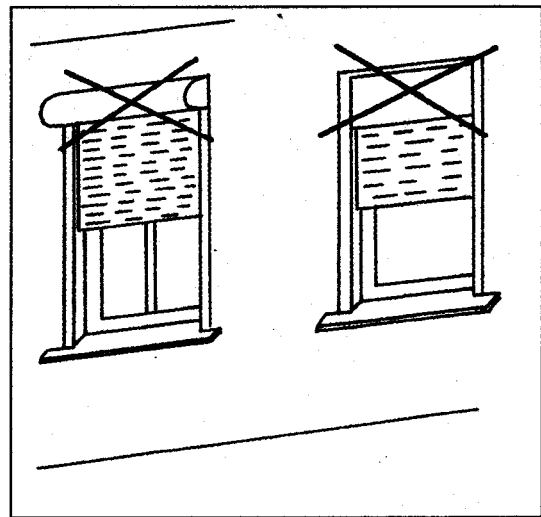


Abb. 19.: Rollläden dürfen weder vorstehen noch die Fensteröffnung verkleinern

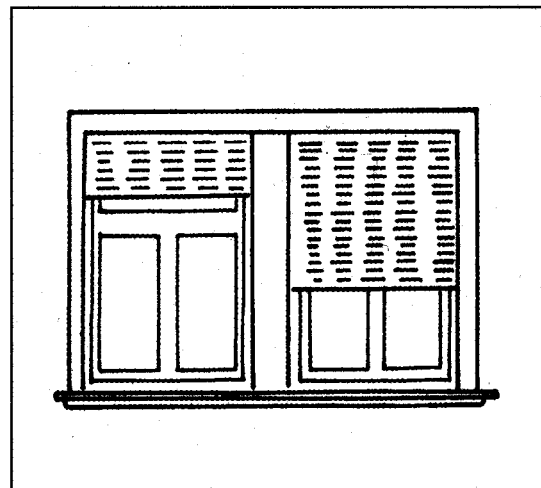


Abb. 20: Rollläden müssen entsprechend der Anzahl der Fenster geteilt werden.

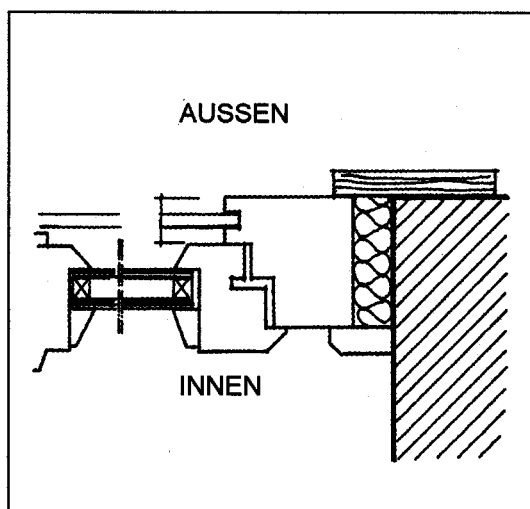


Abb. 21: Schnitt durch den Fensterrahmen: das Fenster darf durch den Einbau der Rollladenschiene maximal 5 cm zurückstehen.

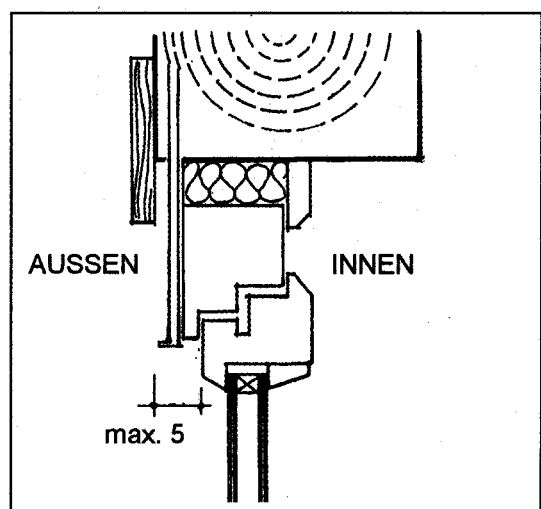


Abb. 22: Schnitt durch den Fensterrahmen/Rollladenkasten: der Rollladenkasten muss hinter der Bekleidung liegen.

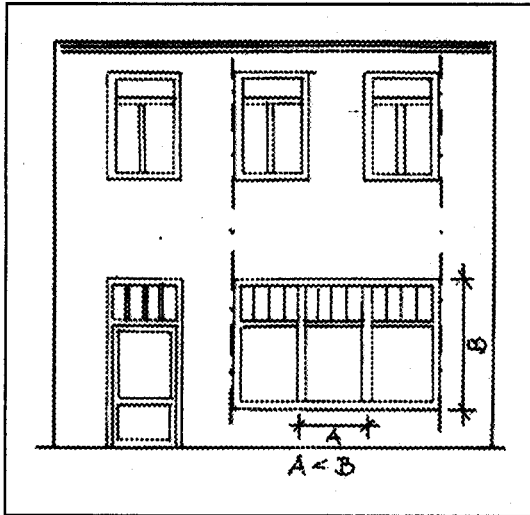


Abb. 23: in stehende Rechteckformate unterteilte Einzelöffnung

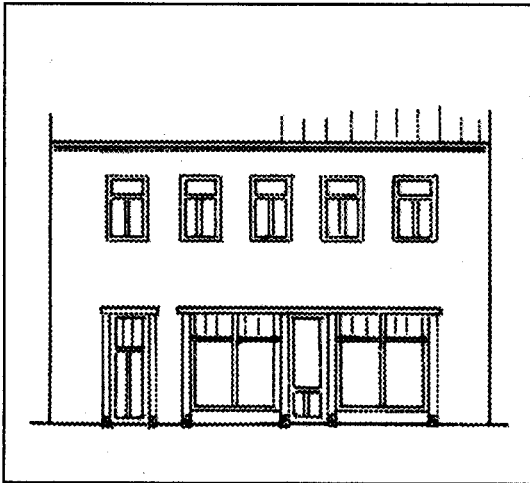


Abb. 24: durch Pfosten gegliederte Ladenzone

8. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Brüstungshöhe muss mindestens 30 cm gemessen ab OK Gelände betragen. Ein Abstand von mindestens 30 cm zur seitlichen Fassadenkante ist einzuhalten. Die Schaufensterscheiben sind als stehende Rechteckformate auszubilden, liegende Formate sind durch 7 – 9 cm breite, senkrechte Sprossen in gleich große stehende Rechtecke zu teilen (Abbildung 23). Schaufenster sind mit einem Oberlicht auszustatten, welches ein sechstel bis ein fünftel der Gesamtschaufensterhöhe beträgt. Das Oberlicht ist durch 2,5 – 3,5 cm breite, senkrechte glasteilende oder Wiener Sprossen in gleich große stehende Rechteckformate zu unterteilen. Nimmt das Schaufenster mehr als die Hälfte der Fassadenbreite ein, so ist es mit 20 – 35 cm breiten Pfosten in ebenfalls gleichgroße stehende Rechtecke zu teilen (siehe Abbildung 24).

Ausführungsmaterial für Schaufensterrahmen, -flügel und Sprossen ist Holz oder Kunststoff. Alle senkrechten und waagrechten Sprossen sind zu profilieren.

Für die Scheiben ist nur nicht gewölbtes, ungetöntes, nichtspiegelndes Klarglas zu verwenden.

## § 9 Fassadenausstattung

1. Markisen sind nur über Schaufenstern anzubringen, sie sind in der Folge der Pfeiler zu unterteilen und dürfen Gesimse nicht überschneiden. Markisen sind aus textilen Materialien mit matter Oberfläche herzustellen. Auf Markisen mit Beschriftung sind die Vorschriften über Werbeanlagen entsprechend anzuwenden.
2. Vordächer und Windfänge vor Eingängen sowie Gitter und Zäune vor Eingängen und Fenstern sind nicht anzubringen. Dies gilt auch für Fassadenteile aus Glasbausteinen oder glänzendem, spiegelndem oder reflektierendem Material.
3. Vortreppen und Hauseingangstreppen sind aus rauem Naturstein als Blockstufen herzustellen. Winkelstufen sind zulässig, wenn die Seiten der Stufen nicht sichtbar sind. Neu angelegte Treppen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
4. Ausstattungsgegenstände wie Briefkastenanlagen, Klingel- und Rufanlagen müssen in Hauseingängen untergebracht werden, soweit diese vorhanden sind.

## § 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

### 1. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung)

a) Flachwerbung ist in Form von aneinandergereihten Einzelementen bzw. Einzelbuchstaben sowie als Flachwerbeschilder auszubilden.

b) Flachwerbung ist direkt auf die Fassade aufzubringen, anzumalen oder vorzuhängen. Die Tiefe der aufgebrachten Elemente, d. h. das Maß senkrecht zur Fassade gemessen, darf maximal 8 cm betragen. Der Abstand aller Teile einer Flachwerbung zur Fassade darf 0,25 m nicht überschreiten.

c) Die Gesamtlänge der Werbeanlage an einem Gebäude darf 60 % der Länge der Fassade nicht überschreiten (siehe Abbildung 25). In keinem Fall darf bei vor der Fassade aufgehängten Werbeträgern eine Gesamthöhe von 0,6 m und bei direkt auf die Fassade angebrachter Schrift von 0,5 m überschritten werden (siehe Abbildungen 26 und 27).

d) Werbeschilder sind bis zu einer Einzellänge von max. 3,00 m zulässig (siehe Abbildung 27). Längere Anlagen sind deshalb unter Berücksichtigung der Gliederung der Fassade zu unterteilen (siehe Abbildung 25).

e) Falls Flachwerbeanlagen und Einzelbuchstaben beleuchtet werden, so sind Einzelbuchstaben von vorne anzustrahlen oder zu hinterleuchten, Flachwerbung ist von vorne anzustrahlen.

### 2. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger)

a) Zulässig sind Ausleger in handwerklicher durchbrochener Ausführung (siehe Abbildungen 28 und 29). Die Werbefläche darf nicht mehr als 0,5 m<sup>2</sup>, die Dicke nicht mehr als 10 cm und die Ausladung nicht mehr als 95 cm betragen, wobei ein Mindestabstand von 0,7 m zum Fahrbahnrand und eine lichten Höhe von 2,40 m über dem Gehweg einzuhalten ist.

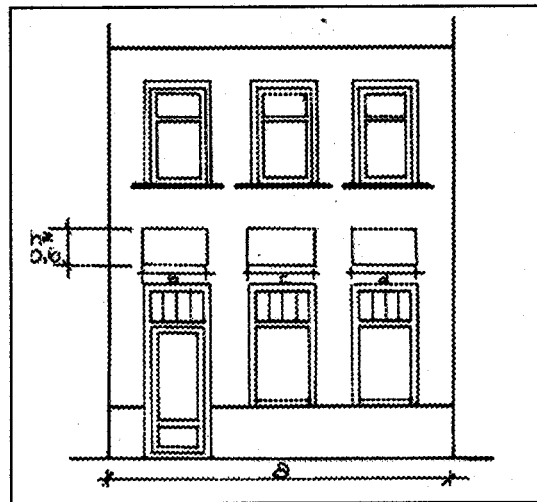


Abb. 25: maximale Länge der gesamten Werbeanlage =  $b + c + d = 0,6 a$  (Fassadebreite), maximale Höhe = 0,6 m



Abb. 26: maximale Höhe bei auf die Fassade aufgebrachter Schrift: 0,5 m



Abb. 27: maximale Länge der Flachwerbung: 3,00 m

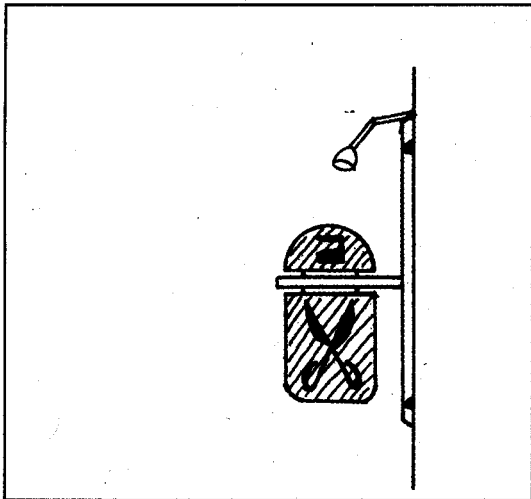


Abb. 28: durchbrochener Ausleger mit indirekter Beleuchtung

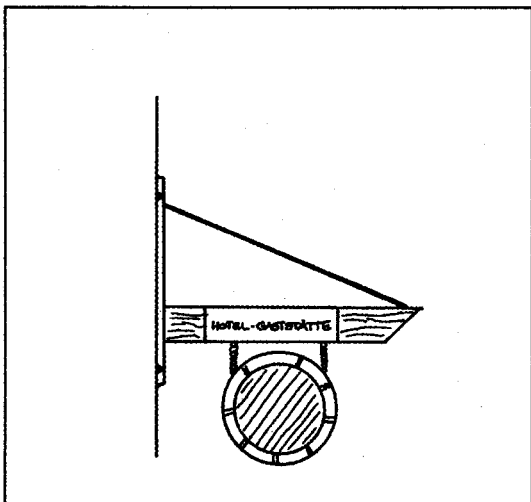


Abb. 29: durchbrochener Ausleger

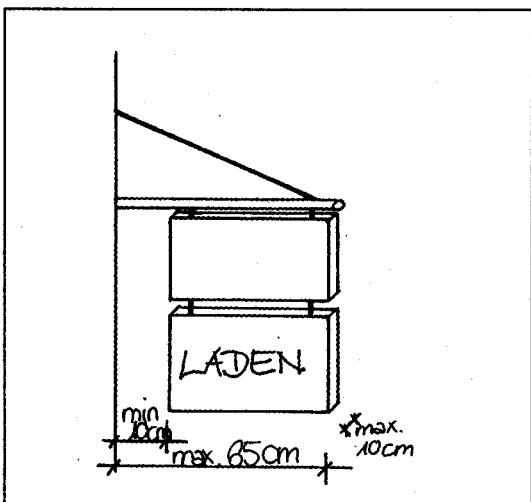


Abb. 30: Kastenausleger

b) Ausleger als Kästen dürfen höchstens 55 cm lang und 10 cm tief sein. Sie dürfen bei einem Wandabstand von mindestens 10 cm nicht mehr als 65 cm ausladen. Der Wandabstand ist einzuhalten (siehe Abbildung 30).

c) Je Gewerbebetrieb ist höchstens ein Ausleger zulässig.

d) Werbefahnen dürfen eine Werbefläche von maximal 0,3 m<sup>2</sup> haben.

e) Werden Ausleger beleuchtet, so sind sie anzustrahlen. (siehe Abbildung 28).

### 3. Unzulässig sind:

a) Werbeanlagen über Unterkante Fensterbrüstung 1. OG hinaus,

b) Überdeckung oder Überschneidung wichtiger Gestaltungselemente und Details der Fassade, wie z. B. Gesimse und andere Fassadendetails oder -profilierungen, von Fensterbekleidungen, Fensterbänken und Fenstern sowie Türen und Toren durch Werbeanlagen,

c) Werbungen auf Giebeln, Brandmauern, Balkonen, Gesimsen, Dächern sowie auf dem Schornstein, auch innerhalb der Häuserblöcke,

d) die Anbringung von Werbeanlagen an Zäunen und Bäumen, ihre Aufstellung in Vorgärten und auf unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, die Aufstellung von Werbefahnen an Masten, auch innerhalb der Häuserblöcke,

e) die Anbringung von mehr als zwei Werbefahnen je Gebäude,

f) Werbeanlagen mit wechselndem und /oder bewegtem Licht, sowie der Verwendung von Licht in grellen Farben, Leuchtschrift und von innen beleuchtete Kästen,

g) die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien,

h) Werbeanlagen mit senkrecht gereihten Buchstaben (Kletterschrift),

i) Vitrinen und Schaukästen, ausgenommen sind Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung sowie Schaukästen für die Speisekarten von Gastronomiebetrieben.

### 4. Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Werden Werbeanlagen an Schaufenstern angebracht,

ist das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster unzulässig.

5. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung.
6. Warenautomaten sind nur in räumlicher Verbindung mit einer Verkaufsstelle innerhalb der Grundrissfläche des Gebäudes anzubringen oder aufzustellen.

#### § 11 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

1. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
2. Befestigte Freiflächen sind, soweit sie vom öffentlichen Straßen- und Platzraum her einsehbar sind, mit Naturstein zu pflastern oder mit unversiegelter Oberfläche (z. B. wassergebundene Decke, Bekiesung) auszuführen.

#### § 12 Einfriedungen und Stützmauern

1. Einfriedungen sind auszubilden als
  - a) Mauern aus Kalk- oder Sandstein mit gebrochener oder sägerauer Oberfläche, Ziegelsichtmauerwerk oder glatt verputztem Mauerwerk (Körnung analog Fassade),
  - b) Zäune mit senkrecht stehenden Latten mit glatten Seitenflächen aus Holz auf querlaufenden Riegeln und Pfosten aus Holz oder aus Mauerwerk (siehe Abbildung 31),
  - c) Eisenzäune aus senkrecht stehenden Eisenstäben auf querlaufenden Eisenriegeln (siehe Abbildung 32),
  - d) Hoftore (gilt nicht für Tordurchfahrten in Gebäuden) mit senkrecht stehenden Latten aus Holz, alternativ mit geschlossenen Torflügeln als Bretterkonstruktion aus Holz oder Eisentore analog Punkt c.

Für a) gilt: geputztes Mauerwerk ist farbig zu streichen, dabei dürfen weder grelle Farben noch die Farben schwarz oder weiß, die Farben blau oder lila und ihre Schattierungen verwendet werden.

Für b) – d) gilt: Tore sind in Material und Gestaltung den Zäunen anzugleichen. Holzzäune und -tore sind in der Farbe des Holzes zu belassen oder braun zu streichen.

2. Bei rückwärtigen oder seitlichen Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken sind auch Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
3. Vorhandene Bruchsteinmauern sind zu sanieren und zu bewahren.

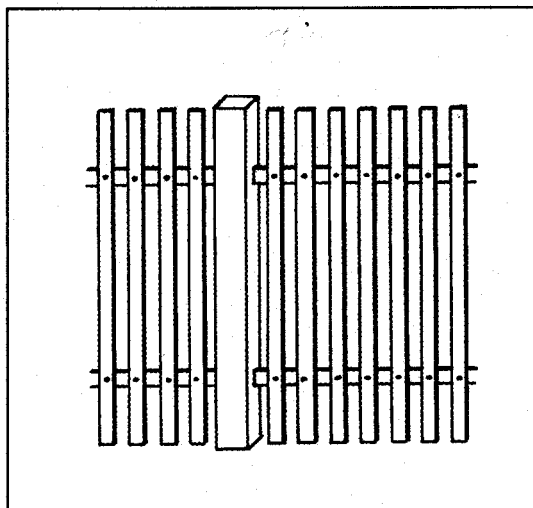


Abb. 31: Zaun mit senkrecht stehenden Latten mit Pfosten aus Holz

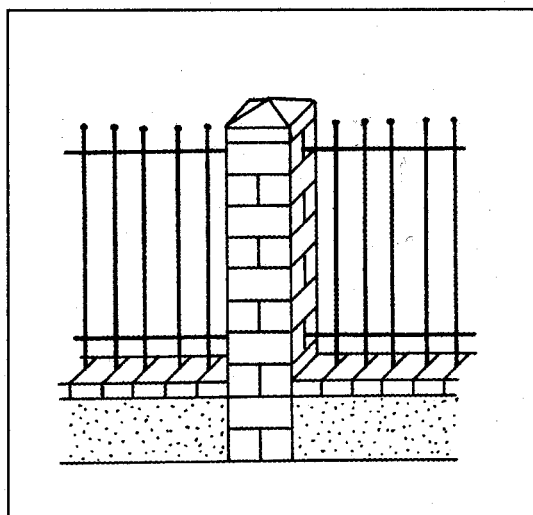


Abb. 32: Eisenzaun mit Pfosten aus Mauerwerk

**§ 13 Abweichungen**

1. Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 68 Abs. 2 und 3 ThürBO im Einvernehmen mit der Stadt Königsee zulassen.

**§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen der Bestimmung des § 3 zur Gestaltung von Baukörpern, des § 4 zur Gestaltung von Dächern, des § 5 zur Gestaltung der Fassade, des § 6 zur Farbgestaltung, des § 7 zur Gestaltung von Türen und Toren, des § 8 zur Gestaltung von Fenstern und Schaufenstern, des § 9 zur Gestaltung der Fassadenausstattung, des § 10 zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, des § 11 zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, des § 12 zur Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern verstößt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

**§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie gilt nicht für Maßnahmen, die nachweislich vor dem Inkrafttreten begonnen oder in Auftrag gegeben wurden.

Die Satzung vom 20.7.1994, bekannt gemacht am 5.8.1994 tritt damit außer Kraft.

Königsee, den .....

aufgestellt: Friedberg, den  
10.6.2002/hw/geändert:  
12.6.2002/hw/geändert10.07.02ae  
29.07.02/pg  
P:\aktuell\92032\Gestaltsatzung\aktueller  
Stand\020710aeGestaltsatzung.doc

## Arbeitshilfe zur Gestaltungssatzung der Stadt Königsee

Das Ensemble der Königseer Altstadt lebt von der Gestaltung der einzelnen Gebäude. Erst das Zusammenwirken aller Gebäude ergibt das stimmige Ganze, das man aus unterschiedlichen Perspektiven wahrnehmen und erleben kann. Der Erhalt und die Entwicklung des gesamten historischen Stadtkerns ist das Ziel der Satzung, erreicht wird es aber über die Sanierungsmaßnahmen im Einzelnen.

Jedes Gebäude für sich ist ein wichtiger Baustein des Ensembles, jede gelungene Sanierung und Instandsetzung trägt zum Erhalt der historischen Altstadt Königsee bei. Die einzelnen Gebäude unterscheiden sich in der Farbgestaltung, der Ausbildung von Details wie Fenstern und Türen und machen damit das Stadtbild abwechslungsreich und lebendig. Gleichzeitig weisen sie in ihrer Gestaltung aber auch viele Gemeinsamkeiten auf. Diese Merkmale sind typisch für die Region und die Stadt und machen Königsee zu einem unverwechselbaren Ort.

Der Erhalt des Ensembles geschieht über die Sanierung der Einzelobjekte. Eigentümer und Bewohner erwarten von der Sanierung dieser Häuser die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, praktische Vorteile und möchten ihr Haus so gestalten, wie sie es als schön empfinden.

Die Gestaltungssatzung gibt den Rahmen für diese Maßnahmen vor. Sie hat die Entwicklung der Gesamtstadt im Auge, bietet aber dem Einzelnen auch Spielraum zur Gestaltung seines Gebäudes.

Zum besseren Verständnis werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung und ihr historischer Bezug hier näher erläutert, damit dem einzelnen Bauwilligen, Planer und Handwerker die Ziele der einzelnen Regeln klarer werden.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet identisch.

Er stimmt auch in weiten Teilen mit dem Umriss des Denkmalensembles „Altstadt“ überein.

Die Satzung gilt für alle bebauten Grundstücke und deren unbebaute Teile.

Die Festsetzungen der Satzung gelten für alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten. Zu den baulichen Anlagen gehören auch Nebenanlagen, Hof- und Zufahrtsflächen, Stellplätze und Einfriedungen.

Diese gestalterischen Festsetzungen gelten sowohl für genehmigungspflichtige als auch

genehmigungsfreie Maßnahmen.

Abweichungen von diesen Festsetzungen können nur in Ausnahmefällen vertreten werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen vereinbar und unter Wahrung des Gleichbehandlungsprinzips vertretbar sind.

Die Satzung ist verbindlich u.a. für alle Grundstückseigentümer, Bauherren und bauausführenden Firmen.

Diese Verbindlichkeit wird auch nicht durch Verzicht auf Fördermittel oder deren Nichtgewährung aufgehoben.

### **Genehmigungspflicht**

Durch die Gestaltungssatzung wird die Baugenehmigungspflicht gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) für Bau- und Sanierungsmaßnahmen und für Werbeanlagen erweitert.

So sind nach der ThürBO Werbeanlagen bis 0,5 m<sup>2</sup> genehmigungsfrei. Da sie aber auf die Stadtgestaltung einen prägenden Einfluss ausüben, wird im Sanierungsgebiet die Genehmigungspflicht für alle Werbeanlagen festgesetzt.

Viele Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die anderswo baugenehmigungsfrei durchgeführt werden können, bedürfen im Geltungsbereich der Satzung vor ihrer Durchführung einer Baugenehmigung. Dies betrifft im einzelnen alle Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen.

Hierzu gehören u.a.:

- die Änderung der Dacheindeckung
- die Erneuerung des Fassadenputzes
- die Aufbringung einer Fassadendämmung
- die Anbringung von Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Antennenanlagen der Satellitenschüsseln
- die Änderung des Gebäudesockels
- die Änderung oder die Errichtung von Hauseingangstreppen
- die Erneuerung/ Änderung von Fenstern, Schaufenstern, Türen und/ oder Toren
- die Anbringung von Rollläden
- die Anbringung von Markisen

Aber auch vor Durchführung genehmigungsfreier Maßnahmen ist zu prüfen, ob diese den Festsetzungen der Satzung entsprechen und damit zulässig sind.

Jede Abweichung von einer Festsetzung der Gestaltungssatzung bedarf der vorherigen Beantragung und Genehmigung.

Ausgehend von der Denkmaleigenschaft des Altstadtensembles, in dessen Grenzen sich eine Anzahl von Kulturdenkmalen (Einzeldenkmalen) befindet, können Bau- und Sanierungsmaßnahmen auch immer einen Eingriff in die Denkmalsubstanz bzw. den Ensemble-

schutz bedeuten.

Deshalb ist vor ihrer Durchführung zu prüfen, ob nach Thüringer Denkmalschutzgesetz eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Rechtsvorschriften und der Verschiedenartigkeit von baulichen Maßnahmen sollte in jedem Fall vor deren Planung und Durchführung eine (kostenlose) Beratung im städtischen Baudezernat oder bei der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt in Anspruch genommen werden. Dies dient vor allem auch zur Absicherung des Bauherrn, da die Nichteinhaltung der Vorschriften zu Baueinstellung, Rückbauverfügung und Bußgeld führen und damit unnötigen Ärger und finanziellen Mehraufwand für den Bauherrn bedeuten kann.

In dieser Beratung sollte der Bauherr in geeigneter Form die von ihm beabsichtigten Maßnahmen darlegen und erläutern, ggf. durch formlosen Antrag mit Erläuterungen und/ oder mit Planungsunterlagen.

Es wird dann geprüft, ob das Vorhaben den Festsetzungen der Satzung entspricht, und weiterhin, ob vor Baubeginn eine Baugenehmigung, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und/ oder die Genehmigung einer Abweichung eingeholt werden muss.

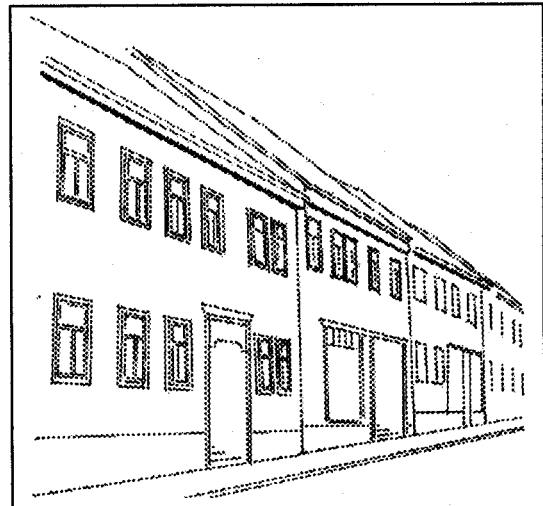
Sollte eine solche Antragstellung erforderlich sein, wird der Bauherr über deren Form, Inhalt und Umfang sowie die weitere Verfahrensweise informiert.

### **Baukörper**

Das oberste Ziel ist der Erhalt eines bruchlosen städtebaulicher Zusammenhanges, welcher insbesondere bestimmt wird durch die Zwei- und Dreigeschossigkeit der Gebäude, ihre lückenlose Aneinanderreihung und ihre Stellung direkt an der Straße im überwiegenden Bereich des historischen Stadtkerns. Sollte ein Gebäude umgebaut oder z. B. als Baulückenschließung neu errichtet werden, so sind die vorgenannten Prämissen einzuhalten. Dies wird nicht über die Gestaltungssatzung sondern über den § 34 des Baugesetzbuches geregelt. Dieser besagt, dass sich ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

### **Dächer**

Die Geschlossenheit der Bebauung setzt sich in den Dächern fort. Eine durchlaufende Trauflinie und eine einheitliche Dachneigung verstärken diesen Eindruck. Mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung soll diese Geschlossenheit und Ruhe der



*Abb a.: Die Gebäude sind alle in einer Flucht an die Straße gebaut. Die durchgehende Trauflinie und die ungestörten Dachflächen verstärken die Geschlossenheit der Bebauung.*

Dachlandschaft weitestgehend erhalten werden. Durch glänzende Materialien, Einschnitte, Dachflächenfenster, Solaranlagen, überdimensionierte Dachaufbauten oder die Ausstattung mit Satellitenschüsseln und Antennenanlagen würde diese harmonische und flächige Wirkung der Dachlandschaft erheblich beeinträchtigt oder gar zerstört werden.

Dabei ist diese doch in ganz entscheidender Weise auch nach außen hin ortsbildprägend, blickt man durch die Hanglage der Stadt von außerhalb doch meistens auf die Dächer. Die in der Satzung zugelassenen kleineren Aufbauten fügen sich dabei wesentlich besser ein und gewähren in Einhaltung der architektonischen und städtebaulichen Eigenart die Möglichkeit des Dachausbaus.

### Fassadengestaltung

Die Fassade ist das Gesicht mit dem sich das Haus der Straße präsentiert. Innerhalb der Vielfalt der Ausgestaltung gibt es einige grundlegende Gestaltungsprinzipien, die sich aus den konstruktiven Gesetzmäßigkeiten des Fachwerkbaus und den verwendeten Materialien ergeben haben. Auf einen gemauerten Sockel wurde ein Holzständerwerk aufgesetzt. Dieser Sockel bietet die Basis des Hauses und steht vor. Er sollte auch bei der Sanierung noch deutlich ablesbar sein. Oberhalb des Sockels befindet sich der Bereich der Öffnungsbänder der Geschosse, der in Königsee traditionell verputzt oder verschiefert wurde.

Um Kosten für Material und den Handwerker zu sparen wurde der Putz nur dünn aufgetragen und hatte deswegen eine glatte Oberfläche.

Da die Fenster und Türen zwischen die Pfosten des Tragwerks gesetzt wurden, ist das Fachwerk das bestimmende Ordnungsmuster für die Fassadengestaltung. Der Abstand der Pfosten führte zu stehenden Rechteckformaten in gleicher Größe für die Fensteröffnungen. Sollte ein Raum durch eine größere Fensterfläche belichtet werden, so wurden mehrere Fenster durch Pfosten voneinander getrennt in einem Band angeordnet. Da die Pfosten die gesamte Höhe des Gebäudes durchlaufen, stehen bei vielen Königseer Häusern die Fenster der einzelnen Geschosse übereinander, sie wurden axial zugeordnet. Der abgehobene Sockel, die Anordnung der Fenster und die Putz- oder Schieferfassade sind Gestaltungsmerkmale, die die unterschiedlichen Gebäude verbinden. In der Ausführung dieser Merkmale wird die Erscheinung der einzelnen Fassaden ausdifferenziert.

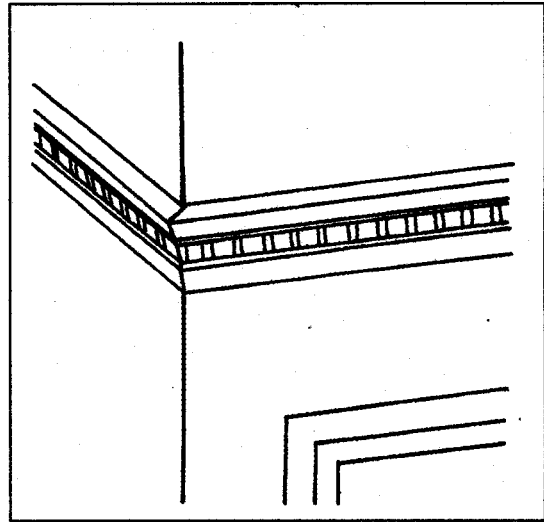


Abb. b.: Mit einem geschnitzten Band können die Geschosse voneinander abgehoben werden.

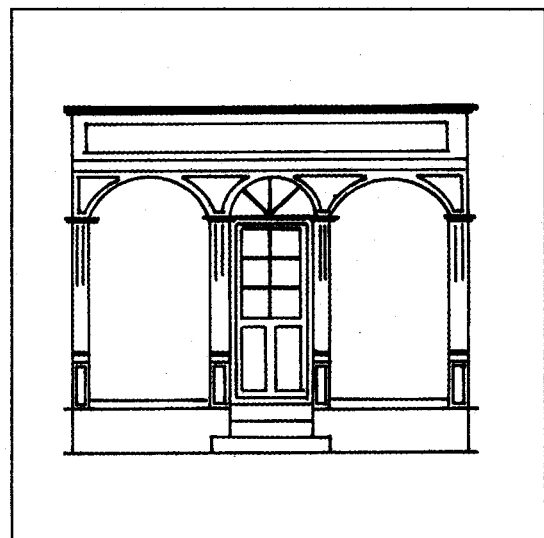


Abb. c: verziertes Schaufenster

Unterschiedlich ausgebildete Fassadenausstattungen, aber auch zum Teil aufwendig gestaltete Details wie Schnitzereien und Verzierungen an Fenstern, Plastiken und Schau- fensterausbildungen geben jedem Haus seinen eigenen Charakter und tragen zur Lebendigkeit des Stadtbildes bei. Deswegen sollen diese Bauteile nach Möglichkeit erhalten und instand gesetzt werden, anstatt sie durch Neuanfertigungen auszutauschen oder sie gar zu entfernen.

Auch das Anlegen von Fassadenbegrünung mit geeigneten heimischen Pflanzen stellt eine mögliche und erwünschte Variante dar, Fassaden gestalterisch aufzuwerten. Eine Abstimmung mit dem städtischen Baudezernat wird hierbei empfohlen.

### Farbgestaltung

Auch bei der Farbgebung gilt es die beiden Ziele zu berücksichtigen, das Gebäude soll einerseits in sich harmonisch gestaltet werden, sich aber auch andererseits in seine Umgebung einfügen. Damit die einzelnen Häuser ablesbar bleiben, muss sich die Farbgestaltung eines Hauses von der der Nachbarschaft unterscheiden. Zur Auswahl steht eine Palette von hellen Erd- und Mineralfarben, in der der Putz im Bereich der Öffnungsbänder angelegt werden soll. Der Sockel ist entweder als Natursteinsockel zu belassen oder soll in einer dunkleren Farbe angelegt werden. Türen, Tore, Bekleidungen, Gesimse und Dachkästen sind entweder natürlich zu beizen oder farblich zu streichen. Die Fassadenelemente sollen zwar einen Kontrast zur Grundfarbe des Hauses bilden, aber dennoch mit ihr harmonisieren. Deswegen werden die Farben schwarz, weiß, sowie die Farben blau oder lila und ihre Schattierungen ausgeschlossen.

Allgemein sollten knallige Farben vermieden werden.

Fenster können natürlich gebeizt bzw. weiß oder braun gestrichen werden. Der überwiegende Teil der Fenster in Königsee ist jedoch weiß.

Die Farben sollten behutsam ausgewählt werden, an einer Fassade wirken sie aufgrund der großen Flächen häufig viel intensiver als auf den kleinen Farbmustern. Dabei sollte immer berücksichtigt werden, dass die Farben der unterschiedlichen Fassadenelemente miteinander harmonisieren, damit sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

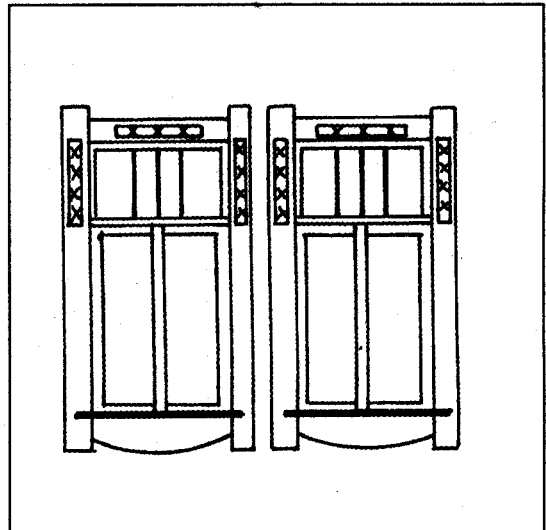


Abb. d: Fensterschnitzerei

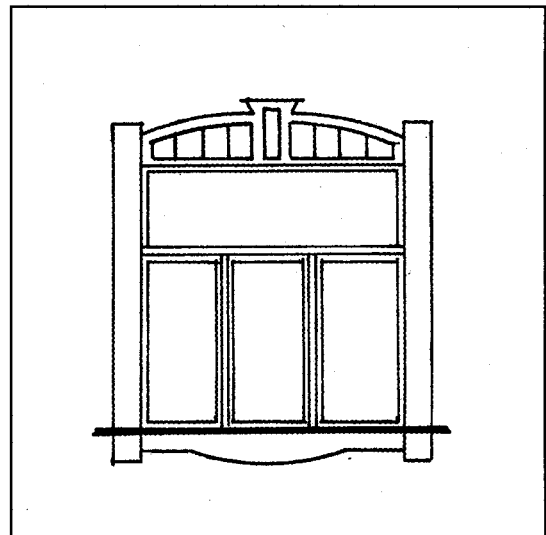


Abb. e: Fensterschnitzerei

### **Türen und Tore**

Alte Türen und Tore waren aus Holz. Der jeweilige Handwerker hatte sie oft kunstvoll gestaltet, aber selbst eine einfach ausgeführte Holztür oder Holztor war durch ihre handwerkliche Herstellung ein Einzelstück, das dem Haus seine persönliche Note gab. Aber auch die vielfältigen Ausführungen folgten meist einer Grundgliederung. Holztüren sind häufig folgendermaßen ausgebildet: in einen Holzrahmen werden Ausfachungen aus Holz gesetzt oder sie werden als aufgedoppelte Tür gefertigt.

Ein ebenfalls häufig eingesetztes Element sind Glasfüllungen, die oberhalb eines Querriegels eingesetzt und durch Sprossen gegliedert werden.

Da die Türflügel meist niedriger als die Deckenhöhe des dahinterliegenden Eingangsbereiches sind, bleibt oberhalb der Tür Platz für ein Oberlicht. Auch dies ist in der Regel durch Sprossen geteilt.

Auch Tore werden mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Tür gefertigt. Entweder kann im oberen Drittel eine Verglasung eingesetzt oder ein Oberlicht ausgebildet werden.

Für die Verglasung kann Klarglas oder Ornamentglas verwendet werden. Damit die Scheiben die Türen und Tore nicht dominieren, sollte das Ornamentglas nicht farbig und nur feinstrukturiert sein und keine unruhigen oder großflächigen Muster aufweisen.

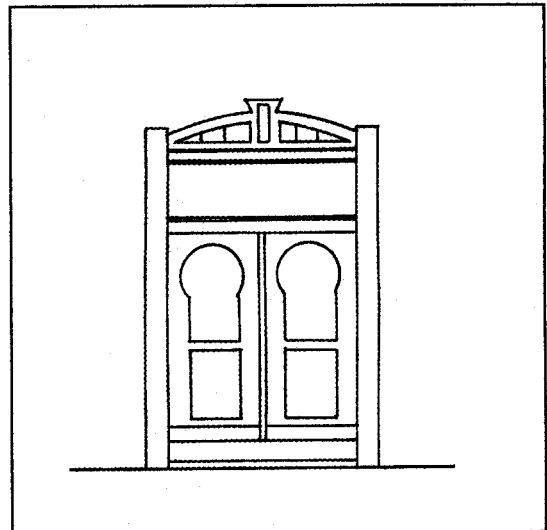
Da mit jeder alten Holztür oder jedem alten Holztor ein wertvolles Einzelstück verloren geht, das das Stadtbild bereichert, sollte ein Erhalt angestrebt werden. Dabei kann die Instandsetzung preiswerter sein als der Einbau einer neuen Tür.

### **Fenster und Schaufenster**

Die Ausbildung der Fenster ist ebenfalls stark von der Konstruktionsweise des Fachwerks beeinflusst. Typisch für die Fassaden der Königseer Altstadt sind Fenster als stehende Rechteckformate in Gruppen-, Reihen- und Einzelstellung.

Um das Gebäude vor eindringendem Regenwasser zu schützen, wurden die Fenster fassadenbündig gesetzt und die Fuge mit einer Bekleidung bedeckt. Die Bekleidungen reichen von schlichten Brettprofilen bis zu aufwändig verzierten Umrahmungen. Auch die Fensterbänke sind aus Holz.

Die Fassadenbündigkeit ist ein wesentliches Merkmal der Königseer Häuser, das bei der Sanierung erhalten werden soll, auch wenn über den Einbau von Rollläden nachgedacht



*Abb. f: Türschnitzerei*

wird. In der Zwischenzeit gibt es in Königsee gelungene Beispiele für Rollladeneinbauten, bei denen die Führungsschiene direkt hinter der Bekleidung angeordnet ist, so dass das Fenster maximal 5 cm zurücksteht. Wichtig ist dabei, dass der Rollladenkasten nicht auf die Fassade gesetzt oder in der Fensteröffnung angeordnet wird, was zur Veränderung des sichtbaren Fensterformates führt.

Fenster in Mauerwerksbauten werden in der Regel nicht fassadenbündig gesetzt, die Fensterbänke werden aus Naturstein oder Sichtbeton hergestellt.

Nicht nur die Funktion sondern auch der Herstellungsprozess von Glas bedingte die Gliederung der Fenster in kleinere Scheibenflächen durch profilierte Kämpfer,

Pfosten und Sprossen.

In der Gestaltungssatzung sind gerade zu den Fenstern als wichtige Fassadenelemente in Bezug auf Anordnung und Teilung sowie zu Profilen gemacht, damit eine harmonische, aufeinander abgestimmte und ortstypische Gestaltung erreicht wird.

Die Schaufenster stammen oftmals nicht aus der Entstehungszeit der Häuser, sondern wurden nachträglich eingebaut. Dennoch mussten sie sich in das konstruktive System des Fachwerkgebäudes einfügen, in dem keine größeren Spannweiten überbrückt werden konnten. Deswegen sind die Schaufenster durch Pfosten gegliedert und weisen ebenfalls stehende Rechteckformate auf. Große ungegliederte Schaufensterfronten teilen das Gebäude in zwei unzusammenhängende Bereiche: das Schaufenster wird von den Obergeschossen abgekoppelt. Werden jedoch vorhandene Fensterachsen in der Schaufenstergestaltung aufgenommen, passt sich dieses in die Fassade ein, es wird ein Teil des Gesamtgefüges.

Bei Fenstern und Schaufenstern soll nur Klarglas verwendet werden, das weder gewölbt noch getönt ist und nicht spiegelt.

#### **Fassadenausstattung**

Fassadenausstattungen sind zumeist nützliche Elemente wie z. B. die Hauseingangstreppe oder der Briefkasten. Je nach Ausführung können sie eine gelungene Sanierung gut ergänzen oder empfindlich stören. Deswegen sollte bei der Auswahl von Fassadenausstattungen darauf geachtet werden, die Elemente nicht isoliert zu sehen, sondern zu berücksichtigen, ob ihre Gestaltung sowie Ort und Art ihrer Anbringung dem Charakter der Fassade und der Königseer Altstadt entsprechen.

Vordächer sind ortsuntypisch und verdecken den Blick auf die nächstliegenden Gebäude. Gerade im Bereich der engen Straßen würden sie häufig auch ein Verkehrshindernis darstellen.

#### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbung ist Bestandteil unserer Wirtschaftsordnung, sie soll zukünftigen Kunden auf ein Geschäft oder eine Dienstleistung aufmerksam machen und muss sich daher von der Umgebung abheben. Damit nimmt sie natürlich Einfluss auf das Stadtbild. Eine effektive Werbung z. B. kann einen ganzen Straßenzug dominieren, wohingehend schön gestaltete Schilder das Stadtbild bereichern können.

Die Festlegungen der Satzung sollen eine gezielte Werbung ermöglichen, die dem Charakter der Altstadt entspricht.

Für die Größe und Ausgestaltung der Werbeanlagen wurden Regeln aufgestellt, die den Dimensionen der Straßenräume und der Kleinteiligkeit der Fassaden entsprechen.

**Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**  
Da die meisten Häuser direkt an die Straße angebaut sind, gibt es im Geltungsbereich nur wenige Vorgärten. Diese bringen Grün in die Stadt, das zerstört würde, wenn diese Flächen für Stellplätze z. B. einfach asphaltiert würden.

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

Da es nur wenig Vorgärten gibt, sind Einfriedungen im Stadtbild relativ selten. Da sie jedoch das Grundstück zur Straße hin begrenzen, beeinflussen sie damit auch das Stadtbild und sollen sich überlieferten Formen anpassen.

#### **Abweichungen**

Von den Vorschriften der Gestaltungssatzung kann die Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Abweichung zulassen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben ist dazu ein schriftlicher Antrag erforderlich, sonst ist die Abweichung mit der Baugenehmigung zusammen zu beantragen.

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Die Stadt Königsee bekommt im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfangreiche Fördermittel. Sie muss den Fördermittelgebern Bund und Land auch den Sanierungserfolg nachweisen, und bei Nichterfolg gegebenenfalls Fördergelder zurückzahlen.

Die Festsetzungen in der Gestaltungssatzung sind sozusagen die Spielregeln, nach der die Sanierung erfolgen soll. Die Satzung ist zum einen ein Handlungsleitfaden, der die Umsetzung der Sanierungsziele für jeden erleichtert, sie ist dabei aber auch eine Satzung, d. h. ein Gesetz, das im Sanierungsgebiet der Stadt Königsee gilt. Das Einhalten dieser Satzung ist demnach nicht die persönliche Entscheidung eines jeden einzelnen und der Verstoß dagegen kein Kavaliersdelikt sondern eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

#### **Inkrafttreten**

Mit der Bekanntgabe der neuen Gestaltungssatzung verliert die alte ihre Gültigkeit und wird durch die neue ersetzt.

10f