

STADT KÖNIGSWINTER

KÖNIGSWINTER-ALTSTADT

GESTALTUNGSSATZUNG

nach § 86 BauO NRW mit Erläuterungen



Inhalt	Seite
Vorbemerkung	1
PRÄAMBEL	3
I. ALLGEMEINES	
§ 1 Örtlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	4
§ 3 Allgemeine Anforderungen	4
§ 4 Abweichungen für Denkmäler	5
II. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE BAULICHE GESTALTUNG	
§ 5 Gliederung der Baukörper	6
§ 6 Außenwände	7
§ 7 Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten	9
§ 8 Fenster und Türen	14
§ 9 Einfriedungen	17
§ 10 Freileitungen und Antennen und Sonnenkollektoren	20
§ 11 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten gem. BauO NRW	22
§ 12 Markisen	26
§ 13 Hauszugänge, Treppen und Eingangspodeste	28
III. VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN	
§ 14 Abweichungen	29
§ 15 Ordnungswidrigkeiten	30
§ 16 Inkrafttreten	30

Vorbemerkung

Die Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) ermächtigt in § 86 die Gemeinden, örtliche Bauvorschriften als Satzung zu erlassen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur „Durchführung baugestalterischer Absichten“ oder „zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie von Denkmälern und Naturdenkmälern... „

Im vorliegenden Fall geht es um den Schutz der historischen Altstadt von Königswinter. Diese ist mit ihrem städtebaulich, künstlerisch und geschichtlich bedeutsamen historischen Baubestand einer der wichtigsten Orte des Rheintourismus.

Eine solche Satzung greift in das Eigentum und die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers ebenso ein wie in die künstlerische Freiheit des Architekten. Sie ist daher sachlich zu begründen und muss die Grenze des mit Verfassungsrang ausgestatteten Übermaßverbotes beachten ebenso wie das Bestimmtheitsgebot für ihre Anforderungen.

Grundlage für die Satzung sind

- die rechtswirksame Satzung der Stadt Königswinter („Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes in der Stadt Königswinter vom 30.3.1977),
- eine Analyse des Ortsbildes und
- Anregungen aus zwei Bürgerbeteiligungen, eine im Rahmen eines Arbeitskreises der Altstadt, eine weitere als allgemeine Bürgerbeteiligung.

Hinzu kommen Erläuterungen zur neuen Satzung, aus denen die sachlichen Gründe für die Festsetzungen, Überlegungen zu Alternativen und die Berücksichtigung der Belange der Eigentümer bzw. der Gestaltungsfreiheit hervorgehen.

Insgesamt wird die bisherige Satzung vor dem Hintergrund von Erfahrungen in Königswinter und in anderen Städten aktualisiert und um die an das bisherige Satzungsgebiet (den engeren historischen Ortskern) angrenzenden Bereiche der Zeit des 19. Jahrhunderts bis 1914 erweitert.

Generell sind bei der Berücksichtigung der Satzung in der Regel keine erhöhten Kosten gegenüber üblichen anderen Gestaltungen zu erwarten. In vielen Fällen - so insbesondere bei Werbeanlagen - führt die Satzung durch ihre Einschränkungen sogar zu Einsparungen für die Eigentümer oder Betriebsinhaber, da sie ein „Wettrüsten“ mit immer größeren Werbeanlagen verhindert.

Darüber hinaus berücksichtigt sie durch die Belassung relativ großer Freiheiten, dass das Ortsbild von Königswinter mit seiner Bausubstanz wie mit seinen Werbeanlagen sehr heterogen ist und sehr restriktive Forderungen weder zu begründen noch in angemessenem Umfang praktisch durchsetzbar wären.

Dennoch hat die Satzung mit ihren Erläuterungen einen Wert für eine positive Entwicklung, da sie

- für jeden verständlich und nachvollziehbar besondere Anforderungen begründet und
- eine Mitwirkung der Stadt an baulichen Veränderungen durch eine fachliche Beratung der Bauherren ermöglicht.

Diese Beratung hat sich bei Gemeinden, die mit derartigen Satzungen Erfolg hatten, als ihre wichtigste Folge gezeigt, da störende oder gestalterisch schlechte Lösungen meist mehr aus Unkenntnis als aus fachlich fundierten Überlegungen entstehen.

Der gegebenen Rahmen erlaubt auch kreative und innovative Lösungen. Darüber hinaus ist die Möglichkeit von Abweichungen ausdrücklich im Satzungstext aufgenommen. Dies setzt jedoch voraus, dass es sich um ungewöhnlich große Objekte handelt, für die eigene Qualitätsmaßstäbe entwickelt werden können, oder dass es sich um wirklich herausragende Architektur handelt.

Und noch etwas:

Die vielen Anforderungen der Gestaltungssatzung erscheinen vielleicht verwirrend und kaum erfüllbar.

Dabei ist es ganz einfach:

„Suchen Sie eine einfache und sensible Lösung. Sie wird – meistens – der Satzung entsprechen.“

Hinweis: Zur besseren Unterscheidbarkeit von Satzungstext und Erläuterungen ist der **Satzungstext** fett gedruckt und **grau hinterlegt**.

Präambel

Aufgrund von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 270 ff.) -SGV. NW. 2023-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498) und § 86 der Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) -SGV. NW. 232-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332), hat der Rat der Stadt Königswinter am 07.11.2005 folgende Satzung beschlossen:

I. ALLGEMEINES

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf die in der als Anlage 1 der beigegebenen Übersichtskarte begrenzten Gebiete. Es handelt sich um den alten Stadtkern (Gebiet 1) und die Erweiterungsgebiete der Zeit vor 1914 (Gebiet 2). Die Kartenunterlage (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

Wie aus der Untersuchung des Ortsbildes hervorgeht, sind in dieser Satzung insbesondere die Gebiete zur Satzung von 1977 hinzugekommen, die bis zum Jahre 1914 entstanden sind und sich durch eine teilweise noch relativ geschlossene, oft repräsentative Bebauung auszeichnen. Dabei ist der Bereich der Bahnhofstraße baulich durch Um- und Neubauten der Zeit nach 1945 deutlich verändert, insbesondere westlich der Bahnlinie, was durch Kriegszerstörungen und die Nähe des Stadtkerns mit dem davon ausgehenden Nutzungsdruck erklärbar ist. Langfristig sollen hier bestehende Verunstaltungen beseitigt und neue vermieden werden.

Bei den nördlich der Ferdinand-Mühlens-Straße gelegenen Straßenzügen spricht die noch erhaltene qualitätvolle Bebauung aus der Zeit vor 1914 und zum Teil aus den 1920er und 1930er Jahren für eine Einbeziehung in die Satzung.

Sie umfasst auch Bereiche, für die eine Neubebauung im Rahmen der Sanierung vorgesehen ist, wie an der Drachenfelsstraße östlich der Bahnlinie, und den Vorbereich des Stadtkerns im Norden, bis zur Rheinallee.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung ist anzuwenden bei allen Neuanlagen und Wiederaufbauten, Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen von:
Neubauten, bestehenden Anlagen, Bau- und Kunstdenkmälern, Straßen- und Platzanlagen, sowie Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Die Satzung ist auch anzuwenden bei Vorhaben gem. § 65 Abs. 2 BauO NRW (genehmigungsfreie Vorhaben).
- (3) Am Tag der Rechtskraft dieser Satzung bestehende Anlagen bleiben von den Vorschriften dieser Satzung damit unberührt.
- (4) Unberührt bleiben Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie weitergehende ortsrechtliche Vorschriften aufgrund des geltenden Straßenrechts.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

- (1) Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht störend wirken.
- (2) Veränderungen an bestehenden Gebäuden müssen auf deren gestalterische Eigenart Rücksicht nehmen. Neubauten und Veränderungen der äußeren Erscheinung vorhandener Bauten sowie Werbeanlagen aller Art müssen in Form, Maßstab, Gestaltung, Werkstoff und Farbe auf die Baudenkmäler, die Bauensembles und das Straßen- und Landschaftsbild in der Weise Rücksicht nehmen, dass deren Eigenart und Wirkung auf ihre Umgebung nicht gestört wird.

Diese Forderungen sollen erreichen, dass neue Gebäude und Veränderungen an bestehenden Gebäuden und Werbeanlagen sich in das Stadtbild einfügen. Da trotz einer Einhaltung der in den folgenden §§ 4 -13 aufgeführten Einzelanforderungen gestalterische Störungen, sogar Verunstaltungen nicht immer ausgeschlossen werden können, sind diese allgemeinen Grundsätze wichtig.

Verunstaltungen können zum Beispiel eintreten durch Elemente, die in der Gestaltungssatzung nicht berücksichtigt sind, wie z.B. schräge Wände, schräge Fenster, plastische Bauelemente, u.a.m.. In der Gestaltungssatzung von 1977 fehlten z.B. Aussagen zu Markisen.

- (3) Bei bestehenden Gebäuden mit ausgeprägten Merkmalen einer Stilepoche kann verlangt werden, dass diese erhalten oder wiederhergestellt werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen.

Beispiele:

Fenster der Zeit um 1900 mit Doppelflügeln und Oberlicht würden nicht zum alten Fachwerkgebäude passen.



Die Veränderung von Fenstern (z.B. rechteckig statt mit Rundbogen), die Beseitigung von Stuckwerk, Erkern u.ä. würde das Erscheinungsbild der Hausreihe „verarmen“ lassen.

§ 4 Abweichungen für Denkmäler

Abweichende oder weitergehende Anforderungen an Denkmäler aufgrund des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005, bleiben von dieser Satzung unberührt. Dies gilt auch für Gebäude, die nicht als Denkmäler eingetragen sind, die aber in der Denkmaltopografie der Stadt Königswinter verzeichnet sind oder deren Erhaltungswert festgestellt wird.



Dieses Gebäude würde mit seinen Rundbogenfenstern, dem hohem Sockel und dem Erker den Anforderungen der Gestaltungssatzung widersprechen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Details für sein Erscheinungsbild wichtig, wie die Unterteilung der Fenster, Gesimse, Ziergiebel.

Die Erhaltung seiner Qualität erfordert die Möglichkeit, die für das individuelle Gebäude maßgebenden Gestaltungselemente zu schützen oder ihre Wiederherstellung zu fordern.

II. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE BAULICHE GESTALTUNG

§ 5 Gliederung der Baukörper

Neubauten und bauliche Anlagen oder Änderungen sind in ihrer Gesamtgröße an die den Straßenabschnitt prägenden und erhaltenswerten Baukörper anzugleichen. Verlangt die Nutzung oder Funktion der Bauvorhaben abweichende Raumgrößen, sind Gliederungen in der Außenhaut zu wählen, die sich in die Umgebung einfügen.



Die großen Bauten an der Rheifront stehen im Kontrast zu den kleinen Gebäuden der Rheingassen. Die Erhaltung der Eigenart dieser unterschiedlichen Zonen erfordert die Berücksichtigung der typischen Parzellenstruktur. Eine Zusammenlegung von mehreren Grundstücken in den Rheingassen soll nicht zu einer großen und nicht untergliederten Baumasse führen.

Der Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen darf durch die bauliche Gestaltung, durch Werbung, Markisen, Vordächer oder Anstrich nicht gestört werden.



Negative Beispiele der Teilung der Fassade in Obergeschosse und ein ganz anderes Erdgeschoss

**Balkone, Loggien und Erker sind zur Straßenseite hin nicht zulässig.
Im Gebiet 2 sind Erker zur Straßenseite hin zulässig.**



Erker und Balkone sind im Straßenraum der Altstadt absolute Ausnahmen. Erst in den Gebieten, die nach der Gründerzeit errichtet wurden, gehören sie zu manchen Gebäudetypen.



*Selbst bei ansprechender Architektur werden im Satzungsgebiet derartige Lösungen (s. Foto) nicht angestrebt. Die Ausrichtung der Balkone und Loggien nur auf die Gebäuderückseiten wird für besser und angemessen erachtet.
Gerade bei Balkonen prägen die Nutzungsobjekte stärker als die Baulichkeiten das Bild: Geländerverkleidungen, Sonnenschirme, trocknenden Wäsche u.ä.*

§ 6 Außenwände

Die Außenwände sind mit glatt gefilztem Putz zu versehen und hell (pastellfarben) zu streichen. Bei Fachwerkfassaden gilt dies für die Gefache.

Im Gebiet 1 sind nur mineralische Putze und Farben zu verwenden.

Die historische Altstadt ist im wesentlichen durch Putzbauten geprägt. Auch die Bauten nach 1945 haben geputzte Fassaden. Nur bei der Bebauung um 1900 finden sich häufig Fassaden aus unverputztem, farbigem - meist gelben bis orangerotem - Klinker.

Die helle Farbgebung schließt eine farbige Absetzung der Architekturelemente - Fenster und Türen, Sockel, Traufe - nicht aus. Die alten Fachwerkhäuser beziehen ihren Reiz gerade durch den Kontrast von hellen Putzflächen, dunklem Fachwerk, weißen Fensterrahmen und farbigen Fensterläden.

Auf eine Festlegung von bestimmten Farben wurde verzichtet, da ihre Wirkung immer im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden zu beurteilen ist. Die Festlegung zulässiger Farben, z.B. nach der Art ihres Reflexionsgrades oder die Festlegung auf der Grundlage eines Farbleitplanes wäre nur bei einem weit einheitlicheren Straßenbild zu rechtfertigen und würde in Königswinter den Gestaltungsspielraum der Eigentümer und Architekten ungerechtfertigt stark einengen.

Die strenger Anforderungen im Gebiet 1 sind darin begründet, dass bei den hier stärker anzutreffenden älteren Gebäuden mineralische Putze und Farben verwendet wurden und dies auch erkennbar ist, insbesondere an Unregelmäßigkeiten beim Altern des Materials.

Unzulässig sind grelle Farben, glänzende Oberflächen, Signalfarben, Mauerwerks- und Fachwerkimitationen.



Link: Auf eine derartig auffällige Gestaltung mit grellen Farben möchte Königswinter verzichten.

Rechts: Mauerwerksimitation, hier in Form von Platten, ist zum Glück auf dem Rückzug.



Auch derartige Verblendungen mit Fliesen sind im Satzungsgebiet nicht gewollt.

Tür- und Fensterstürze, Fensterbrüstungen, Friese und ähnliche untergeordnete Bauteile sind in heimischem Naturstein oder farbig abgesetztem Putz zulässig.

Sockel bis zu einer Höhe von 0,5 m sind zulässig, wenn sie

- aus heimischem Naturstein oder einem ähnlichen Material als Unmaßplatten in Sockelhöhe ausgeführt oder
- dunkel gestrichen werden.



Bei vielen Gebäuden wird der positive Eindruck durch eine plastische und farbliche Gliederung der Fassade geprägt.

Zu den heimischen Natursteinen wird gerechnet: Basalt, Basaltlava, Grauwacke, Trachyt.

Die Forderung nach sockelhohen Unmaßplatten¹ soll die Verwendung von kleinteiligen Natursteinplatten, Natursteinriemchen oder Natursteinmauerwerk verhindern. Ebenso sind die noch häufig vorkommenden Fliesenverblendungen ausgeschlossen (s.o. und § 13).

§ 7 Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten

(1) Dachform

Gebiet 1

Als Dachform wird das Satteldach mit 40° - 60° Dachneigung vorgeschrieben. An der Rheinallee sind auch Mansarddächer zulässig.

Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Neigung aufweisen.

Der First muss horizontal und ohne Höhenversprung verlaufen.

Gebiet 2

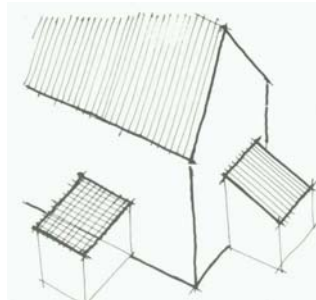
Es sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig.

¹ Unmaßplatte: Im Gegensatz zu Fliesen oder Mauersteinen mit festen Abmessungen wird die Breite und Höhe der „Unmaßplatten“ erst durch die Anpassung an die Maße des jeweiligen Gebäudes bestimmt.

Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern darf für das Hauptdach nur zwischen 35° und 50° betragen.

Gebiete 1 und 2

Bei untergeordneten, eingeschossigen Nebengebäuden sind im Gebiet 2 auch Flach- und Pultdächer möglich.



Skizze: Die untergeordneten, eingeschossigen Nebengebäude fallen praktisch nicht ins Auge (links Flachdach, rechts Pultdach).

(2) Dachdeckung

Die Dächer sind mit Naturschiefer oder mit nicht glänzenden dunkelgrauen bis schwarzen Dachpfannen zu decken.

Bei untergeordneten, eingeschossigen Nebengebäuden sind auch andere Materialien zulässig.

Gebiet 2

Ausnahmsweise ist die Verwendung von Kunstschiefer zulässig, wenn die sichtbare Schindelgröße max. 15 x 13 cm in altdeutscher Deckung beträgt.

(3) Dachaufbauten

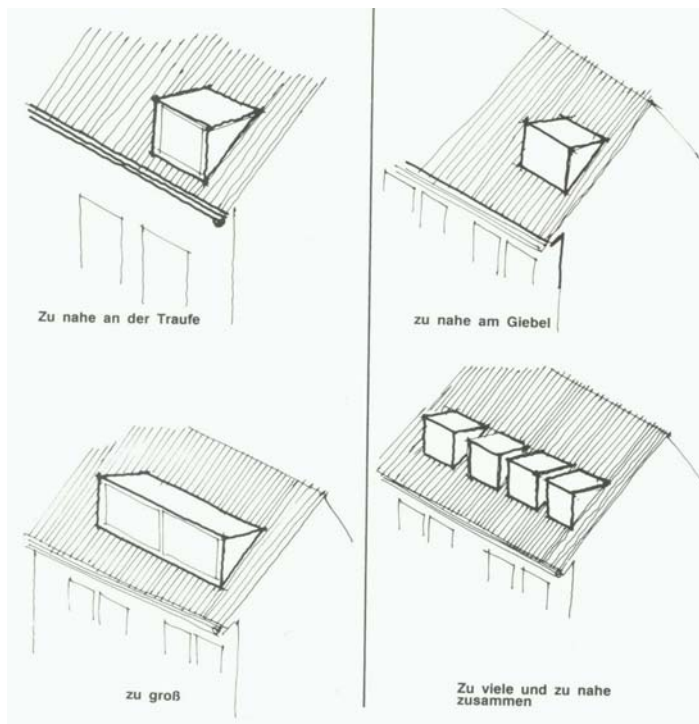
Dachgauben

Dachgauben müssen folgende Anforderungen berücksichtigen:

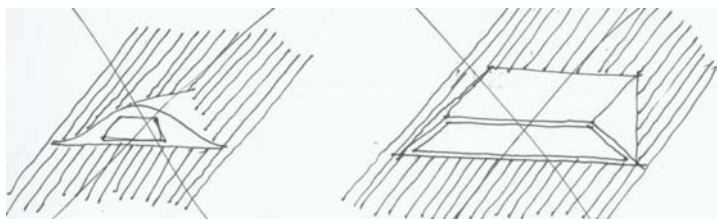
- Gaubenformen: nur Schleppegauben und Spitzgauben
- Fensterformat hochrechteckig bis quadratisch
- Summe der Gaubenbreiten max. 1/2 Trauflänge
- Breite einer Einzelgaube max. 1,50 m
- Abstand zum First und zwischen den Gauben mind. 1,0 m
- Abstand zum Ortgang mind. 1,25 m
- Abstand zur Traufe, vertikal gemessen, mind. 0,50 m

Die Möglichkeiten von unschönen Veränderungen im Dachbereich sind sehr vielfältig. Deshalb sind relativ viele Festsetzungen hierzu unumgänglich.

Schlechte Beispiele:



Durch die Beschränkung der Formen werden u.a. Fledermaus- und Hechtgauben ausgeschlossen, die eher für Süd- und Ostdeutschland typisch sind.



Zum Glück ist das Straßenbild in Königswinter von derartigen Verunstaltungen - wie auf den Fotos unten - noch frei geblieben.



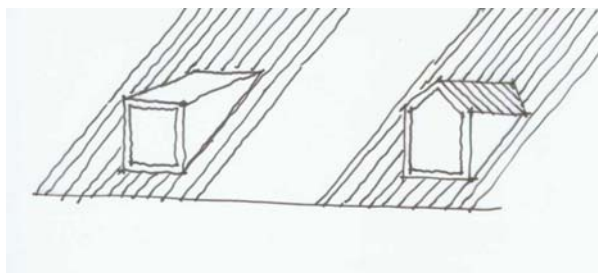


Bei diesem Gebäude sind die Dachgauben - trotz beträchtlicher Zahl - durch ihre geringe Größe und die Anordnung auf der Dachfläche gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes integriert.

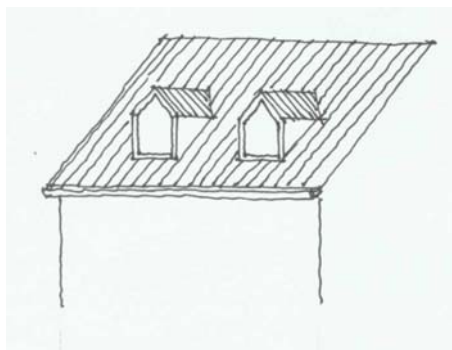
Da die Dachlandschaft der Altstadt auch mit ihrer rückwärtigen Seite vom Drachenfels und der B 42 aus gut sichtbar ist, - wenn auch mit größerem Abstand - werden manche Anforderungen nicht nur auf die Straßenseite bezogen.

Die Anforderungen an Format und maximale Gesamtbreite sollen bewirken, dass die Gauben als Einzelelemente auf einer noch erkennbaren Dachfläche wahrgenommen werden und nicht die Aufbauten das Erscheinungsbild bestimmen (siehe o.a. Fotos). Die Breite der Einzelgaube von 1,50 m berücksichtigt, dass die Gauben oft als 2. Rettungsweg nach § 40 Abs. 4 BauO NRW dienen. Die dort geforderte Mindestbreite von 0,90 m ist unter Berücksichtigung der Konstruktionsstärke der Gauben bei 1,50 m möglich.

Der Ortgang grenzt bei der überwiegend geschlossenen Bauweise im Satzungsgebiet an die Nachbargrenze an. Damit ist dort der Mindestabstand nach § 35 Abs. 6 BauO NRW von 1,25 m einzuhalten. Dieses Maß wird hier übernommen.



Beispiel für zulässige Schleppgaube (links) und Spitzgaube (rechts).



Beispiel:
Gauben halten Mindestabstand zu First, Traufe, Ortgang ein.
Die Summe der Gaubenbreiten übersteigt nicht die Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches.

(4) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster müssen bei Dachneigungen über 25 Grad folgende Anforderungen berücksichtigen:

- Format hochrechteckig
- Summe der Fensterfläche max. 5 % der zugehörigen Dachfläche
- Fensterfläche des Einzelfensters max. 1,1 qm
- Die Rahmen sind in der Farbe der Dachfläche zu streichen.
- Die Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

Aus besonderem Anlass kann verlangt werden, dass die Fensterflächen entspiegelt werden.

Hier gelten die Erklärungen für Dachgauben sinngemäß.

Die maximal zulässige Fläche von 1,1 qm berücksichtigt die Anforderungen an den 2. Rettungsweg von 0,90 m auf 1,20 m (1,08 qm).

Durch eine farbliche Angleichung von Rahmen und Dach fügt sich das Fenster unauffälliger in die Dachlandschaft ein als bei Material und Farbkontrasten, z.B. hellgraue Zinkumrahmung auf schwarzer Dachfläche.

Eine Entspiegelung kann in besonderen Fällen zur Vermeidung von Irritationen der Schifffahrt auf dem Rhein oder der Besucher des Drachenfels erforderlich sein.

(5) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Der Abstand zur Traufe muss – vertikal gemessen – mind. 0,50 m betragen.

Ergänzung

- Summe der Einschnittsfläche max. 10% der zugehörigen Dachfläche
- Breite eines einzelnen Einschnittes max. 3,50 m
- Abstand zum First mind. 2,0 m
- Abstand zum Ortgang mind. 1,25 m

(6) Dachüberstand

Der Dachüberstand an der Traufe muss mind. 15 cm und max. 30 cm betragen, am Ortgang darf er nicht mehr als 20 cm aufweisen.

Bei allen Gebäuden markiert die Traufe mit ihrer Schattenlinie den oberen Abschluss der Fassade. Der Dachüberstand liegt im geforderten Rahmen.

Große Dachüberstände sind in Königswinter nicht anzutreffen und auch für das Rheinland nicht typisch.



Die Traufen sind durch ihre Konstruktion deutlich bis ausgeprägt. Die Dachrinne hält von der Fassade einen merklichen Abstand und „klebt“ nicht an der Fassade.

Die Aufbringung einer Wärmedämmung auf die Fassade (Thermohaut) kann bei knappen Dachüberständen eine Verlängerung der Dachsparren erforderlich machen. Das „Verschwinden“ der deutlich erkennbaren Traufe durch die Thermohaut, der Eindruck, dass die Dachrinne an der Fassade „klebt“, soll verhindert werden.

§ 8 Fenster und Türen

(1) Form und Öffnungen

Fenster – außer Schaufenster im Erdgeschoss - müssen eine hochrechteckige Form haben.

Der Fensterrahmen muss sich der Fassadenöffnung anpassen.

Im Erdgeschoss darf die Summe der Breiten von Öffnungen $\frac{2}{3}$ der Frontlänge nicht überschreiten, wobei das Wanddrittel gleichmäßig gemäß der Ordnung der Obergeschosse verteilt werden muss.

Geneigte Glasflächen sind nicht zulässig.

Gebiet 1

Zwischen den Fenstern sind Mauerflächen von mehr als 25 cm Breite in der äußeren Fassadenebene und im Fassadenmaterial anzuordnen.

Ausnahme: Bei Wintergärten und Restaurantpavillons gilt dies nicht.

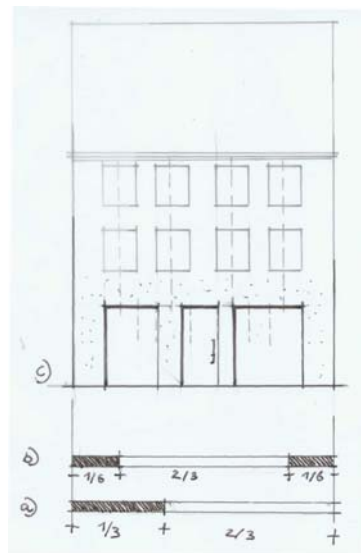
Hochrechteckige Fenster sind ein Merkmal, das im gesamten Geltungsbereich prägend ist. Als Varianten sind bei Gebäuden aus der Zeit um 1900 auch Fenster mit Rundbögen oder Stichbögen anzutreffen. Nur bei Gebäuden nach 1945 finden sich querrrechteckige Fenster und Fensterbänder. Wenigstens im Gebiet 1 sollen derartige Fensterbänder vermieden werden.

Ausnahmen von dem hochrechteckigen Format bilden teilweise Schaufenster im Erdgeschoss. Diese sollen sich jedoch der Gesamtgliederung der Fassade anpassen (s.o.).



Links: Hochrechteckige Fenster in unterschiedlichen Fensterformen.

Rechts: Trotz hochrechteckiger Einzelfenster horizontale Gliederung durch Reihung. Solche Fensterbänder sollen durch die Satzung im Gebiet 1 vermieden werden.



Beispiel für Aufteilungsmöglichkeit der Erdgeschosszone

Siehe a): Nach der Satzung muss $\frac{1}{3}$ der Frontbreite Fassadenwand bleiben. Diese Fläche ist auf der Fassadenbreite zu verteilen.

Siehe b): Bei einer symmetrischen Verteilung ergeben sich rechts und links 2 Wandscheiben mit $\frac{1}{6}$ der Fassadenbreite.

Siehe c): Die Übernahme der äußeren Fensterseiten der Obergeschosse ist weniger als die Satzung fordert. Es müssen eine oder mehrere weitere Wandflächen vorgesehen werden. Dafür gibt es viele Möglichkeiten.

Entlang der Hauptfußgängerachsen - insbesondere an der Drachenfelsstraße - sind für die Touristen zahlreiche eingeschossige Speisepavillons errichtet worden, bei denen - entsprechend ihrer leichten Konstruktion - die Fenster nicht durch breite Mauerwerkspfeiler unterbrochen sind. Die damit verbundene optische enge Verbindung von Außen und Innen soll unbedingt erhalten bleiben.



Restaurantpavillon bzw. wintergartenähnliche Konstruktion an der Drachenfelsstraße

(2) Material und Farbe

- Die Fenster an einer Fassade müssen in Bezug auf Material und Farbe einheitlich sein.
- Metallfarbene Fenster- und Türrahmen sowie Glashalteleisten sind nicht zulässig.
- Innenliegende Sprossen sind grundsätzlich unzulässig
- Im Gebiet 1 müssen Rahmenbreite und Profilabmessungen Holzfenstern bzw. Holztüren entsprechen

Gleiche Farben von Fensterrahmen an einer Fassade sind üblich. Die Vorschrift hat vorbeugenden Charakter.

Im Gebiet 1 wären Fenster aus Holz, deckend gestrichen, wünschenswert. Dies zu fordern wäre jedoch nur bei besonders wertvollen, authentischen Gebäuden und Ensembles, bei Denkmälern oder in einem Denkmalbereich angemessen. Da jedoch Kunststoffenster (oder kunststoffbeschichtete Aluminiumfenster) bereits vielfach anzutreffen sind und diese auch Holzfenstern sehr ähnlich hergestellt werden können, wurden die Anforderungen auf die Konstruktion und nicht das Material bezogen.

Verhindert werden sollen auffallend schlanke Konstruktionen oder z.B. Sprossen zwischen – und nicht auf – den Scheiben („Sprossen in Aspik“). Diese wären auch beim flüchtigen Hinsehen als den historischen Gebäuden nicht entsprechend erkennbar.



Während bei den beiden Fenstern oben „Holzprofile“ erkennbar sind, fällt beim Fenster links die dünne senkrechte Leiste als unechtes Profil störend ins Auge.



Die linke Kunststofftür entspricht weitgehend einer Holztür und ist zulässig. Die Glas-Aluminiumtür rechts wird von der Satzung ausgeschlossen, wegen dem von einer Holztür deutlich abweichenden Erscheinungsbild.

Metalltüren und Türen aus Kunststoff passen meist nicht zum historischen Bild des Gebäudes. Manchmal gelingt allerdings in Kunststoff eine Formgebung, die sich von einer Holztür wenig unterscheidet.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind bei Vorgärten nur in Form von
- Mauern bis 0,6 m Höhe, entweder weiß bis beige verputzt, gestrichen oder geschlämmt oder
 - Ziegelmauern bis 0,6 m Höhe mit glatter, nicht glänzender Oberfläche oder
 - Natursteinmauern bis 0,6 m Höhe mit nicht glänzender Oberfläche oder
 - schmiedeeisernen Zäunen zwischen Mauerpfeilern auf den vorgenannten Mauern bis 0,6 m Höhe
- zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten.

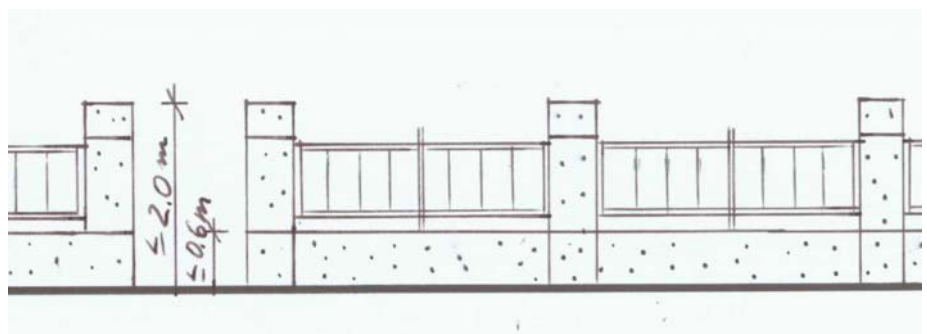
Im Stadtkern gibt es Vorgärten nur in wenigen Ausnahmen. Die Einfriedungen sind hier Hof- und Garteneinfriedungen, meist aus verputztem Mauerwerk. Für die Wohngebiete, die um 1900 neu entstanden sind, sind Vorgärten typisch. Sie werden oft durch schöne schmiedeeiserne Zäune eingefasst. Holzlattenzäune, Maschendrahtzäune oder lebende Hecken passen eher zu Dörfern als in Städte und sind daher hier ausgeschlossen.



Einfache verputzte Garten- oder Hofmauer im Bereich der früheren Grabenzone.



Schöne Vorgartenmauern mit Gitter aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg an der Hauptstraße.



Beispiel: Kombination von Zaun und Mauer

- 2) Für sonstige Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur
- weiß bis beige verputzte, gestrichene oder geschlämmte Mauern,
 - Ziegelmauern mit glatter, nicht glänzender Oberfläche,
 - Natursteinmauern mit nicht glänzender Oberfläche oder
 - schmiedeeiserne Zäune

zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten.



Beispiele, die durch die Satzung ausgeschlossen werden.

§ 10 Freileitungen, Antennen, Sonnenkollektoren und Solarzellen

- (1) Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen. Ist das nicht oder nur mit unangemessenen Aufwendungen möglich, so sind die Freileitungen so unauffällig zu führen, dass Baudenkmäler und das Stadtbild nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Parabolantennen sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis in Höhe des Firstes zulässig. Ihre Farbe muss sich der Fassaden- bzw. Dachfarbe angleichen.



Solche Verunstaltungen durch die Häufung der Antennen, ihre Montage auf der Straßenseite und die helle Farbgebung wären nicht erlaubt.

Die Technik erlaubt zunehmend Lösungen, die eine Fassadenmontage der Satellitenschüsseln entbehrlich machen und damit auch das Grundrecht auf Information sichern.

Fernsehsatelliten kreisen rund 20 Grad über dem Horizont und erreichen daher auch auf der abgewandten Dachseite Antennen unterhalb der Firsthöhe.

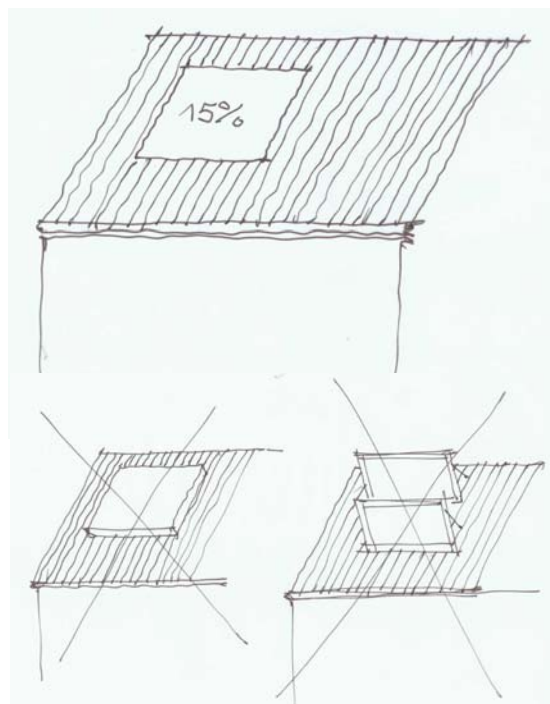
(3) Mobilfunkmaste und -sendeanlagen sind nicht zulässig

Mobilfunksendeanlagen sind hoch, ragen über die Dächer weit hinaus und fallen auch auf große Entfernung ins Auge. Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten bei der Standortwahl und man ist nicht, wie bei einer Sendeanlage eines Amateurfunkers an einen Standort/ Wohnung gebunden. Daher liegt bei ihrem Abschluss kein Eingriff in die persönlichen Entfaltungsrechte oder gewerbliche Interessen vor, es geht auch nicht um Strahlenschutzgesichtspunkte. Der Ausschluss dieser Anlagen in der Satzung dient lediglich zur Vermeidung der auffallend hohen Masten mit ihrer technischen Bestückung.

- (4) Sonnenkollektoren und Solarzellen, die sich optisch von der Dachfläche abheben, müssen folgende Anforderungen berücksichtigen:
- Sie sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
 - Sie sind mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche einzubinden.
 - Ihre Rahmen müssen die Farbe des Dachhaut haben.
 - Ihre Fläche darf insgesamt, zusammen mit der Fläche von Dachflächenfenstern, max. 15 % der zugehörigen Dachfläche betragen.

Die Nutzung der Solarenergie ist ein herausragendes Ziel der nachhaltigen Entwicklung, dem auch vom Bundesgesetzgeber große Bedeutung beigemessen wird. Es muss in der Satzung mit dem Erhalt des historisch geprägten Stadtbildes in Einklang gebracht werden. Dabei sind neue Möglichkeiten der technischen Entwicklung möglichst nicht zu behindern. Die Satzung bezieht Einschränkungen daher nur auf solche Anlagen, die sich "optisch von der Dachfläche abheben." Dies kann durch die Farbe (z. Zt. bei Solarzellen oft blau), die Oberfläche (glatt, reflektierend) oder durch die Oberflächenstruktur (eben statt profiliert) geschehen. Mit "optisch abheben" ist ein ins Auge fallender Unterschied zur Dachfläche auf mittlere Entfernung - 30 Meter oder mehr- gemeint. Er muss dabei mehr als nur erkennbar sein, ohne dass er bereits einen starken Kontrast zur übrigen Dachfläche bilden oder ins Auge fallen muss.

Die Anforderungen entsprechend weitgehend denen von Dachflächenfenstern, allerdings sind größere Flächen erlaubt. Hiermit wird der ausdrückliche Wunsch des Gesetzgebers, erneuerbare Energien zu fördern (z.B. § 1 Abs. 5 und 6 BauBG) berücksichtigt. Bei einem Anteil von 15 % dominiert noch die übrige Dachfläche.



Dieser Flächenanteil entspricht 15 % der Dachfläche.

Nicht erlaubt:
Solarzellen und Fotovoltaikanlagen als Kasten über die Dachhaut hinausragend (links) oder nicht in der Dachneigung liegend (rechts).

§ 11 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten gem. BauO NRW

(1) Die nach der Bauordnung NW genehmigungsfreien und anzeige-freien Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenau-tomaten werden gem. § 86 (2) Nr. 1. BauO NRW einer Baugeneh-migungspflicht unterworfen.

Dies gilt nicht

- für nur zeitlich begrenzte Werbung anlässlich von Aus- und Aktionsverkäufen sowie Theater-, Sport-, kirchlichen, politischen und sonstigen Veranstaltungen,
- Hinweisschilder mit einer Fläche bis zu 0,15 qm.

Werbeanlagen sind die Elemente, die in den Geschäftsbereichen am stärksten das Straßenbild prägen. Der Unterschied zeigt sich am deutlichsten in der Hauptstraße mit starkem Geschäftsbesatz nördlich der Drachenfelsstraße und weniger Geschäften südlich der Drachenfelsstraße.

Ähnlich wie bei den Dachaufbauten gibt es viele Möglichkeiten durch Werbeanlagen das Stadtbild zu stören. Eine Begrenzung der Werbeanlagen nach Zahl und Umfang liegt dabei auch im Interesse der Eigentümer bzw. der Betriebe, da damit ein "Wett-rüsten" zu immer mehr und größeren Werbeanlagen vermieden wird. Das Problem ist übrigens keineswegs neu. Bereits im Mittelalter wird von der verunstaltenden Wirkung großer und auffälliger Werbeanlagen und den Versuchen, sie zu regulieren, berichtet. Dabei geht es nicht um eine Verteufelung der Werbung, es sollen nur immer giganti-schere und schrillere Werbeideen in Grenzen gehalten werden.

Werbeanlagen unterstützen auch den Eindruck eines lebendigen Geschäftszentrums. Geschäftszonen ohne oder mit geringer Werbung müssen schon ein hohes Maß an Gestaltqualität und viele Passanten aufweisen, um nicht den Eindruck zu erwecken, die Geschäftszone sei „tot“.

Die Werbeanlagen sind in der Praxis nicht von den auf den Bürgersteigen oder in der Fußgängerzone aufgestellten Warenpräsentationen, Schildern und Passan-tenstoppeln zu trennen, die auch das Straßenbild wesentlich prägen. Letztere sind als mobile Elemente jedoch nicht über diese Satzung, sondern über die Sondernutzungsverträge der Geschäftsleute mit der Stadt zu beeinflussen.

Hinweisschilder an Gebäuden, wie typischerweise bei Ärzten oder Rechtsanwälten, fallen nicht unter die Beschränkungen, soweit sie unter 0,15 qm, also etwa 2 Blätter DIN A4, groß sind.

- (2) Werbeanlagen sind außerhalb der Stätte der Leistung nur zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
Produktwerbung ist nur als untergeordneter Teil der Werbeanlage zulässig.



Oben links: Negatives Beispiel

Große Werbetafeln, die mit Werbung für ansässige Betriebe nichts zu tun haben, sind nur zulässig, wenn sie nicht störend ins Auge fallen. Dies ist hier nicht der Fall.

Oben rechts:

Die Werbung für die Gaststätte macht nur einen kleinen Teil der Werbeanlagen aus. Auf allen 7 Werbeanlagen wird für 2 Biermarken geworben.



Positives Beispiel:

Produktwerbung in untergeordneter Form, die zulässig bleiben soll. Es dominiert die Information über den im Gebäude ansässigen Betrieb.

- (3) Werbeanlagen müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Es ist auf jeder Fassadenseite nur jeweils eine Werbeanlage auf der Fassade und ein Werbeausleger zulässig.
- Sie sind nur bis zur Oberkante der Brüstung im 1. Obergeschoss zulässig.
- Werbeausleger sind an Aufhängungen in schmiedeeiserner oder schlanker Stab- oder Röhrenkonstruktion bis zu einer Auskragungslänge von 1,0 m zulässig. Der äußerste Rahmen von umrahmten Tafeln, Transparenten und sonstigen Werbeanlagen, die an den Auslegern befestigt werden, darf nur aus dem Material der Ausleger bei gleicher farblicher Gestaltung bestehen.
- Auf der Hauswand sind Werbeanlagen nur in Form von Schriftzügen und Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 40 cm bis zu 2/3 der Fassadenbreite zulässig. Die Schrift kann auch selbstleuchtend sein.

Störende Häufungen von Werbeanlagen sollen mit der Beschränkung auf eine Flächenwerbeanlage und einen Ausleger vermieden werden.



Laden mit „nur“ 2 Werbeanlagen zuzüglich Markisen und Aufschriften in den Fenstern. Die Fassade wirkt bereits überladen.

Mit der Höhenbeschränkung bei der Anbringung von Werbeanlagen sollen diese auf die unteren Bereiche von Fassaden reduziert werden; die oberen Fassadenteile sollen werbefrei sein.

Werbeausleger fallen wegen ihrer Stellung senkrecht zur Straßenachse und damit zur Sichtachse der Passanten besonders stark ins Auge. Sie sollen daher gestalterisch ansprechend und in ihrer Größe zurückhaltend sein.



Klassischer schmiedeeiserner Ausleger



Fantasievolle und moderne Werbeausleger

Störend sind voluminöse Werbekästen



(4) Beleuchtungsanlagen für Werbeanlagen sind nur in zurückhaltender Form und Anzahl gestattet.
Farbiges Licht ist mit Ausnahme von Schriftzügen nicht zulässig. Wechsellicht, grelles Licht und laufendes Licht ist generell nicht zulässig.

Oft fallen die Werbeanlagen weniger ins Auge als die zahlreichen und unangemessen großen und farbig hervorgehobenen Beleuchtungskörper.



Die heutige und zukünftige Lichttechnik ermöglicht dezentere Lösungen.



Zurückhaltende Werbung als Schriftzug und mit Einzelbuchstaben.

- (5) An Giebelwänden oberhalb der Brüstung der 1. Obergeschosses, auf Dächern, in und auf Schaufenstern und Fenstern, an Türen und Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht gestattet.



Negative Beispiele, die mit der Satzung ausgeschlossen werden sollen:
links: Zukleben der Schaufenster ist trotz der Werbeaufschrift keine attraktive Werbung.
rechts: Häufung von Werbeanlagen, auf der Fassade und in jedem Fenster.



Werbung auf weithin sichtbarer Giebelfläche.
Werbung in den Obergeschossen und auf Dächern ist eher Großstädten angemessen.

- (6) Warenautomaten
- Warenautomaten mit großflächiger Werbung gelten als Werbeanlagen.
 - Pro Haus ist max. eine Werbeanlage zulässig.

§ 12 Markisen

Auf den von der Straße aus sichtbaren Seiten müssen Markisen folgende Anforderungen berücksichtigen:

- Sie müssen auf die Architekturgliederung und Fassadenfarbe Bezug nehmen. Die maximale Auskrugung darf nicht mehr als 2,0 m betragen.
- Es sind keine Materialien mit mehr als 2 Farben, keine grellen Farben und keine glänzenden Materialien zu verwenden.
- Sie dürfen max. 2/3 der Gebäudebreite überspannen.
- Zusätzlich zur Werbung auf der Fassade ist Werbung auf Markisen nicht zulässig. Ausnahme: Wenn die Markise die Fassadenwerbung verdeckt.
- Korbmarkisen sind nicht zulässig.

Die bisher gültige Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1977 hat noch keine Anforderungen an Markisen definiert. Aufgrund dessen ist die große Zahl, die Variationsbreite und die ins Auge fallende Farbgebung von Markisen im Stadtzentrum nicht verwunderlich.

Dabei fallen Markisen im Sommer, im Frühjahr und Herbst, wenn sie ausgefahren werden, besonders stark ins Auge. Sie haben sich zum Schutz der Kunden und Gäste und der Waren in den Schaufenstern allerdings als unverzichtbar erwiesen.

Zu den Farben:

Auch nicht-grelle Einzelfarben können zusammen mit anderen Farben (Fassade/Markise) durch Helligkeits- oder Farbkontraste eine grelle Wirkung entfalten. "Bezug nehmen" wird hier so verstanden, dass harte Kontraste in Bezug auf die Helligkeit und Farbigkeit (z.B. Komplementärkontraste (Rot/Grün, gelb/violett, Blau/Orange) vermieden werden.



Trotz großer Unterschiede in Bezug auf Farben und Größe der Markisen handelt es sich doch überwiegend um Fallarm- und Gelenkmarkisen ohne Seitenfächer oder Seitenteile. Damit ist die Sicht unter ihnen frei.

Eine zurückhaltende, zur Fassade gut passende Gestaltung von Markisen ist in der Geschäftszone auch deshalb schwierig, weil die Hausbreiten meist gering sind und damit bei der Anordnung von Schaufenstern und Geschäftseingängen wenig seitliche Mauerflächen verbleiben. Markisen überspannen daher nicht selten die gesamte Gebäudebreite und trennen optisch das Ober- vom Erdgeschoss.

Angesichts der großen Zahl bereits vorhandener Markisen und der zurückhaltenden Investitionen auf absehbare Zeit ist eine wesentliche Veränderung der heutigen Situation nicht zu erwarten. Mit der Satzung sollen jedoch die Verbesserungsmöglichkeiten genutzt sowie neue, schlechte Lösungen vermieden werden.

Solche Beispiele sollen vermieden werden:

Markisen ohne Rücksicht auf die Fassadengliederung



*Rechts:
Markisenhäufung*

§ 13 Hauszugänge, Treppen und Eingangspodeste

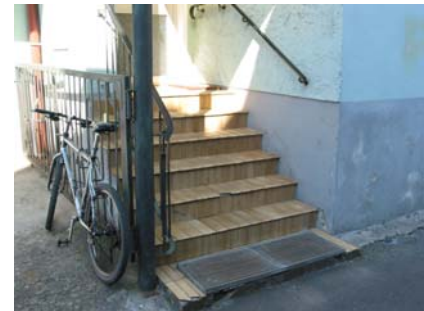
Sie sind nur aus heimischem Naturstein, grauen Betonplatten und Terrazzo passend zur Fassadenfarbe zulässig.

Ebenso wie die Fassaden können auch die Vorflächen, Hauszugänge und Treppen das Erscheinungsbild stören. In der Vergangenheit wurden häufig durch Fliesen in teilweise grellen Farben unpassende Materialien gewählt, in neuerer Zeit sind Betonfertigelemente vermehrt anzutreffen.

Die nunmehr zulässigen Materialien belassen noch einen beträchtlichen Spielraum, schließen jedoch auffallend unpassende Lösungen aus.



Beispiele für Materialien von Hauszugängen, die nicht mehr zulässig sein sollen.



III. VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

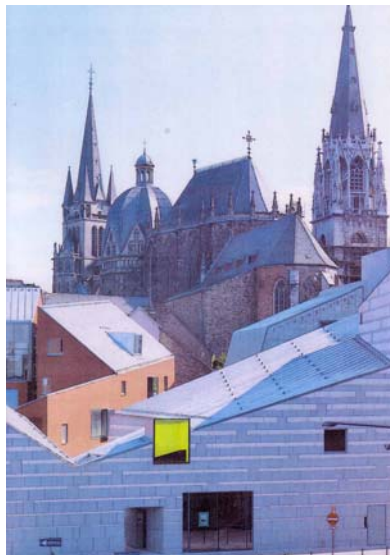
§ 14 Abweichung

- (1) Abweichungen von diesen Vorschriften kann die Bauaufsicht zulassen, wenn
- ein Bauvorhaben in Bezug auf Bauvolumen und Fassadengliederung die Satzung berücksichtigt und eine besonders hohe architektonische Qualität besitzt, oder
 - eine unbeabsichtigte Härte entstände und die Lösung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher und öffentlicher Belange vertretbar ist.
- (2) Im übrigen regeln sich Abweichungen nach § 73 BauO NRW.

Die Abweichungsregelung soll u.a. sicherstellen, dass durch die Satzung eine neue, qualitätvolle Architektur nicht verhindert wird. Damit wird die Freiheit der Kunst wie die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers berücksichtigt.

In jedem Fall müssen Hauptmerkmale der Bebauung wie Volumen und Gliederung des Baukörpers der Satzung entsprechen. Damit ist von vorneherein ausgeschlossen, dass Abweichungen in erster Linie zu Erreichung eines größeren Bauvolumens angestrebt werden.

Nach den Erfahrungen in historischen Städten mit sehr einheitlichem Ortsbild sind außergewöhnlich qualitätvolle Lösungen, die auch „Bestand haben“ und nicht nur modisch sind, selten. Sie tragen dann jedoch dazu bei, die Stadt nicht als Museum, sondern als lebendiges Gemeinwesen zu empfinden.



Links: Aachen, expressiv moderne Architektur vor Weltkulturerbe



Rechts: Moderner, sich klar vom Hauptgebäude absetzender Anbau

Für den Erfolg der Satzung ist auch erforderlich, dass bei diesen Ausnahmen sehr hohe Anforderungen gestellt werden.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 der Bauordnung NRW.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Absatz 3 der Bauordnung NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die „Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes in der Stadt Königswinter“ vom 25.03.1977 tritt mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.