
Satzung
über die besondere Anforderung an die
Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der
baulichen Eigenart des Ortsbildes in der
Stadt Königswinter (Königswinter-Nierdollarndorf und Königswinter-Oberdollarndorf)
(Baugestaltungssatzung)
vom 16.10.1979

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV.NRW 1975 S. 91/SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1978 (GV.NRW S. 598) und des § 103 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie des § 103 Abs. 2 Nr. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NRW S. 96, 1971 S. 331/SGV.NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV.NRW S. 290), hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 26. März 1979 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die in den als Anlage beigefügten Plänen gekennzeichneten Ortsteilen sowie Teilen hiervon. Diese Pläne sind Bestandteil der Satzung (Anlage 1 Königswinter-Nierdollarndorf, Anlage 2 Königswinter-Oberdollarndorf).

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Für die denkmalwerten Bauten, Straßenzüge und Ensembles dieses Gebietes (Anlage 3) gelten außerdem die besonderen Vorschriften des § 6 dieser Satzung.

§ 3

Anforderungen an die baulichen Gestaltung

1. Außenwände von Gebäuden

1.1 Gestaltung

Die Gebäude sind außen mit glattem Putz (glatte Oberfläche) zu versehen. Unzulässig sind modische Putzstrukturen, Rindenputz, Wurmputz u.ä. Sichtbar zusammenhängende Betonkonstruktionen (z.B. Skelettbauweise) als Teile von Fassaden sowie untergeordnete Fassade (z.B. Fensterbrüstungen) dürfen in Sichtbeton in hochrechteckiger Form hergestellt werden, wenn sie der in § 3 Abs. 2 getroffenen Festlegung hinsichtlich der Farbgebung entsprechen. Tür- und Fenstergewände, Fensterbrüstungen und sonstige untergeordnete Bauteile sowie Sockel bis zu 0,50 m Höhe (ausnahmsweise bei starkem Straßengefälle und bei baukonstruktiven Vorgaben zur Höhe der Kellerdecke bis zu 1,0 m Höhe) sind in heimischem Naturstein zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen von Fassaden und Teile derselben (z.B. Giebel), sofern nicht Satz 1 dieses Absatzes gegeben ist. Fachwerk ist als solches zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

1.2 Farbe und Schlämme

Die Außenwände müssen, soweit sie verputzt sind, je nach den örtlichen Gegebenheiten geschlämmt oder gestrichen werden. Die Farbgebung muss sich im Material und in den Farbabstufungen in das gewachsene Bild und die Umgebung einfügen. Unzulässig sind grelle und reflektierende Farben. Bei denkmalwerten Bauten, Straßenzügen und Ensembles nach Anlage 3 sind die ursprünglichen Farbtöne zu erhalten oder wiederherzustellen.

2. Dächer

2.1 Dachformen

Als Dachform werden Satteldächer mit 45° bis 60° Neigung vorgeschrieben. Die sich gegenüberliegenden Dachflächen eines Hauses müssen die gleichen Neigungen aufweisen. Die Firsthöhe darf von der Nachbarbebauung nicht mehr als 1,0 m nach oben oder unten abweichen; würde hierdurch bei Giebelständigkeit des Daches die Neigung unter 45° fallen, so ist Traufständigkeit zu wählen.

Bei denkmalwerten Bauten, Straßenzügen und Ensembles gemäß Anlage 3 sind die vorhandenen Dachformen beizubehalten, sofern die ursprüngliche Dachform nicht eine andere war.

2.2 Dachdeckung

Die Dächer sind mit Naturschiefer oder anthrazitgrauen bis schwarzen Pfannen zu decken. Ausnahmsweise ist die Verwendung von Kunstschiefer zulässig, wenn die sichtbare Plattengröße maximal 15 cm x 13 cm in altdeutscher oder englischer Deckung beträgt.

Bei denkmalwerten Bauten, Straßenzügen und Ensembles der Anlage 3 sind die historischen Dachdeckungen beizubehalten.

2.3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Dachterrassen)

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in hochrechteckiger bis quadratischer Form bis 1,0 m Außenbreite zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 1/3 der Firstlänge betragen und müssen von den beiden Giebeln mindestens 2,0 m entfernt bleiben. Die Ansichtshöhe der Dachgauben einschließlich des dazugehörenden Daches darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Dachgauben müssen der Dachneigung und Dachform des Hauptdaches entsprechen. Dachflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind (straßenseitige Lage), dürfen keine Dacheinschnitte aufweisen. Schräg liegende Fenster (Dachflächenfenster) dürfen nicht eingebaut werden. Zulässig sind Vier-Pfannen-Fenster, jedoch nicht zur Belichtung von Aufenthaltsräumen (§ 59 der Landesbauordnung).

Dacheinschnitte in den straßenabgewandten Dachflächen dürfen eine Breite von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m Abstand einhalten sowie allseitig von Dachfläche umgeben sein.

3. Fenster und Türen

Fenster und Türen müssen eine hochrechteckige bis quadratische Form haben, wobei die Ansichten mindestens durch Brüstung und Pfeiler in jedem Geschoss als Wandfläche erhalten bleiben müssen.

Die Summe der Breiten von Öffnungen im Erdgeschoss darf bei Ausstellungsfenstern $\frac{2}{3}$ der Frontlänge nicht überschreiten. Vorhandene Sprosseneinteilungen bei Fenstern in denkmalwerten Bauten nach Anlage 3 müssen beibehalten werden. Hochglanzeloxierte sowie gold- und silberfarbig eloxierte Fensterrahmen, Türrahmen, Glashalteleisten und Sprossen sind nicht zulässig.

4. Balkone, Loggien und Erker

Balkone, Loggien und Erker an der Straßenseite sind nicht zulässig.

5. Antennen

An und auf jedem Gebäude darf nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne angebracht werden (Gemeinschaftsantenne).

§ 4 Einfriedungen

Zulässig sind verputzte Mauern, Ziegel- und Kalksandsteinmauern, gefugt und geschlämmt sowie eiserne Einfriedungen. Mit heimischem Naturstein verblendete Betonmauern können beim Einfügen in die Umgebung zugelassen werden. Historische Einfriedungen müssen im Material und in der Farbtönung erhalten bleiben oder in ihrer Art wiederhergestellt werden.

§ 5 Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur so angebracht werden, dass sie bis zur Brüstungshöhe der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m, gemessen von Oberkante Bürgersteig bzw. Straße, reichen. Werbeanlagen auf Dächern, an Schonsteinen, Bäumen und Masten sind unzulässig. An den Fassaden sind nur Flachtransparente (wandflächig) zulässig. Sie sind als Schilder, Metallkästen mit ausgeschnittenen Buchstaben oder als Einzelbuchstaben auf die Fassade zu setzen. Ihre Höhe darf 0,30 m nicht überschreiten. An jeder Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage auf jeder Außenwand eines Gebäudes zulässig. Unzulässig sind auskragende Werbeanlagen (Ausstekingstransparente). Hiervon ausgenommen sind handgeschmiedete Ausleger mit angehängten Werbeanlagen, sofern die auskragende Länge 1,20 m nicht überschreitet.

An diesen Auslegern angehängte Werbeanlagen wie Tafeln und Transparente müssen einen handgeschmiedeten Rahmen – in Form und Gestaltung dem Ausleger angepasst – haben.

Werbeanlagen müssen auf die Öffnungen der Fassade Bezug nehmen und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassade bedecken. Sie sind nur zulässig, wenn sie sich nach Farbe und Form in das historisch gewachsene Bild der Umgebung einfügen. Lichtwerbeanlagen mit grellen Farben oder mit Wechsellicht sind nicht zulässig.

2. Warenautomaten

Warenautomaten dürfen nicht über die Hausfront hinausragen. Sie sind nur in Abmessungen bis zu 0,70 m Breite und 1,00 m Höhe zulässig. An jeder Straßenfront eines Gebäudes ist nur ein Warenautomat zugelassen. An den inneren Seitenwänden von Hauseingängen und sonstigen Nischen können Warenautomaten zugelassen werden.

3. Erweiterte Anzeigepflicht

Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach der Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind, werden der Anzeigepflicht unterworfen.

§ 6

Denkmalwerte Bauten, Straßenzüge und Ensembles (Anlage 3)

- (1) Für denkmal- und erhaltenswerte Bauten, Straßenzüge und Ensembles gelten außer den §§ 1 bis 5 die besonderen Vorschriften der folgenden Absätze.
- (2) Veränderungen in der äußeren Erscheinung dieser baulichen Anlagen dürfen nur unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Gebäude und des besonderen Eindrucks, den sie hervorrufen, vorgenommen werden und bedürfen der vorherigen Zustimmung bzw. Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Hierunter fallen u.a. auch Erneuerung der Fassadenanstriche.
- (3) Fassadengliederungen, sichtbares Fachwerk, Gesimse u.a. dürfen nicht entfernt, verändert oder überdeckt werden. Sprossenteilungen bei Fenstern müssen beibehalten werden. Die ursprünglichen Farbentönungen der Fassaden sind zu erhalten oder wiederherzustellen.
- (4) An- und Erweiterungsbauten müssen in Form, Maßstäblichkeit und dem Verhältnis der Bauteile zu der Baumasse so gestaltet werden, dass sie sich den denkmalwerten Bauten unterordnen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 bis 6 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 101 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung.

§ 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, vom Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde in Siegburg mit Verfügung vom 22.8.1979 genehmigte „Satzung über die besondere Anforderung an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes in der Stadt Königswinter (Königswinter-Niederdollendorf und Königswinter-Oberdollendorf)“ mit Anlagen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

(gez. Hank)
Bürgermeister

Königswinter, den 16. Oktober 1979

Anlage 1 zur Baugestaltungssatzung (Bereich Königswinter-Nierdrollendorf)

Die Baugestaltungssatzung ist im Bereich Königswinter-Nierdrollendorf für folgende Straßenzüge gültig:

(Geltungsbereich = eine Bautiefe – 20,00 m vom Fahrbahnrand gemessen – auf beiden Straßenseiten)

Godesberger Straße

Hauptstraße

(von der Königstraße bis zur Schönsitzstraße)

Heisterbacher Straße

(von der Hauptstraße bis zur Gemarkungsgrenze Friedenstraße)

Herzogstraße

Longenburger Straße

(von der Petersbergstraße bis zum Weg an der Weinschule)

Petersbergstraße

(von der Hauptstraße bis Paulstraße)

Rheinstraße

Rheinuferstraße

(von der Rheinstraße bis Fährstraße)

Skizze

noch Anlage 1 (Bereich Königswinter-Nierdollar)

Anlage 2 zur Baugestaltungssatzung (Bereich Königswinter-Oberdollendorf)

Die Baugestaltungssatzung ist im Bereich Königswinter-Oberdollendorf für folgende Straßenzüge gültig:

(Geltungsbereich = eine Bautiefe – 20,00 m vom Fahrbahnrand gemessen – auf beiden Straßenseiten)

Alte Winkelgasse

Bachstraße
(von der Falltorstraße bis Mühlental)

Bergstraße
(von der Heisterbacher Straße bis Kelterstraße)

Falltorstraße

Heisterbacher Straße
(von der Gemarkungsgrenze – Friedenstraße - bis Waldfriedhof)

Kirchbitzgasse

Lindenstraße

Malteserstraße – Am Berghang (Römlinghoven)
(von der Bonner Straße bis einschließlich Kath. Kirche)

Mühlenstraße

Mühlental
(von der Bachstraße bis Gaststätte „Zum Kühlen Grund“, Haus Nr. 22 einschließlich)

Rennenbergstraße

Römlinghovener Straße
(von der Falltorstraße bis einschließlich Haus Nrn. 21 und 24)

Turmstraße

Skizze
noch Anlage 2 (Bereich Königswinter-Oberdollendorf)

Anlage 3

Betr.: Baugestaltung Königswinter-Nierdollar und
Königswinter-Oberdollar

Aufstellung der denkmalwerten Gebäude

Königswinter - Nierdollar:

Hauptstraße

(die Häuser Nr. 89 bis 91, die Kath. Kirche, 106, 108, 110, 112, die Hofeinfahrt zwischen den Häusern 112 und 116, das Haus Nr. 120, das Haus Nr. 128 sowie die gesamte Hofanlage des Restaurants „Bredershof“, Haus Nr. 136)

Longenburger Straße

(Haus Nr. 3 (ohne Anbau), Haus Nr. 9 (Vorderhaus))

Petersbergstraße

(das Gebäude Ecke Hauptstraße/Petersbergstraße (Restaurant „Am Alten Brunnen“))

Godesberger Straße

(Haus Nr. 2, Hofgebäude des Hauses Nr. 4)

Rheinuferstraße

(die Häuser Nr. 106, 106 a, 106 b)

Rheinstraße

(der gesamte Straßenzug (die Bebauung rechts und links der Straße)

Herzogstraße

(Haus Nr. 4)

Königswinter-Oberdollar:

(die Kath. Pfarrkirche mit altem Pfarrhaus (Heisterbacher Straße Nr. 156), die Häuser Heisterbacher Straße 150, 148, 146, Restaurant „Bungertshof“ einschließlich dem bergseitig gelegenen Nebengebäude in Holzfachwerk, ausgenommen hiervon ist das neu errichtete Garagengebäude am Restaurant „Bungertshof“, weiter die Häuser Nr. 142, 140,

139, 132, 135, 130 mit Hofeinfahrt, 131 einschließlich der gesamten rückwärtigen Gebäude mit der Hofanlage, 129, 128 (Ecke Kirchbitzgas-
se/Heisterbacher Straße), 126 sowie Restaurant „Bauernschenke“, Nr.
124 und 122)

Lindenstraße

(Haus Nr. 5 einschließlich der rückwärtigen Gebäude, Nr. 7 mit der ge-
samten Hofanlage und allen rückwärtigen Gebäuden, Haus Nr. 2, 8, 17,
19, 10, 14, 25 (die gesamte Hofanlage mit den rückwärtigen Gebäuden),
Nr. 29 mit der gesamten Hofanlage, Vorderhaus, Hinterhaus usw. (Ecke
Lindenstraße/Bachstraße die gesamten Fachwerkbauten), Haus Nr. 18)

Bachstraße

(von der Falltorstraße an aufwärts:

Haus- und Toranlagen Nr. 93 (Haus Wißgen - Stadt Königswinter), Häu-
ser Nrn. 100, 106, altes Fachwerkgebäude (vermutlich Nr. 112), das
Hintergebäude (Fachwerkhaus Bachstraße 111) sowie das an der Bach-
straße stehende Fachwerkgebäude von dem Haus Nr. 111, Haus Nr.
113, 23, 96, 127, 131, 133, Haus Nr. 147, 149, 151, das Weingut Sülz
(Bachstraße 157), das Weingut Bröl-Blöser, Bachstraße 106 im rückwär-
tigen Teil liegendes Fachwerkhaus (vermutlich Haus Nr. 110)

Mühlental

(das Fachwerkgebäude hinter dem Wegekreuz am Beginn der Straße,
die Häuser Nr. 8, 12, 22)

Mühlenstraße

(das Haus Nr. 4 sowie das gegenüberliegende Fachwerkgebäude ohne
Nummer, das Fachwerkhaus ohne Nummer gegenüber dem Haus Nr. 6
sowie das mit im Hof dieses Hauses befindliche alte Fachwerkhaus ne-
ben dem Haus Nr. 9, die Häuser Nr. 11, 8, 13 bis 15, 19 sowie das ge-
genüberliegende Eckgebäude (Fachwerkgebäude) der Mühlenstra-
ße/Bachstraße)

Turmstraße

(Häuser Nr. 16, 14 sowie das gegenüberliegende Fachwerkgebäude oh-
ne Nummer, das Haus Nr. 7 mit rückwärtigem Fachwerkanbau, der ge-
samte „Turmhof“, das Haus Nr. 3 sowie das Haus Nr. 1)

Alte Winkelgasse

(die gesamte rückwärtige Hof- und Gebäudeanlage des Hauses Heisterbacher Straße 131 (Gaststätte „Lichtenberg“) sowie das gegenüberliegende Fachwerkgebäude ohne Nummer, Haus Nr. 3 a, 8)

Kirchbitzgasse

(das gesamte Eckgebäude an der südlichen Straßenecke Heisterbacher Straße/Kirchbitzgasse, Häuser Nr. 6, 8, 16 sowie das davor gelegene kleine Fachwerkhaus ohne Nummer, Häuser Nr. 26, 28, 30)

Bergstraße

(die Häuser Nr. 7, 10, 12, 16, 18 mit den gesamten rückwärtigen Hofgebäuden, Haus Nr. 20 mit Nebengebäude, die Häuser Nr. 22, 24 ebenso das rückwärtige Fachwerkgebäude auf gleichem Grundstück (vermutlich ist es das Haus Nr. 26), Häuser Nr. 28, 32 (das vordere Fachwerkgebäude))

Falltorstraße

(Häuser Nr. 36, 32, 28 (im rückwärtigen Teil des Hauses Nr. 30 gelegen), Häuser Nr. 24, 23, 22 (mit rückwärtigen Fachwerktrakt) sowie das gegenüber der Straße liegende alte Fachwerkgebäude ohne Hausnummer (vermutlich 21), Häuser Nr. 17, 15, 13 (mit rückwärtigem Fachwerkgebäude), 14, 10, 8, 6, 4, sowie Haus Nr. 5)

Römlinghovener Straße

(das Fachwerkhaus Nr. 11)

Heisterbacher Straße

(Häuser Nr. 120, 119, 118, 115, 111, 113, 105 (früher 77), 101 vor dem Haus Nr. 102 das alte Fachwerkgebäude, die Häuser Nr. 84, 82, das zurückliegende alte Fachwerkgebäude, die Häuser Nr. 79, 77, 75, 73, 67, 61, 53 (Postamt), 60, 51, 49)

Malteserstraße in Römlinghoven

(Häuser Nr. 17 (Volksbank), 26, 23, 27, 25, 38, 40, 42, 35, 46, 41 sowie das Fachwerkgebäude an der Straßeneinmündung „Am Ordensgut“ das rückwärtige Fachwerkgebäude des Hauses auf dieser Straße Nr. 49, die Fachwerkgebäude Nr. 51, 53 sowie das Nr. 55, das Fachwerkgebäude Ecke Flurgasse/Malteserstraße und die gesamte Hofanlage des Malteserhofes)
