

## **Amtliche Bekanntmachung**

**Stadt Bad Königshofen**

AZ: 6140

### **Bekanntmachung**

## **Satzung**

**über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld**

## **(Gestaltungssatzung)**

### **Präambel**

Zum Schutze des Ortsbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Weiterentwicklung und der Gestaltung, erlässt die

#### **Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld**

aufgrund des Artikels 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, für den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich (siehe Kapitel 3.1) folgende Gestaltungssatzung:

## **§ 1 Generalklausel**

Das gewachsene Baugefüge der Altstadt von Bad Königshofen i. Grabfeld ist zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln. Das ortsbildprägende Baugefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen, und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Werkstoffe, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben. In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.
- Gebäude mit - von der Regel - abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern, wenn von ihnen eine Störung des Straßenbildes ausgeht.
- Die Gebäude und die sich umgebenden Freiflächen sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Der Qualität der Freiräume und des Grüns ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Gestaltungsmerkmale zu achten.

- Handwerkskunst soll gefördert und zugleich durch den Einsatz neuer Materialien und Techniken weiterentwickelt werden. Ziel ist es, handwerkliche Qualität mit traditionellen aber auch zeitgemäßen Mitteln zu sichern und zu fördern.
- Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Barrierefreiheit, Umwelttechnik, Medien etc.) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.

## **§ 2 Sonstige Bestimmungen**

### **2.1 Bestandsschutz**

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen oder Änderungen ungeachtet der Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

### **2.2 Denkmalschutz**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (BayDSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an und in Denkmälern nach Art. 1 BayDSchG und in deren Nahbereich sowie im Ensemble „Altstadt Bad Königshofen“ bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG bzw. Art. 7 BayDSchG (Grabungen und Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmälern) über die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhön-Grabfeld.

Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben zudem Vorrang vor den Festlegungen dieser Gestaltungssatzung.

### **2.3 Bebauungspläne**

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, ist er an den Zielen dieser Satzung zu orientieren. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang vor dieser Satzung.

## **§ 3 Geltungsbereich**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den historischen Stadtkern von Bad Königshofen i. Grabfeld.

Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

## 3.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung umfasst

- die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung, die Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Gemäß Art. 73a Abs. 6 BayBO finden Satzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 für typengenehmigte Gebäude keine Anwendung.

Genehmigungspflichtige Vorhaben werden nach Einreichen beim Landratsamt Rhön-Grabfeld, an die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld weitergeleitet und von dieser überprüft. Anschließend erfolgt die Genehmigung durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld.

Sonstige nach BayBO nicht genehmigungspflichtige Vorhaben sind vorzulegen und durch die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld zu genehmigen.

## § 4 Festsetzungen

### 4.1 Stadtbild

- (1) Die Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen ist aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur heraus zu entwickeln. Bauliche Anlagen müssen sich in Stellung, Form, Umfang und Gestaltung dem Stadtbild und den benachbarten Gebäuden harmonisch einfügen.
- (2) Nebengebäude einschließlich Garagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in ihrer Größe unterzuordnen.
- (3) Für die Unterhaltung der bestehenden baulichen Anlagen im Altstadtbereich sind die Gesichtspunkte der Denkmalpflege (BayDSchG) maßgebend.
- (4) Schadhafte oder verfallene bauliche Anlagen, insbesondere schadhafte Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind auf Anordnung des Landratsamtes binnen einer angemessenen Frist entsprechend instand zu setzen oder zu entfernen.
- (5) Vorgärten im Stadtgebiet dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Stadt als Lager bzw. Ausstellungsflächen verwendet werden.

## 4.2 Lage, Abstand und Grundfläche der Bauten

- (1) Die ortsübliche Bauweise ist an den Straßenzeilen einzuhalten. Zwischen Vorder- und Rückgebäude sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind in besonderen städtebaulichen und historischen Situationen möglich.
- (2) Beim Umbau, Wiederaufbau oder bei Ausfüllung von Baulücken haben sich die Baukörper in die vorhandene Stellung der Nachbargebäude (Firstlinie, Giebelstellung etc.) sowie in die Bauflucht einzufügen.
- (3) Das unmittelbare Anbauen an die Grenze kann für Vorder-, Seiten- oder Rückgebäude zugelassen werden, wenn:
  - a) sich die Nachbarn über eine gleichzeitige und übereinstimmende Grenzbebauung einigen, worüber der Nachweis durch geeignete Planvorlage und die Zustimmungserklärung des Nachbarn zu erbringen ist, oder
  - b) dadurch ein vom Nachbarn auf der Grenze bereits errichtetes Gebäude zu einem einheitlichen Baukörper ergänzt wird oder
  - c) eine Erklärung der Nachbarn dahingehend vorliegt, dass der Erstbauende an die Grenze baut und der Nachbar sich verpflichtet, innerhalb eines geringen Zeitabstandes an dieses Gebäude anzubauen. Der Bau ist dann so zu gestalten, dass der Nachbar später in übereinstimmender Weise anbauen kann und das Gesamtbild nicht gestört wird, solange der Anbau fehlt.
- (4) Geschoss- und Sockelhöhe werden durch die Gebäude der unmittelbaren Umgebung bestimmt. In Zweifelsfällen ist die Traufhöhe maßgebend.

## 4.3 Bau- und Kunstdenkmäler

Vorhandene Stadtmauerreste und ihre historischen Anbauten sind in gutem Zustand zu erhalten.

Die Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen mit geschichtlicher Kunst oder kulturhistorischem Wert ist unzulässig. Dies gilt auch für Fassaden und deren Gliederung, Tür- und Fensterfassungen, Holzfachwerkteilen, Zunft- oder Wirtshaus-schilder, Bildstöcke usw.

## 4.4 Dächer

- (1) Als Dachform ist vor allem das Satteldach zu wählen. Es wird eine Dachneigung von mindestens 38° festgelegt. Mansarddächer, Walmdächer und solche mit Krüppelwalm sind in Ausnahmefällen möglich. Bei Nebengebäuden bis 7,00 m Bautiefe sind Pultdächer ab 25° Dachneigung zulässig.  
Im rückwärtigen und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbaren Bereich können für Nebengebäude und Garagen im Einvernehmen mit der Stadt und der Genehmigungsbehörde auch Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind jedoch ohne Ausnahme zu begrünen.

Die Dächer sind in ihrer Firstrichtung und Neigung sowie in ihrem Baustoff mit Rücksicht auf das Stadtbild zu gestalten. Zulässig sind nur Dachziegel in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in Fleckton. In historisch begründeten Ausnahmefällen sind auch Sondereindeckungen wie z.B. Naturschiefer zulässig. Die Dachkehlen sind farblich den verwendeten Dachziegeln anzupassen, oder so dicht zu schließen, dass die Blechverwahrungen nicht sichtbar werden.

Dachflächen schmaler untergeordneter, eingeschossiger Nebengebäude dürfen auch mit Titanzink, Kupfer oder farblich (wie Titanzink und Kupfer) beschichtetem Metall ausgebildet werden, sofern diese vom öffentlichen Grund nicht einsehbar sind.

Hochglänzende Metalle und Ziegel, Metallziegel, zementgebundene Platten (z.B. Eternit) oder Kunststoffe u.a. dürfen als Dachdeckung nicht verwendet werden.

- (2) Der Überstand der Traufen darf das Maß von 35 cm nicht überschreiten. Das Überstandmaß der Ortgänge wird auf 25 cm begrenzt.
- (3) Dachrinnen, Fallrohre und Blechverwahrungen sind aus Kupferblech oder Titanzink herzustellen.
- (4) Kamine und Schornsteine sollen das Dach im First oder in Firstnähe durchstoßen und im sichtbaren Bereich gemauert, verputzt oder mit Titanzink, Kupfer, farblich (wie Titanzink und Kupfer) beschichtetem Metall bzw. Naturschiefer verkleidet sein. Freistehende Kaminzüge oder solche, die ganz oder teilweise aus der Außenwandfläche herausstehen sind nur im nicht einsehbaren Bereich zulässig. Nach Möglichkeit ist der obere Abschluss des Kamines mit flachen Kaminköpfen in Naturstein, Beton oder Metall zu versehen.
- (5)
  - a) Dachgauben und andere Dachaufbauten dürfen maximal ein Außenmaß von 1,50 m Breite aufweisen. Je Gebäude darf nur eine Gaubenart (Satteldach-, Schleppdach- oder Walmdachgauben) vorkommen. Bei Schleppdachgauben sind im Wege der Abweichung Doppelgauben zulässig, wenn eine deutliche senkrechte Teilung erfolgt. Die Breite einer Doppelgaube darf 3,00 m nicht überschreiten. Dreifach- oder Mehrfachgauben sind nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten muss weniger als die Hälfte der Dachbreite betragen. Vom Ortgang und First müssen die Gauben mindestens einen Abstand von 1,50 m haben.
  - b) Dachaufbauten sind farblich der Fassade und dem Dach anzupassen, die Eindeckung entspricht der des Hauptdaches. In Ausnahmefällen kann die Eindeckung mit Blech vorgenommen werden, jedoch nicht die Seitenwangen von Gauben. Zulässig sind Seitenwangen mit Naturschiefer, Putzflächen, senkrechter Holzschalung oder Verglasung.
  - c) Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie sich in Form und Größe unterordnen, das Dach nicht verunstalten, das Stadtbild nicht beeinträchtigen und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
  - d) Dachflächenfenster sind zulässig, sollten aber möglichst nicht einsehbar sein. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf maximal 1/4 der gesamten Dachfläche einnehmen. Vom Ortgang und First müssen die Dachflächenfenster mindestens einen Abstand von 1,50 m haben. In Ausnahmefällen sind auch größere Dachflächenfenster als Bänder zugelassen, wenn sie in Dimension und Gestaltung in die Dachfläche integriert sind.

## 4.5 Technische Anlagen

- (1) Auf den vom Marktplatz aus einsichtigen Dachflächen sind ausschließlich rote Solar- und Photovoltaikanlagen bzw. rote Solardachziegel unter Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen zulässig. Für alle anderen Gebäude sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern unter Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen genehmigungsfähig:
- a) Solar- und Photovoltaikanlagen sind vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch anzupassen. In besonderen Ausnahmen können auch Anlagen zugelassen werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind, allerdings in mindestens 1,50 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.
  - b) Die Montage von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Röhrenkollektoren ist zulässig, wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Daches und der Umgebung nicht beeinträchtigen. Die Module sind in einem geschlossenen, zusammenhängenden und rechteckigen Feld anzuordnen. Abtreppungen und gezackte Ränder z.B. um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig.
  - c) Sie müssen eine matte, tiefdunkle (sogenannte Full-Black-Module) oder rot / rotbraune monokristalline Oberfläche ohne Binnenstruktur haben und ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.
  - d) Es sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage so weit wie möglich bündig und parallel zur Dachfläche integriert wird.
  - e) Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Modulen bzw. Aufständereien sind nicht mit dem Gesamterscheinungsbild eines historischen Ortskerns vereinbar und untersagt. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
  - f) Auch sollten die Elemente jeweils allseitig von Dachflächen umschlossen sein. Als allgemeiner Gestaltungsgrundsatz kann angenommen werden: mindestens ca. 1,50 m Abstand von Traufe, First und Ortgang.
  - g) Bei schmaler, bandartiger Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.
  - h) Bei der Verwendung von Solar-Dachziegeln oder PV-Ziegeln gelten dieselben Vorgaben. Diese sind allerdings farblich an die umgebende Ziegelfarbe anzupassen.

Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen.

**Für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Baudenkmalern und im Nahbereich von Baudenkmalern sowie im Ensemble besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.**

- (2) Sogenannte Stecker-Solar-Geräte, auch Balkonkraftwerke genannt, sind im vom öffentlichen Raum des Markplatzes einsehbaren Bereichen unzulässig. In den anderen Bereichen des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind sie unter Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen zulässig. Die PV-Module sollten möglichst passgenau das Balkongeländer bzw. die Balkonbrüstung in Breite und Höhe verdecken. Je Objekt sind einheitliche PV-Module zu verwenden (möglichst vom gleichen Anbieter / Hersteller). Am jeweiligen Objekt sollten alle Balkone auf der jeweiligen Gebäudeseite mit PV-Modulen ausgestattet werden und der Neigungswinkel entspricht dem des Balkongeländers / -brüstung (in der Regel 90°). Zulassungen an historischen Gebäuden sollen grundsätzlich zurückhaltend platziert werden.
- (3) An Fassaden sind Solarelemente nur vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Wandkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden.  
Die Anlagen sind integriert oder parallel zur Hauswand in einem Abstand von maximal 15 cm zur Außenkante der Wand einzubauen. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehen oder liegend) auf nicht glänzenden Konstruktionen bzw. fassadenintegriert einzubauen. Je Fassadenseite sind maximal 2 Felder zulässig. Die Felder sind in die Ordnung der Fassade zu integrieren. Die Module müssen eine matte, monokristalline Oberfläche ohne Binnenstruktur haben und in der Farbgebung der Fassadenfarbe entsprechen oder tiefdunkel gestaltet sein.
- (4) Sonstige technische Dachaufbauten wie Medienempfangselemente für Rundfunk, Fernsehen und Funkbetrieb sind farblich auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen, dürfen den First nicht überragen und sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig.
- (5) Aufzugsschächte müssen unterhalb der Dachfirsthöhe enden.
- (6) Klimageräte zur Erzeugung bzw. Aufrechterhaltung der gewünschten Raumluftqualität (Temperatur, Feuchtigkeit) sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude / Fassaden zu integrieren.
- (7) Wärmepumpenanlagen sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude / Fassaden zu integrieren.
- (8) Windkraftanlagen jeglicher Art sind aufgrund ihrer notwendigen Dimensionierung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Ortsbildes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht zulässig.
- (9) Wallboxen sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mindestens 3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

## 4.6 Außenwände

- (1) Das Mauerwerk ist zu verputzen. Verkleidungen mit Fliesen und Fliesenmosaik, Zink, Eisenblech, Asbestzement, transparentfarbigen Kunststoffplatten (z.B. Scobalit, Verblendsteine) jeglicher Art sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind bei Neu- bzw. Ersatzbauten für Holzverkleidungen, Natursteinverblendungen und Verschieferungen möglich. Plattenverkleidungen sind grundsätzlich nur für den Sockel max. bis Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und nur aus grauen oder mittelbraunen großformatigen Natursteinplatten zulässig.

Historische Natursteinfassaden sind zu erhalten.

- (2) Historisch nachgewiesene, fachwerksichtige Außenwände sind grundsätzlich zu erhalten, der Verputz dieses Fachwerks ist unzulässig. Zur Behandlung historischen Fachwerks ist eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen.
- (3) Verputzte Fachwerkfassaden können nur in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege freigelegt werden.
- (4) Die Fachwerkfelder sind ohne Struktur und Kanten zum Balken hin eben zu verputzen.
- (5) Freistehende Umfassungswände ohne Öffnung wie z.B. Brandmauern sind wie die Hauptseiten des Gebäudes zu verputzen und zu streichen, es sei denn, dass es sich um eine Baulücke handelt, die innerhalb eines Jahres nach Erlass der Satzung bzw. nach Freilegung der Wand wieder geschlossen wird.
- (6) Bei energetischen Sanierungen ist die historische Bausubstanz und das gestalterische Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Sie sind in jedem Einzelfall auf das jeweilige Gebäude hin zu konzipieren. Oberster Grundsatz ist eine hohe energetische Relevanz bei gleichzeitig historischer Verträglichkeit sowie Schutz der Gestaltung prägende Elemente. Zugelassen sind nur energetische Ertüchtigungen im Bestand, die das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Anforderungen sind umso höher, je historisch wertvoller das Gebäude ist. Eine Abstimmung mit der Stadt ist notwendig.  
Im Allgemeinen sind Innenwanddämmungen aus Schilf, Holzfaserplatten oder mineralisch gebundene Dämmplatten zu bevorzugen. Bei Außendämmungen sind nur mineralische Wärmedämmputze mit einem geschleibten Kalkdeckputz zulässig.  
Für Bauwerke, die nach 1945 errichtet wurden, können grundsätzlich Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet werden. Bei Gebäuden vor 1945 muss bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit der Stadt abzusprechen. Die Oberfläche des WDVS ist als fein geschleibter Oberputz mit einem mineralischen Anstrich oder mit eingefärbtem mineralischem Oberputz, jeweils bis 1,0 mm Korngröße, herzustellen. Der Flächenversatz zwischen WDVS und Sockel ist bis zu 15 cm zulässig. Die Wärmedämmung kann auch unter einer Holzkonstruktion erfolgen

## 4.7 Fenster, Türen und Balkone

- (1) Zulässig sind Fenster, Fenstertüren und Türen in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen. Sie müssen in einem guten maßstäblichen Verhältnis zum Baukörper stehen.
- (2) An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu Hofbereichen orientieren, sind größere Öffnungen möglich. Das stehende Wandöffnungsformat ist aber auch hier zu wahren. Das Zusammenfassen mehrerer Fenster zu Fensterbändern und Über-Eck-Fenster sind nicht zulässig.
- (3) Alle Fensteröffnungen einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 1,00 m mindestens zweiflügelig oder senkrecht geteilt oder mehrflügelig auszuführen. Fenster sind vorrangig mit „Wiener Sprosse“ (Beidseitig aufgesetzte aufgesetzte Sprossen mit innenliegendem Alukern mit einer Mindestbreite von 4,5 cm) zu gliedern. Einseitig Aufgesetzte Sprossen sind als Imitation der senkrechten Teilung ausnahmsweise erlaubt, wenn diese in plastischer Profilierung mit einer Mindestbreite von 4,5 cm und einer Mindesttiefe von 2,0 cm ausgeführt werden. Aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sowie Fensterteilungen ausschließlich im Luftzwischenraum der Verglasung sind nicht zulässig.
- (4) Bei Ersatz von Fensterelementen ist die Sprosseneinteilung nach überkommenen Vorbildern zu übernehmen.
- (5) Zulässig sind Fenster aus europäischem Vollholz, weiße bis warmgraue und bräunliche Kunststofffenster, matt lackierte Holz-/Alu-Verbundfenster sowie matt lackierte Stahlfenster sofern diese profiliert, mit Wetterschenkel, schlanken Profilen und einer maximalen Stulpbreite von 12 cm ausgeführt werden. Die Fensterfarben sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im denkmalgeschütztem Ensemblebereich sind die Fenster mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen (Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)).
- (6) Zulässig sind Eingangstüren mit einer lichten Breite bis 1,30 m sowie zweiflügelige Türen bis zu einer Breite von 2,00 m, vorzugsweise aus europäischem Vollholz, alternativ aus matt lackierten Holz-/Alu oder matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, sind darüber hinaus abweichende Türbreiten sowie abweichende Materialien mit matter Oberfläche zulässig. Die Farben der Türen sind auf die Gesamtfassade und im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im denkmalgeschütztem Ensemblebereich sind die Türen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen (Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)).
- (7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in Form, Größe und Ausbildung harmonisch in die Gebäudefront einzufügen und dürfen in stehenden Formaten eine maximale Breite von 2,00 m aufweisen. Das völlige ungegliederte Aufreißen der Gebäudefront ist untersagt.  
Bei nachträglichen Umnutzungen von erdgeschossigen Gewerbeeinheiten mit Schaufenstern zu Wohnzwecken ist die Gestaltung im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.
- (8) Für alle Verglasungen bei Fenster, Schaufenstern und Eingangstüren ist nur klares Flachglas zugelassen, für Eingangstüren und nicht vom Straßenraum einseharen untergeordneten Fenstern zudem satiniertes Glas.

- (9) Äußere Freitreppen und Eingangsstufen sind zulässig, wenn der Verkehrsfluss nicht beeinträchtigt wird. Sie sind als massive Blockstufen aus Muschelkalk, Sandstein oder Beton mit angerauter Oberfläche (nicht geschliffen oder poliert) zur Erschließung des Erdgeschosses auszuführen. Die Gestaltung der Geländer soll einfach und ohne modischen Schmuck erfolgen.
- (10) Balkone, Loggien und Erker sind zum Straßenraum nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. An den straßenabgewandten Seiten sind Balkone o.ä. als offene Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren. Zugelassen sind untergeordnete Wandeinschnitte z.B. für überdachte Eingänge, geschlossene Loggien, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind. In begründeten Fällen sind abweichend offene Loggien in einsehbaren Bereichen zugelassen, sofern sie sich in die Fassade und Umgebung einfügen. Eine Abstimmung mit der Stadt ist notwendig.  
An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen organisieren, sind darüber hinaus Wintergärten in filigraner Konstruktion mit dunkler, matter Oberfläche auf der Erdgeschossebene zulässig.
- (11) Unter die Kategorie Geländer fallen alle Arten von Balkongeländern, Geländer an Hauseingängen und Treppen im Freibereich. Geländer sind schlicht zu gestalten. Zulässig sind Holz- oder pulverbeschichtete Metallgeländer mit senkrechten Stäben. Nicht zulässig sind flächige oder diagonale Gliederungen sowie Folien, (Ornament-)Glas, Kunststoff oder Bastmatten.
- (12) Zulässig sind Garagentore in einer Breite bis 3,50 m, vorzugsweise in Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig. Zugelassen sind vertikal und horizontal öffnende Tore, die als Flügeltore und als Schiebetore oder auch in Form von Sektionals- oder Falttoren ausgebildet sind. Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,24 m vorhanden sein.  
Die farbliche Gestaltung der Tore ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Reinweiße Anstriche und Kunststoffkonstruktionen jeglicher Art sind nicht zulässig.  
Bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im denkmalgeschütztem Ensemblebereich sind die Garagentore mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen (Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)).

## 4.8 Putz

- (1) Die Ausführung des Putzes hat als leichter Kellenstrich oder als abgeriebener, gescheibter Putz ohne starke Gradbildung zu erfolgen.
- (2) Das Glätten oder Glattreiben ist gestattet. Desgleichen die Ausführung von Spritzwurf und Kratzputzen.
- (3) Für die Putzsichtflächen ist Kalk- oder Silikatputz zu verwenden.
- (4) Gemusterte, strukturierte, dekorative sowie modische Putzarten sind nicht zulässig, sofern die Putzart nicht historisch begründet ist (u.a. Kratzputz).

## 4.9 Anstriche

- (1) Reinweiß und grelle Farben sind nicht zugelassen. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es sind Kalk-, Mineral- oder Silikatfarben zu verwenden. Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneel, Keramik oder hochglänzenden Materialien erstellt werden. Der Fassadenanstrich ist jedoch grundsätzlich mit dem Sanierungsbeauftragten und der Stadt abzustimmen und genehmigen zu lassen. Vor der Genehmigung können Farb- und Putzproben verlangt werden. Die Farben des Außenputzes, der Dachrinnen, Abfallrohre und Fensterrahmen haben sich der vorhandenen Umgebung im Stadtbild anzupassen. Sie sind meldepflichtig und mit der Stadt festzusetzen. Bei Baudenkmälern und im Ensemblebereich ist das Erlaubnisverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz zu beachten.
- (2) Bei Erneuerung von Anstrichen sind Farben in den für das Stadtbild charakteristischen Tönen zu verwenden. Sie sind im Vorfeld abzustimmen.
- (3) Fachwerk- und Holzverkleidungen sind zu fassen und im Vorfeld abzustimmen. Verkleidungen aus Holzschindeln sind hiervon ausgenommen. Diese sind entsprechend der in (1) und (2) angeführten Richtlinien zu behandeln.
- (4) Dekorative Holzteile können ausnahmsweise auch andersfarbig gefasst werden. Andere sichtbare Holzteile sollten naturbelassen ausgeführt und dabei bereits vorhandenen Altholzteilen angeglichen werden. Holzverschalungen bei Nebengebäuden bzw. Anbauten können auch in einem Grauton gestrichen werden. Im Zweifelsfall gilt das Gebot der Einfügung.
- (5) Es sind glattgeputzte 10-15 cm breite Fensterumrahmungen zu verwenden, wenn keine Natursteingewände mehr vorhanden sind. Sie sind durch einen hellen Anstrich bzw. dunkleren Farbton vom Fassadenfarbton abzusetzen. Wo Natursteingewände vorhanden sind, müssen diese erhalten bzw. erneuert werden.

## 4.10 Markisen, Jalousetten, Rollläden

Schutzmaßnahmen für die Fenster und Fenstertüren sind bevorzugt als Klappläden in massiver Holzbauweise in mattem Ton oder aus mattlackiertem Stahl auszuführen. Vorhandene historische Fensterläden dürfen nicht beseitigt oder gegen Rollläden ausgetauscht werden. Rollläden und Außenjalousetten sind nur ausnahmsweise und dann zulässig, wenn sie in den Sturz eingearbeitet sind und im Falle von Natursteingewänden das Erscheinungsbild der Gewände nicht beeinträchtigen. Die Farbe ist auf das jeweilige Gebäude abzustimmen. Sie bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

Für Ladeneingänge und Schaufenster sind zudem offene Fallarm-, Gelenkarm- oder Kassettenmarkisen mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Der Farbton ist mit der Stadt abzustimmen.

Bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im denkmalgeschütztem Ensemblebereich sind Klappläden mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen (Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)).

## 4.11 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedung sind verputzte Mauern, Mauern in Naturstein, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit handwerklich bearbeiteten, matt lackierten Stahlstäben jeweils mit Zwischenräumen zulässig. Nicht zulässig sind sogenannte „Jägerzäune“ und Scherengitter, waagrecht gelattete Holzzäune und Maschendrahtzäune. Doppelstabmattenzäune sind zulässig, eine Verblendung des Zauns mit Sichtschutzstreifen allerdings ist nicht erlaubt. Eine Einfriedung mit Hecken aus standorttypischen Gewächsen ist zulässig.
- (2) Zäune dürfen 1,40 m Höhe nicht überschreiten. Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen von Straßen oder Gehsteigoberkante, zulässig. Vorgärten mit einer Tiefe bis zu 2,00 m dürfen nicht mit Zäunen oder Mauern eingefriedet werden. Grundsätzlich sind Mauersockel bis zu 0,40 m Höhe zulässig.
- (3) Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzkonstruktion, als versteckte Stahlrahmenkonstruktion mit Holzverkleidung oder als Stahlkonstruktion mit Verblechung auszuführen. Sie können auch der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend hergestellt werden. Historische Toranlagen sind, wenn möglich, zu erhalten.
- (4) Die historischen Natursteinpfosten bzw. die Naturstein-Umrahmungen von Toren und Eingängen sind in ihrer Art, Form und Größe zu erhalten bzw. zu erneuern.

## 4.12 Materielle Richtlinien für Werbeanlagen

- (1) Bei Werbeanlagen wird folgendes festgelegt:
  - a) Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen; sie kann in Ausnahmefällen auch im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der bestehenden Fassadengliederung dies erfordert.
  - b) Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigen, ist zu vermeiden (ggf. ist auf Werbung für Produkte zu verzichten). Es sind maximal zwei Werbeanlagen je Fassade zulässig.
  - c) Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.
  - d) Die Größe der Buchstaben darf 40 cm nicht überschreiten. Bei gleichzeitiger Verwendung von Groß- und Kleinbuchstaben sind Abweichungen von 5 cm möglich, wenn die Kleinbuchstaben deutlich die Größe von 30 cm nicht überschreiten.
  - e) Der Werbeschriftzug darf maximal 2/3 der Hausbreite betragen.

(2) Aus denkmalpflegerischer Sicht sind die folgenden Lösungen zu bevorzugen:

- a) Auf die Wand gemalte Schriftzüge.
- b) Auf Schilder gemalte Werbeschrift.
- c) Auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus Werkstoffen wie z.B. Metall, Stuck, Keramik, Holz.
- d) Individuell und handwerklich gestaltete Ausleger.
- e) Auf die Erhaltung historischer Werbeanlagen ist besonderer Wert zu legen.

Ausleger, die an die Tradition der historischen Wirtshaus- und Zunftzeichen anknüpfen, sind zu bevorzugen, weil sie als handwerklich gestaltetes Element mit dem handwerklich gestalteten Gebäude in Einklang stehen. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind nichtleuchtende Werbeanlagen wünschenswert. Gegebenenfalls können aufgemalte Schriften und Ausleger in zurückhaltender Art und Weise angestrahlt werden. Das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen ist nur im warmweißen Farbspektrum mittels insektenfreundliche LED-Modulen zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen und der Schaufenster sollten möglichst ab 22 Uhr gedimmt werden.

(3) Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen sind allenfalls folgende Lösungen denkbar, sofern eine Gestaltung nach (2) nicht erreicht werden kann:

- a) Schattenschriften: d.h. vor die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus dunklem Material, welche hinterleuchtet werden.
- b) Sofern eine Ausführung nach (3) a) nicht in Betracht kommt: Einzelbuchstaben, die nur nach vorne leuchten.
- c) Sofern Einzelbuchstaben aus technischen Gründen nicht in Betracht kommen: Bandförmige Werbeanlagen aus Metall oder anderen undurchsichtigen Materialien mit ausgeschnittenen und mit Glas hinterlegten Einzelbuchstaben.

(4) Unzulässig sind:

- a) Grelle Farben, Signalfarben.
- b) Senkrechte Fahnen- und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse.
- c) Blinkende und bewegliche Werbung.
- d) Kastenförmige Werbeanlagen, sei es in der Form als Schriftblock mit Neonbeleuchtung, als Kasten mit einem Einzelbuchstaben oder als Nasenschild.
- e) Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern.
- f) Werbeanlagen, die mehr als 2/3 der Gebäudefront einnehmen.

Werbeanlagen dieser Prägung zerstören die Struktur der Fassaden und schaffen in aufdringlichem Maße Blickpunkte, die historischen Gebäuden oder Straßenbildern unangemessen sind. Sie sind schwerwiegende optische Störungen historischer Ortskerne. Kastenförmige Werbeanlagen und Kletterschriften sind massive Bauteile, welche historisch geprägte Straßen- bzw. Platzräume negativ verändern und empfindlich beeinträchtigen können.

## § 5 Schlussbestimmungen

### 5.1 Anträge zur Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen

Anträge zur Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen müssen durch geeignete Plan- darstellung oder Lichtbilder die Einfügung in die Nachbarschaft nachweisen. Die vorgese- hene Außengestaltung und ihre Farbgebung ist zu beschreiben, In Zweifelsfällen sind Farb- proben oder farblich gestaltete Fassadenentwürfe vorzuweisen. Der Beginn dieser Arbeiten ist der Stadtverwaltung anzuzeigen.

### 5.2 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Rhön-Grabfeld im Einverneh- men mit der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld, unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Ab- weichungen gewährt werden, wenn insbesondere das Ziel der Satzung, das Stadtbild zu er- halten, nicht beeinträchtigt wird.

### 5.3 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Sie kann gemäß Art. 79 BayBO bis zu 500.000,00 Euro betragen.

### 5.4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 03.02.1993 in der Fassung der 1. Änderungs- satzung vom 30.11.2001, gültig seit 01.01.2002 außer Kraft.

Bad Königshofen i. Gr., 04.03.2026

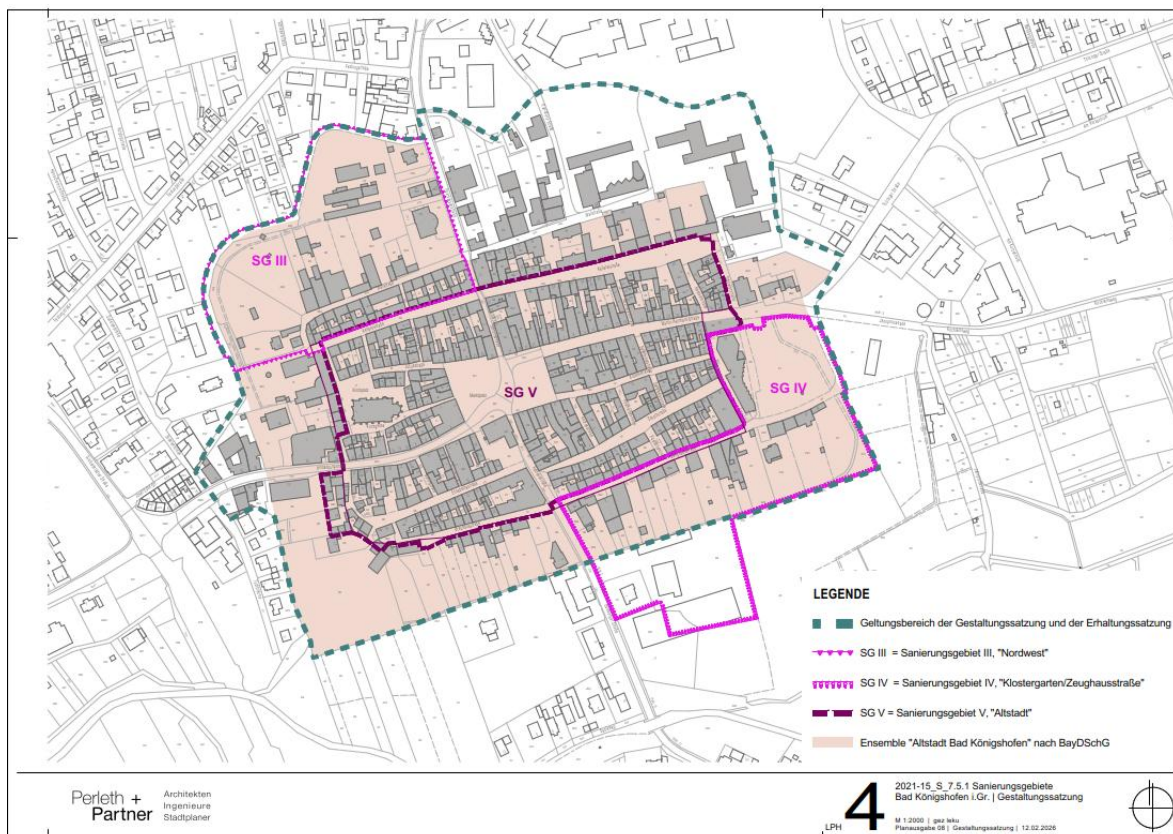


Thomas Helbling  
1. Bürgermeister



Die Satzung ist auf der Homepage der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld [www.bad-koenigshofen.de](http://www.bad-koenigshofen.de) unter Bürgerservice – Bauen und Wohnen – Satzungen veröffentlicht und kann im Rathaus der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld, Marktplatz 2, Zimmer 15, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

**Geltungsbereich**  
Lageplan ohne Maßstab:



Bad Königshofen i. Gr., 04.03.2026

Thomas Helbling  
1. Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachung durch

Niederlegung am:

Veröffentlichung im Internet (Homepage Stadt) am:

Herauszunehmen am:

04.03.2026

04.03.2026

27.03.2026