

## DER ORTSKERN VON KÖNIGSTÄDTEN

Der dörfliche Ortskern von Königstädten sowie die gründerzeitlichen Erweiterungsgebiete sind überwiegend geprägt durch ein hohes Maß von historischer Bausubstanz und bemerkenswerter grüner Freiräume. Diese besondere städtebauliche Situation ist Zeugnis der spezifischen Ortsentwicklung.

Markante Bereiche, wie z. B. der Bismarckplatz, sind geprägt durch barocke, meist verputzte Fachwerkgebäude. Ein typisches vorgründerzeitliches Hofreitenensemble findet sich südlich der Kirche an der Rathausstraße.

Aber auch baugeschichtlich später einzuordnende Bautypen, wie die Arbeiter- und Handwerkerhäuser der gründerzeitlichen Ortserweiterungen, prägen weite Teile des alten Ortskern durch ihre einheitliche Gestaltung. Bemerkenswerte Ensemblebereiche finden sich in der Ludwig-Einsiedel-Straße, der Richter gasse sowie der Astheimer Straße.

Der Bereich der Ober- und Hintergasse ist charakterisiert durch eine "Hofreitenbebauung der Wiederaufbauphase", nachdem im 2. Weltkrieg dieser Bereich fast völlig zerstört wurde. Die hier zu findenden Gebäude orientieren sich streng an historischen Vorgaben und fügen sich insgesamt harmonisch in das dörfliche Ortsbild ein.

Durch Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude und bauliche Verdichtungen ist die historische Situation in ihrer stadträumlichen Qualität und das für Königstädten typische Ortsbild gefährdet.



## ERHALTUNGSZIELE

Deshalb hat die Stadt am 22.07.1993 eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB beschlossen mit folgenden Zielen:

- Mit dieser Erhaltungssatzung soll die beschriebene baugeschichtliche Vielfalt und die unterschiedlichen städtebaulichen Ordnungen erhalten werden.
- Eine baulich-gestalterische Verarmung des Ortsbildes soll verhindert werden.
- Die ortsbildprägenden Gebäude sowie typische Freiräume sollen erhalten werden.
- Neubauten und bauliche Erweiterung sollen nur mit Rücksicht auf den beschriebenen Ortscharakter zugelassen werden.

## KONSEQUENZEN

Was bedeutet diese Erhaltungssatzung für Sie als Bewohner und/oder Eigentümer im Ortskern von Königstädten?

**Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung von baulichen Anlagen bedürfen einer besonderen Genehmigung.**

Bei baugenehmigungspflichtigen An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen wird diese besondere Genehmigung mit der Baugenehmigung erteilt.

Baurechtlich bisher nicht genehmigungspflichtige Änderungen an Gebäuden und Freiflächen bedürfen einer besonderen Genehmigung aufgrund der Erhaltungssatzung.

Wenden Sie sich daher auch bei kleineren Änderungsabsichten frühzeitig an das

Stadtplanungsamt  
Rathaus, Zimmer 100, Tel.: 06142-832317  
Marktplatz 4  
65424 Rüsselsheim

Dort erhalten Sie Auskunft über die Genehmigungsfähigkeit Ihres Vorhabens.

# ERHALTUNGSSATZUNG "ORTSKERN KÖNIGSTÄDTEN"



Herausgegeben vom

Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
-Stadtplanungsamt-

Rüsselsheim - November 1993



ERHALTUNGSSATZUNG  
"ORTSKERN KÖNIGSTÄDTEN"  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH  
DER ERHALTUNGSSATZUNG  
"ORTSKERN KÖNIGSTÄDTEN"

**Verbindliche Bauleitplanung  
Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Ortskern von Königstädten**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1. S. 2253) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.1981 (GVBl. I. S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am 22.07.1993 die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 GELTUNGSBEREICH**

- (1) Diese Satzung gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.
- (2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1 : 1000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 ERHALTUNGSZIELE**

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

**§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT; VERSAGUNGSGRÜNDE**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Genehmigung
  - der Abbruch
  - die Änderung oder die Nutzungsänderung
  - die Errichtung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- (2) Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung oder der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

**§ 4 GENEHMIGUNGSVERFAHREN, ÜBERNAHMEANSPRUCH, ERÖRTERUNGSPFLICHT**

- (1) Die Genehmigung wird durch den Magistrat der Stadt Rüsselsheim erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Rüsselsheim erteilt. Im Baugenehmigungsverfahren wird über die in § 3 Abs. 2 und 3 bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).
- (2) Wird in den Fällen des § 3 Abs. 2 und 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Rüsselsheim unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).
- (3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Rüsselsheim mit dem Eigentümer oder sonstigen Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

**§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

- (1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 abbricht oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

**§ 6 ANDERE VORSCHRIFTEN**

Die landesrechtlichen Vorschriften, z. B. über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern oder die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

**§ 7 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung tritt am Tage nach der Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rüsselsheim, den 8. September 1993

Der Magistrat  
der Stadt Rüsselsheim  
Winterstein, Oberbürgermeister