

# KÖNIGSBERG I. BAY.

## Erhaltungssatzung



## **INHALTSVERZEICHNIS**

**1. Präambel**

**2. Erhaltungssatzung**

**3. Lageplan Geltungsbereich**



**plan&werk**  
Büro für Städtebau und Architektur

# PRÄAMBEL

## 1. Präambel

Das Ensemble "Altstadt Königsberg i. Bay. und Schlossberg" steht unter Denkmalschutz und umfasst die Altstadt mit den erhaltenen Mauerzügen der Stadtbefestigung mit Graben aus dem 15. Jahrhundert, die Unfindener Vorstadt sowie den Schlossberg mit Burgruine (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, E-6-74-164-1, Stand: 27.04.2022).

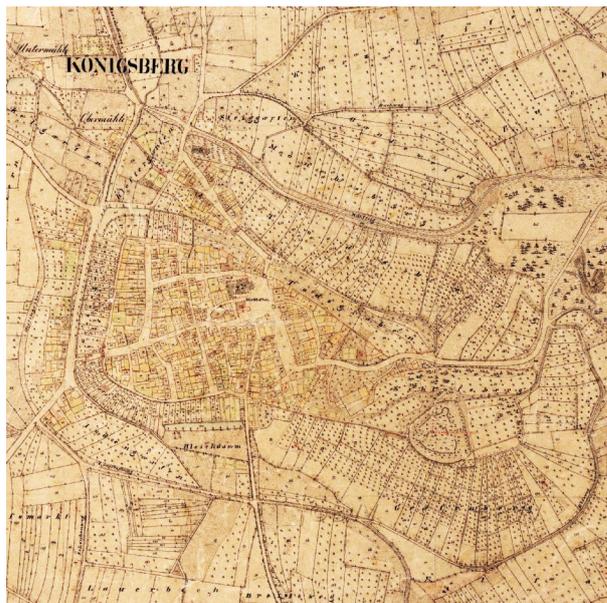
Das überlieferte Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Altstadtensembles Königsberg ist durch die Beschaffenheit des Stadtgrundrisses, der Raumkanten, der Gebäude, der Freiräume und der Straßenzüge geprägt und wird im Folgenden zusammenfassend beschrieben.

### Stadtbefestigung

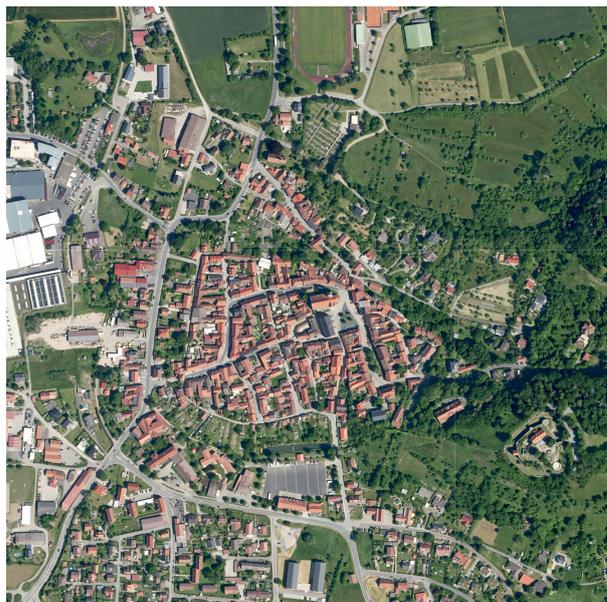
Von der Stadtbefestigung sind im wesentlichen Mauerzüge im Süden zwischen Schloss und Pfarrgasse erhalten, von den Stadttoren das Haßfurter und Unfinder Tor. Im 18. Jahrhundert wurde mit der Beseitigung der Befestigung und der Einebnung der Gräben begonnen. Die damals angelegten Gärten sind bis heute erhalten und beschreiben den alten Stadtumriss. Der Grüngürtel, als ehemaliger Graben der Wallanlage um den Stadtkern ist überwiegend unbebaut.

### Straßenräume

Die städtebauliche Grundstruktur entspricht bis heute der Darstellung im Urkataster. Im Stadtgrundriss zeichnet sich, eine Ordnung von Hauptachsen in der Längs- und Querrichtung ab, mit parallel verlaufenden Nebengassen. Trotz der Hanglage ist die städtebauliche Strukturierung der Hauptachsen gut ablesbar.



Uraufnahme von ca. 1830. Im historischen Bereich bis zum umgebenden ehemaligen Stadtgraben zeigt sich die Stadt bis heute nahezu unverändert.



Aktuelles Luftbild von 2021

1

Die Eduard-Lingel-Straße bildet, vom Haßfurter Tor kommend eine west-östliche Straßenachse, die in der Sichtachse auf das Rathaus führt und sich kurz vor dem Anstieg zum Marktplatz teilt. Parallel führt die Marienstraße ebenfalls in west-östliche Richtung und flankiert zunächst die Stadtpfarrkirche bevor sie den Marktplatz erreicht.

In Querrichtung ist die wichtigste nord-südliche ausgerichtete Hauptachse der Salzmarkt, der fließend in den Marktplatz übergeht. Zahlreiche parallel verlaufende Gassen verbinden die Hauptachsen miteinander. In der Stadtstruktur ist entlang den Hauptachsen eine überwiegend traufseitige Gebäudestellung abzulesen.

Die historisch gewachsene Parzellenstruktur ist durch Gebäudeform, Gebäudestellung sowie durch Raumkanten und Sichtachsen in den Frei- und Straßenräumen ablesbar. Die kleinteilige, dichte Stadtstruktur ist für die gewachsene, mittelalterlich geprägte Stadt typisch. Die vorhandene Parzellenstruktur ist mit ihrer Auswirkung auf das Stadtbild, die Freiräume und die Gebäude charakteristisch für die denkmalgeschützte Altstadt von Königsberg.

### Platzräume

Städtebauliches, kommunales und kirchliches Zentrum der Stadt ist der Marktplatz mit Rathaus und Pfarrkirche im Nordosten des Stadtkerns. Die ungewöhnliche Lage des zentralen Marktplatzes direkt am nördlichen Stadttor, ist der Topografie mit einem Plateau an dieser Stelle geschuldet. In der Mitte des Platzes befindet sich ein achteckiger Marktbrunnen.

Die Platzgruppe Marktplatz und Salzmarkt sind die wichtigsten Platzräume in der Altstadt. Der Marktplatz verengt sich und geht fließend in den zum Schlossberg ansteigenden, langgestreckten



*Das städtebauliche Zentrum der Altstadt ist der Marktplatz mit Marienkirche, Rathaus und Brunnen.*



*Der Salzmarkt mit Blick Richtung Marktplatz / Unfindener Tor. Der Platzraum ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Gebäudereihe und klar definierten Raumkanten.*

4



*Die historische Postkarte aus dem Jahr 1910 zeigt den Salzmarkt mit Schlossberg im Hintergrund.*



*Die traufseitigen Bebauung staffelt sich an der Hanglage des Schlossberges entlang dem Salzmarkt nach oben.*

Salzmarkt über. Die überwiegend traufseitige und zweigeschossige Bebauung staffelt sich an der Hanglage des Schlossberges entlang dem Salzmarkt nach oben. Der Platz ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Gebäudereihe und klar definierten Raumkanten. Der im Mittelalter breit angelegte Straßenmarkt war historisch nicht nur Durchgangsstraße zur Burg und weiter zum Rennweg sondern auch ein Handelsplatz, dessen wichtigste Ware gemäß dem Namen das Salz war.

### Sichtachsen

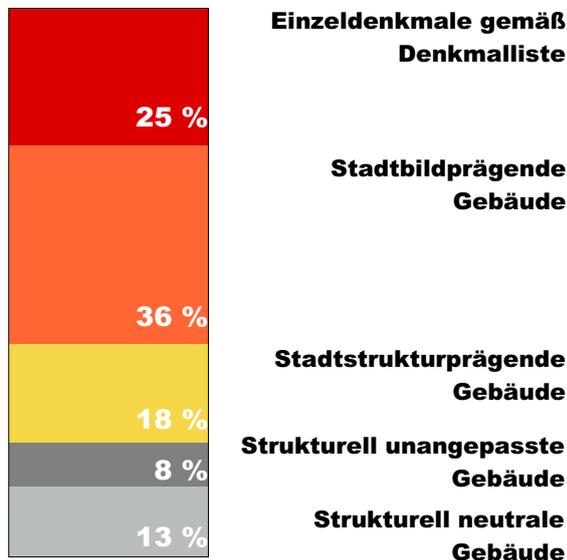
Im Altstadtgefüge von Königsberg gibt es zahlreiche Blickbeziehungen und historische Sichtachsen. Beim Eintritt vom Haßfurter Tor und dem Durchschreiten der Eduard-Lingel-Straße sowie beim Zutritt vom Unfinder Tor wird der Blick zuerst auf das hoch aufragende Rathaus gerichtet.

Der Kirchturm der Pfarrkirche bestimmt den Anstieg zum Marktplatz über die Marienstraße und ist an vielen weiteren Orten im Stadtgefüge sichtbar. Der ansteigende Salzmarkt wird durch die Blickbeziehung auf den freistehenden Walmdachbau des ehemaligen Amtshauses - heute katholisches Pfarrhaus, abgeschlossen. Auch der neuzeitliche Turm der katholischen Kirche St. Joseph liegt beim Anstieg vom Marktplatz und Salzmarkt leicht abgerückt in der Blickachse. Bei Eintritt über den Steinweg durch das Schützentor wird der Blick auf den hoch aufragenden Schlossberg gerichtet ehe der Zugang zum Marktplatz über das Unfinder Tor abzweigt.

Durch den weitgehend freigehaltenen Stadtgraben ergeben sich bei der Umrundung der Altstadt zahlreiche reizvolle Blickbeziehungen auf die gestaffelte Stadtsilhouette, die kulissenhaft vom Schlossberg mit der Burganlage überragt wird.

1

**Verteilung Gebäudebewertung  
aus denkmalpflegerischer Sicht  
(Im Umgriffsbereich  
Sanierungsgebiet,  
gesamt ca. 465 Objekte)**



## Gebäude

Der Altstadt kern weist eine hohe Dichte von Einzeldenkmalen, stadtbild- und strukturprägenden Gebäuden auf. Im gesamten Stadtgebiet von Königsberg i. Bay. gibt es 197 Baudenkmale, davon 99 im Hauptort. 95 davon liegen im Bereich des Ensembles der Altstadt und des Schlossbergs.

Im Zuge des 30jährigen Krieges gab es in Königsberg 1632 und 1640 zwei große Stadtbrände, bei denen ein Großteil der damaligen Bebauung zerstört wurde. Der Wiederaufbau erfolgte überwiegend ortsgleich in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts auf der mittelalterlichen Parzellenstruktur und prägt bis heute das historische Stadtbild. Durch die gleiche Zeitstellung der Gebäude der Wiederbebauung, die überwiegend in Fachwerkbauweise erfolgte, wirkt die Gestalt und städtebauliche Eigenart Königsbergs heute sehr charakteristisch und geschlossen.

Das geschlossene Stadtbild spiegelt sich auch in der intakten, weitgehend ungestörten Dachlandschaft wider. An vielen Stellen ist diese noch durch traditionelle Dachdeckung geprägt.

Gebäude mit landschaftsprägender Fernwirkung ragen aus der Altstadtsilhouette und sind aufgrund der Lage Königsbergs am Hassbergetrauf von vielen Aussichtspunkten in der Gegend weithin sichtbar. Dies sind in erster Linie die Burg am Schlossberg, der Turm der Ev. Pfarrkirche St. Maria, der Turm der Katholischen Kirche St. Josef sowie die hoch aufragenden Dächer des Rathauses und der Friedhofskirche mit ihren Dachreitern.



*Die intakte und weitgehend ungestörte Dachlandschaft ist eine charakteristische Qualität der Altstadt Königsberg i. Bay.*



*Das Haßfurter Tor*



*Das Unfinder Tor*

Mit den „**Vorbereitenden Untersuchungen**“ (VU, 1993) wurde eine Grundlage für die Stadtsanierung geschaffen. Nach 30 Jahren werden nun die Ziele und Maßnahmen überprüft und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart weiterentwickelt und fortgeschrieben.

2022-23 wurde das „**Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept**“ (ISEK, 2022/2023) für die Stadt Königsberg i. Bay. erarbeitet. Dabei wurden in einer städtebaulichen Analyse die Qualitäten und Potentiale untersucht und dokumentiert, mit dem Ziel diese zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung der Stadt Königsberg i. Bay. leiten sich übergeordnete Ziele ab. Diese werden als Leitsätze formuliert, um künftig eine qualitätvolle und vernetzte Entwicklung der zentralen Stadtbereiche mit einer Konzentration von örtlicher Infrastruktur, Handel, Dienstleistung, touristischen Angeboten und Wohnen sicherzustellen:

- Lebendige Landstadt mit guter Versorgung und hohem Bürgersinn pflegen und entwickeln.
- Wertvollen Gesamtcharakter der Altstadt durch Erhalt, Pflege und Nutzung der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sichern.
- Nutzungskonzepte zur Aktivierung von Baudenkmalen und ortsbildprägenden Gebäuden und Belebung der Altstadt entwickeln.
- Wertvollen Gesamtcharakter des Ensembles Altstadt Königsberg i. Bay. und Schlossberg auch durch Erhalt und Pflege der Raumkanten, der Stadtmauer und der Freiflächen im Stadtgraben und am Schlossberg sichern.

1

- Flächendeckende Barrierefreiheit (oder möglichste Barrierearmut) bei Erhalt qualitätvoller Beläge - über ein Stadtbodenkonzept
- Auf Weiterentwicklung (Wohnstandort) Altstadt konzentrieren
- Angebote für den Tourismus stärken und erweitern
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs und Regulierung des Parkens in der Altstadt

Das Ziel der Satzung ist der Erhalt, die Pflege und Nutzung der Baudenkmäler und stadt- und strukturprägenden Gebäuden sowie der öffentlichen Räume und ihrer Raumkanten. Die Stadtmauer und die Freiflächen im ehemaligen Stadtgraben sollen erhalten und gepflegt, sowie historische Freiraumbezüge wiederhergestellt werden.



8 *Der Grüngürtel umfasst die Altstadt und ist weitestgehend unbebaut. Im 18. Jh. wurden die Gräben der Stadtbefestigungsanlage eingeebnet und Gärten angelegt.*

Die Altstadt besitzt ein Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung. In Verbindung mit dem ISEK wird zudem aktuell ein **Stadtbodenkonzept** ausgearbeitet. Die historisch erhaltenen Bodenbeläge prägen das Stadtbild. Ziel des Stadtbodenkonzepts ist der Erhalt, die Pflege und weitere Entwicklung der Attraktivität und Authentizität der Altstadt von Königsberg i. Bay..

Die öffentlichen Räume der denkmalgeschützten Altstadt werden in Hinblick auf Nutzung, Gestaltung und Sanierungsbedarf untersucht. Ergebnis ist ein Konzeptplan als Leitfaden für das gestalterische Gesamtbild des Stadtbodens der Altstadt und seine Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen der Alltagstauglichkeit (Barrierearmut).



*Die historischen Beläge der öffentlichen Räume der denkmalgeschützten Altstadt prägen das Stadtbild.*

## Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Die **Gestaltungssatzung** ist zusammen mit den Sanierungsberatungen Leitfaden und Grundlage für die Stadtbildpflege. Die Stadt Königsberg i.Bay. hat bereits am 3. März 1970 die „Gemeindeverordnung über die Baugestaltung im Altstadtbereich der Stadt Königsberg i.Bay., Landkreis Hofheim i. UFr.“ erlassen. Seitdem wurde die daraus entwickelte Gestaltungssatzung zweimal (Neufassung 2010 und 2. Änderung vom 22.06.2021) fortgeschrieben.

Ziel ist es weiterhin gute Gestaltung durch Beratung und finanzielle Förderung zu unterstützen, das charakteristische Stadtbild zu bewahren und beispielgebende Sanierungsergebnisse zu erreichen.

Diese **Erhaltungssatzung** dient nun als weiteres formelles Instrument, mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart und Gestalt des denkmalgeschützten Altstadtensembles zu bewahren.

Gemäß § 172 Abs. 1 S.1 Nr.1 BauGB soll das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt, mit seinem städtebaulichen und baukulturellen Erbe, in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt erhalten, geschützt, verbessert und weiter entwickelt werden. Das stadtbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen.



*Der Altstadt kern weist eine hohe Dichte von Einzeldenkmalen, stadtbild- und strukturprägenden Gebäuden auf.*

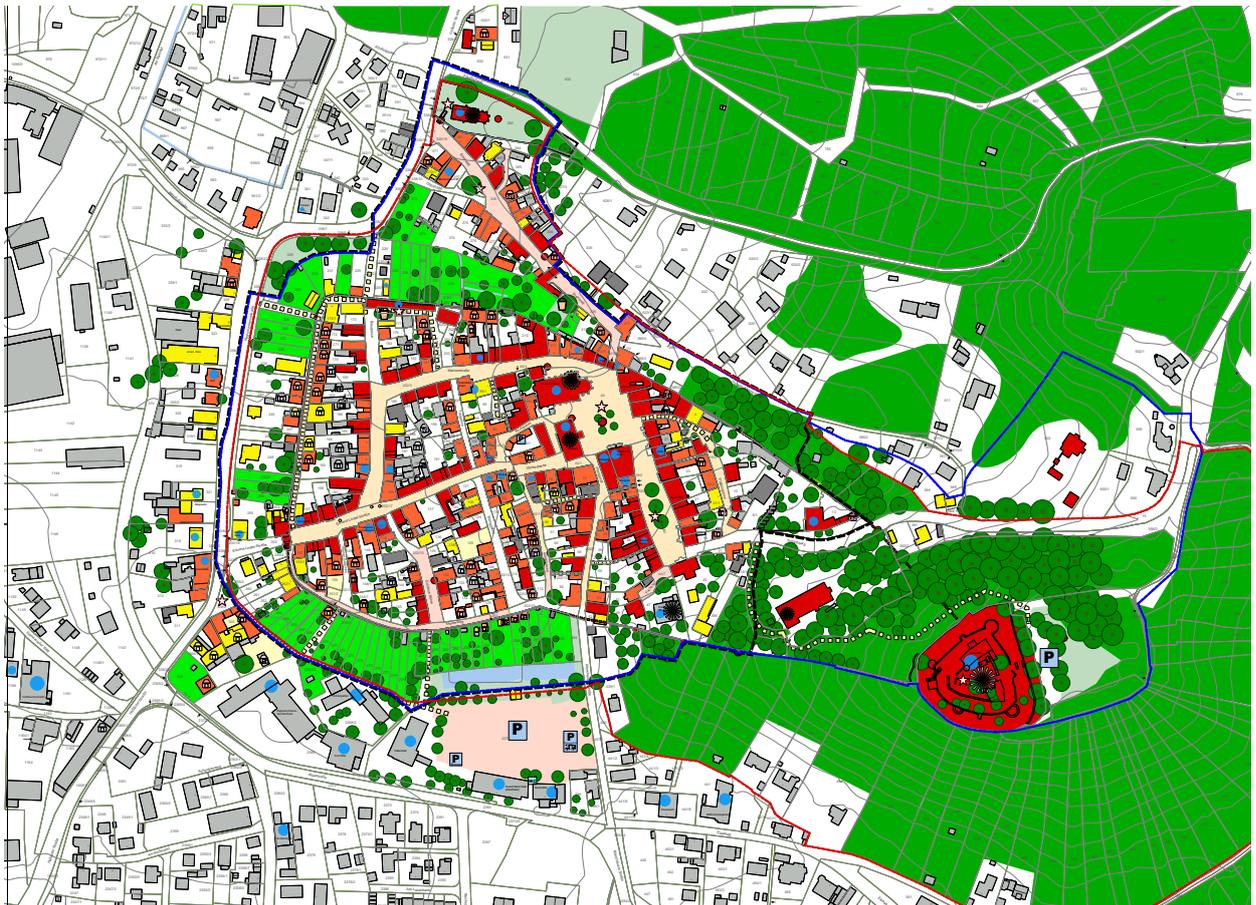


*Die Bebauung ist geprägt durch eine geschlossene Reihung der Gebäude entlang der Straßen- und Platzräume.*

# 1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK, 2022/2023)

Analyseplan: Qualitäten und Potentiale u.a. mit stadtbildprägenden Gebäuden und Denkmälern

Insbesondere der Bereich Marktplatz und Salzmarkt besitzt ein Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel die historischen Straßen- und Platzräume, mit den überlieferten Raumkanten des Stadtgrundrisses zu erhalten und zu stärken.



Behelfslageplan ohne Maßstab  
Stand: 10.08.2022

**Stadtbodenkonzept (2022/2023)**  
 Lageplan: Oberflächen / Materialität

Die historisch erhaltenen Bodenbeläge prägen das Stadtbild und sind von besonderer Bedeutung. Der Konzeptplan zeigt die räumliche Struktur der Stadträume mit den klar begrenzten Raumkanten entlang der Straßen und Plätze.



Behelfslageplan ohne Maßstab  
 Stand: 09.08.2022

# ERHALTUNGSSATZUNG

## 2

### 2. Erhaltungssatzung

#### Ensemble Altstadt Königsberg i. Bay. und Schlossberg

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, erlässt die Stadt Königsberg i. Bay. folgende Satzung:

### SATZUNG

#### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist identisch mit dem Umgriff des Sanierungsgebietes vom 04. Juni 2024. Er ist erkennbar an der schwarzen Umfassungslinie des Planes. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

→ siehe **3. Lageplan Geltungsbereich**, S. 14

#### §2 Sachlicher Geltungsbereich

Das charakteristische Erscheinungsbild von Königsberg i. Bay. ist durch die Beschaffenheit des Stadtgrundrisses, der Raumkanten, der Gebäude, der Freiräume und der Straßenzüge geprägt. Die Satzung dient der Erhaltung dieser städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund der städtebaulichen Gestalt, der Baustruktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Satzungsgebiet. Die historisch gewachsene städtebauliche Gestalt soll bewahrt und angemessen weiterentwickelt werden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass sind im Satzungsgebiet gegeben. Die Satzung gilt unbeschadet der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

### §3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind unbedeutende innere Umbauten und Änderungen, insbesondere dann, wenn sie das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn das Ortsbild oder die Stadtgestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

### §4 Ausnahmen

Auf die Ausnahmen nach § 174 BauGB wird hingewiesen.

### §5 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Königsberg i. Bay. erteilt. Ist eine Baugenehmigung oder eine Erlaubnis nach dem Bayerischen Gesetz zum Schutz und zur

Pflege der Denkmäler oder eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich, gilt die Genehmigung nach dieser Satzung mit der anderen Genehmigung bzw. Erlaubnis als erteilt.

### §6 Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag sind mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

### §7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung ändert oder rückbaut. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### §8 Konkurrenzen

Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen bleiben unberührt.

### §9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß Stadtratsbeschluss vom 04. Juni 2024 am Tage nach der Bekanntgabe in den Nachrichten der Stadt Königsberg i. Bay. in Kraft.

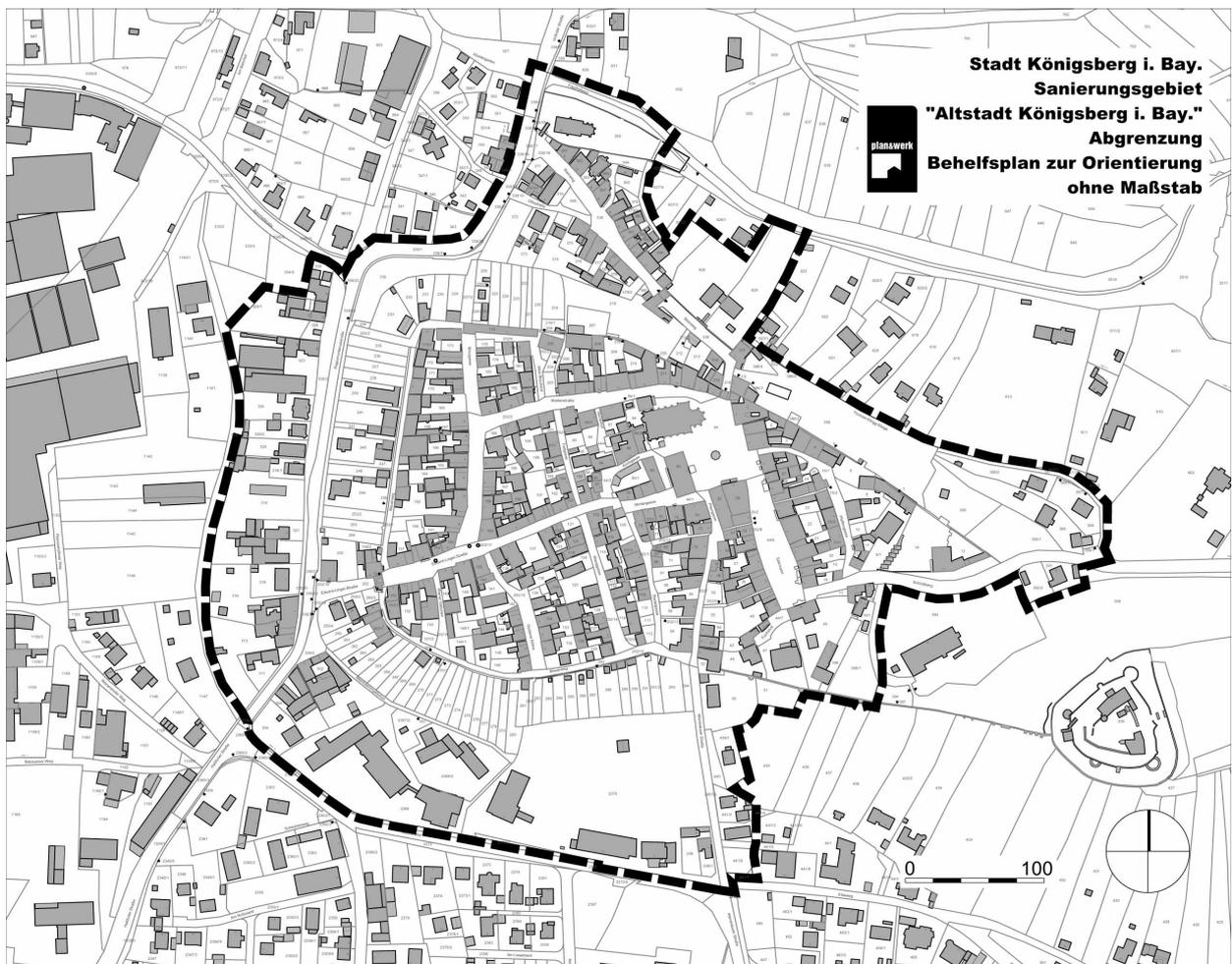
Stadt Königsberg i. Bay., den 05. Juni 2024



1. Bürgermeister

# SANIERUNGSGEBIET

## 3 Lageplan Geltungsbereich



14 Behelfslageplan ohne Maßstab

**Geltungsbereich - Legende**



Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet nach  
§ 142 BauGB vom 04. Juni 2024

Bestandteil zur Erhaltungssatzung vom 04. Juni  
2024

Stadt Königsberg i. Bay. den 05. Juni 2024



1. Bürgermeiste

# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER



**Stadt Königsberg i. Bay.**

Marktplatz 7  
97486 Königsberg i. Bay.

Telefon: 09525 9222-0

[www.koenigsberg.de](http://www.koenigsberg.de)

## AUFTRAGNEHMER



**plan&werk**  
Büro für Städtebau und Architektur

Schillerplatz 10  
96047 Bamberg

Telefon 0951 20 850 840

[www.planundwerk-bsa.de](http://www.planundwerk-bsa.de)

Stand: 04.06.2024

### *Bildquellen:*

*Alle Abbildungen von plan&werk außer:*

S. 3 *Uraufnahme: Bayerische Vermessungsverwaltung*

*Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung / Stadt Königsberg i. Bay.*

S. 5 *Historische Postkarte: [https://de.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6nigsberg\\_in\\_Bayern#/media/Datei:Luftkurort\\_K%C3%B6nigsberg.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6nigsberg_in_Bayern#/media/Datei:Luftkurort_K%C3%B6nigsberg.jpg); Traudl aus Roehrsdorf*



