



Entwurf

Gestaltungssatzung „Alter Ortskern Rotenberg“

Stadt Rauenberg, Gemarkung Rotenberg

Planungsstand : 22.05.2024/03.04.2025/07.05.2025

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 08.08.1995 in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71), hat der Gemeinderat der Stadt Rauenberg in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen.

Präambel

Das historisch gewachsene Ortsbild von Rotenberg ist in seinen Grundzügen aufgrund seiner unverwechselbaren, baulichen und gestalterischen Merkmale erhaltenswert. Die Bebauung entlang der „Schloßstraße“, geprägt durch stattliche Gebäude in einer Fachwerk- und Natursteinbauweise, und die das Quartier bestimmenden Gebäude in einer traditionellen Bauweise des ländlichen Raums, sind in ihrem Charakter zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Um das historisch geprägte Ortsbild als einen Ort der Identifikation der Bürger mit ihrem Ortsteil zu erhalten, müssen sich Neubauten und bauliche Veränderungen insbesondere hinsichtlich ihrer Größe und Proportionen, der Materialwahl der Fassaden, der Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte, der Ausgestaltung und Ausbildung der Fassadenöffnungen, aber auch hinsichtlich dem Umgang mit Werbeanlagen und den technischen Dachaufbauten, in das Straßen- und Ortsbild einfügen, ohne dass hierdurch die gestalterische Individualität verloren geht.

Um die Grundstückseigentümer und planenden Architekten im Hinblick auf die Qualität des Erscheinungsbildes des alten Ortskerns von Rotenberg zu sensibilisieren und dieses zu sichern, erlässt die Stadt Rauenberg folgende Gestaltungssatzung :

§ 1 Geltungsbereich

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan im M. 1:1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist.
2. Die Satzung gilt im Rahmen der formulierten Zielsetzung für genehmigungspflichtige, aber auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen.

§ 2 Fassadengestaltung

2.1. Materialwahl bei den Fassaden

Zulässig sind verputzte Fassaden, Natursteine und unglasiertes Ziegelmauerwerk.

Kunststoffverkleidungen, Asbestzementplatten, glasierte Keramikplatten, Klinkerplatten, Beton-Ornamente und Materialimitationen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist die Verwendung von Glasbausteinen an Fassadenteilen, die von dem öffentlich zugänglichen Bereich einsehbar sind.

2.2. Materialwahl bei den Sockelflächen

Die Sockelflächen der Gebäude sind, sofern sie nicht als Natursteinmauerwerk ausgebildet sind, mit Rauputz zu versehen.

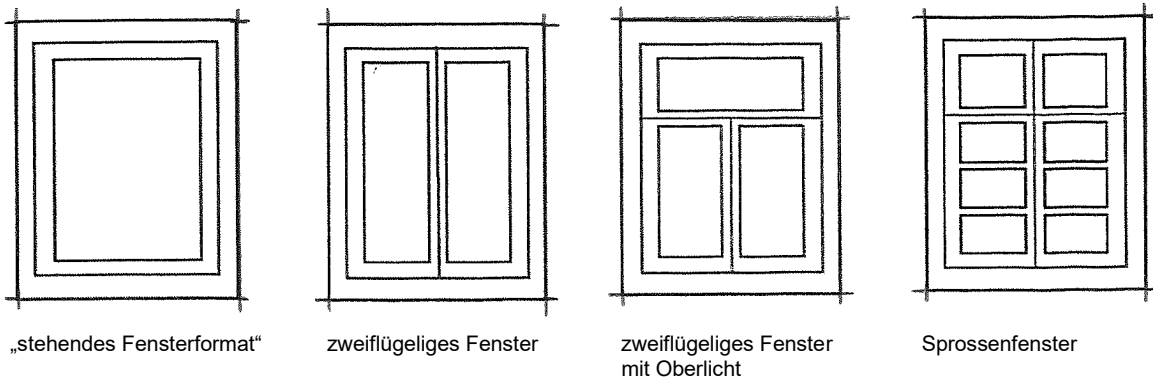
2.3. Umgang mit vorhandenem Sichtfachwerk

Das vorhandene konstruktive Sichtfachwerk an historischen Fassaden ist zu erhalten.

Historische Naturstein-, Fachwerk- oder Ziegelfassaden dürfen nicht durch nachträglich aufgebraute Wärmedämmung verdeckt werden.

2.4. Fensterformate

Die Fensteröffnungen sind in der Fassade hochformatig (stehendes Rechteck) zu wählen.



Ausnahmen sind bei gewerblich genutzten Räumen zulässig, wenn deren Fenster im Sinne dieser Vorgabe mit Sprossen gegliedert sind.

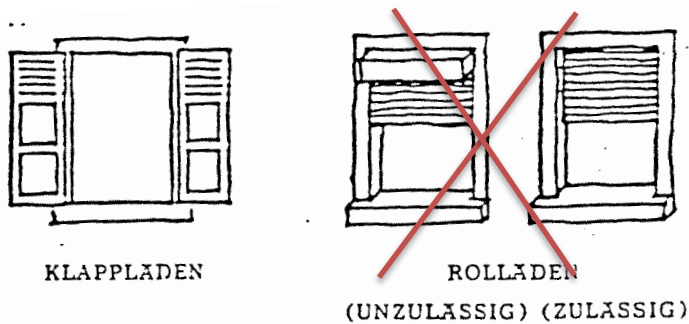
2.5. Rollläden/Jalousien

Rollladenkästen bzw. Jalousien-Kästen sind innenliegend, d. h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen.

Rollläden/Jalousien dürfen in aufgezogenem Zustand nicht sichtbar sein.

Hinweis :

Traditionelle Holzklappläden sollten erhalten werden.



§ 3 Dachgestaltung

3.1. Dachform

Zulässig sind **symmetrische Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer**.

Nebengebäude dürfen ein Flachdach bzw. ein einseitig geneigtes Pultdach aufweisen, sofern dieses vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar ist.

3.2. Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind $\geq 35^\circ$ und $\leq 60^\circ$ zulässig.

Nebengebäude und Garagen dürfen ein Flachdach bzw. eine flachere Dachneigung aufweisen, sofern dieses vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar ist.

3.3. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden ist ausschließlich eine Ziegeleindeckung durch Biberschwanz, Falzziegel oder Dachpfannen in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Photovoltaik-Module für die Erzeugung von Strom sind entsprechend der Ziffer 2.6. dieser Satzung zugelassen.

Zur Gauben-Eindeckung ist auch beschichtetes Zink, Aluminium und Kupferblech zugelassen.

Eindeckungen aus Asbest- und großflächigen Faserzementplatten sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude dürfen, wenn sie die Voraussetzungen der Ziffern 2.1. und 2.2. aufweisen, eine begrünte Dachfläche erhalten.

Darüber hinaus sind in diesem Falle Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall wie Zinkblech, Kupfer, Edelstahl und Aluminium sind auf Nebengebäuden zugelassen. Die Metallmaterialien sind in Stehfalz oder Trapezblech zulässig.

Es sind nur matte, nicht glänzende Oberflächen zulässig.

3.4. Dachaufbauten

Allgemeine Bestimmungen

- Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen.

Die Breite der Einzelgaube wird auf maximal 3,50 m begrenzt.

- **Vom Ortgang** und zwischen den Gauben und Dachflächenfenstern ist ein Mindestmaß **von 1,50 m** einzuhalten.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder, unter Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, in Blech (z. B. verzinktes Kupferblech, Aluminium) einzudecken.
- Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf **die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden**.
Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben **von 0,90 m** einzuhalten.

Besondere Bestimmungen

giebelständige Gauben

- Der First des Gaubendaches/Zwerchgiebels muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel müssen über alle Geschosse mindestens 0,30 m vor der Außenwand hervortreten.
- Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Schleppgauben

- Der höchste Punkt des Schleppgaubendaches muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Auf die Systemskizzen in der Anlage wird verwiesen.

3.5. Dachüberstände

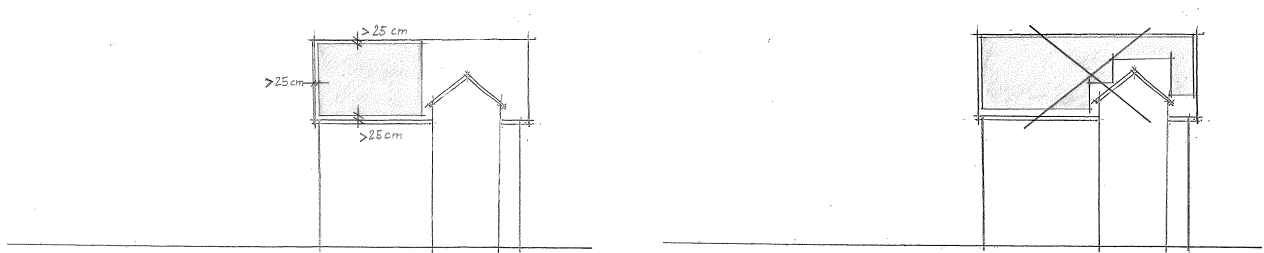
Die maximal zulässigen Dachüberstände betragen am Ortgang eines Gebäudes 0,40 m, an der Traufe, einschließlich der Dachrinne, 0,80 m.

3.6. Technische Dachaufbauten

Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Module sind im Neigungswinkel parallel zur Dachhaut zu montieren.

Von Traufe, First oder Ortgang sowie zu einer Dachkehle und einem Dachgrat ist ein Abstand von jeweils mindestens 0,25 m einzuhalten.

Auf der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seite eines Daches sind Sonnenkollektoren nur in der Form eines Rechteckes zulässig.



Fernseh-, Rundfunk- und Satellitenantennen sind, sofern dies aus technischen Gründen möglich ist, unter der Dachhaut anzubringen.

Ansonsten sind diese farblich an die Umgebung anzupassen (keine Werbelogos oder Beschriftungen) und dürfen als Maximalgröße einen Durchmesser von 60 cm – 100 cm nicht überschreiten.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

4.1. Anbringungsort und zulässige Bruttogrößen von Werbeanlagen

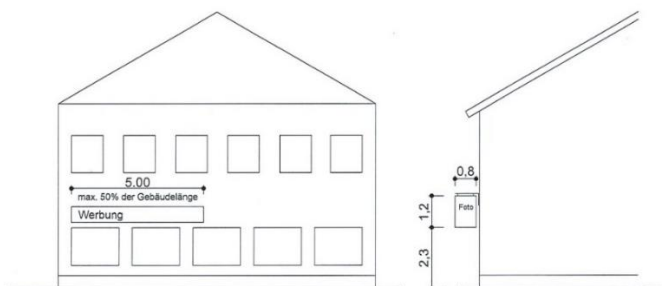
Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur flach, **unmittelbar an der Fassade** angebracht oder **als Ausleger** ausgebildet werden.

Werbetafeln oder Werbeschriftzüge sind an Gebäuden nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen dürfen in der **Höhe** ein maximales Maß von 0,80 m aufweisen. Die zulässige **Breite** beträgt 5,00 m, jedoch **maximal 50 % der Gebäudelänge**.

Ausleger an den Fassaden dürfen eine maximale **Auskragung von 0,80 m** und eine Höhe von bis zu 1,20 m aufweisen.



Freistehende Werbeanlagen

Die Größe freistehender Werbeanlagen wird auf 0,50 m² begrenzt.

Die maximale Höhe darf ein Maß von 1,50 m, gemessen von der an sie angrenzenden Freifläche, nicht überschreiten.

4.2. Beleuchtung

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sowie Himmelstrahler – Laser oder Skybeamer) sind unzulässig.

Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen mit einer grellen fluoreszierenden Farbgebung sowie durch Motoren angetriebene oder sonstige, sich bewegende Werbeanlagen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Hinterleuchtung ausschließlich in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, insektenfreundlich gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit einem nicht anlockenden Lichtspektrum (warm-weiße Lichtfarbe, bis maximal 2.700 Kelvin) auszuführen.

Die Verwendung von auf die Werbeanlage gerichteten Strahlern (Anstrahlen der Werbung) ist unzulässig.

§ 5 Sonstige technische Anlagen

Der Aufstellort für Wärmepumpen ist so zu wählen, dass diese vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Gleiches gilt für Klimageräte, die an die Außenfassade eines Gebäudes angebracht werden.

§ 6 Einfriedungen

Die zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichteten Einfriedungen dürfen als Natursteinmauer bzw. als verputzte Mauer eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen.

Höheren Einfriedungen bis maximal 1,80 m sind als „lebende Einfriedungen“ (Hecken oder Sträuchern aus heimischen Arten – unzulässig sind Koniferen und ähnliche Arten), als Staketenzaun bzw. als Holzzaun mit einer senkrechten Lattung (Lattenabstand $\geq 3,0$ cm) auszubilden.

Unzulässig sind Maschendrahtzäune, Doppelstabmattenzäune mit und ohne Sichtschutzstreifen und sonstige Sichtschutzelemente aus Kunststoff oder ähnlichen Stoffen sowie mit Steinen gefüllte Gabionen.

§ 7 Hinweis

Farbgebung der Fassaden

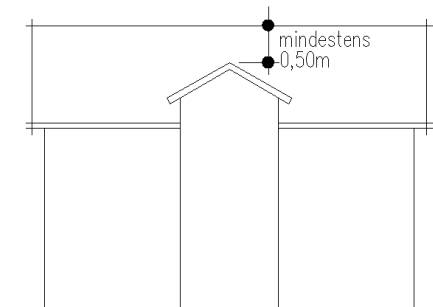
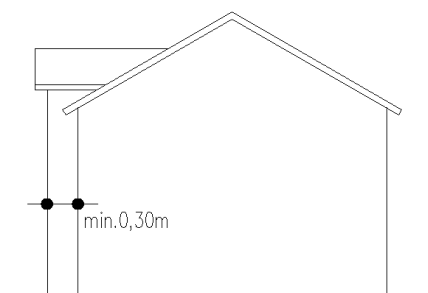
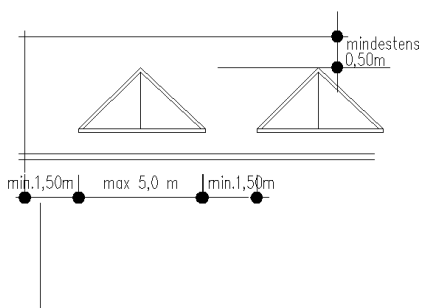
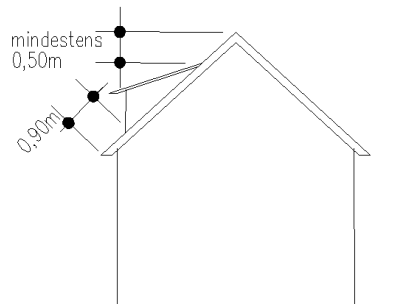
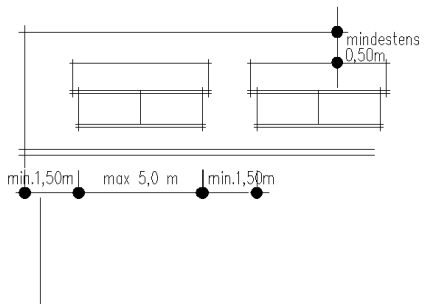
Für die Fassaden sollen keine grellen oder dunklen Farbtöne verwendet werden.

Zu wählen sind abgetönte helle Farbtöne – hierzu eignen sich besonders Erd- und Mineralfarben.

Glänzende Anstriche sind unbedingt zu vermeiden.

Anlage

Systemskizzen zur Ziffer 2.4. „Dachaufbauten“



Begründung

Die erste urkundliche Erwähnung von Rotenberg stammt aus dem Jahr 1272.

Erste Darstellungen des historisch gewachsenen „Kerns“ ist einem aus dem Jahr 1760 überlieferten Grundrissplan zu entnehmen. Er zeigt zwei Stadttore – eines im Westen mit einer Anbindung an die heutige Landstraße und das obere Tor im Nord-Osten mit einer von hieraus angelegten Wegverbindung zum Schloss. Dominante Anhaltspunkte des damaligen Erscheinungsbildes waren das Fachwerkensemble in der „Schloßstraße“ mit dem alten Rathaus und weitere, heute noch erhaltene stattliche Gebäude am „Burgweg“ und in der „Keltergasse“. Diese Straßenzüge bilden den Grundriss des historischen Ortskerns von Rotenberg, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

In der Gebietskulisse enthalten sind die in der nachfolgenden Darstellung gekennzeichneten Kulturdenkmale gemäß §§ 2, 12 und 28 DSchG. Ergänzend zum Inhalt dieser Satzung, sind bauliche Veränderungen an diesen Objekten stets mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Abstimmung zu bringen.



Der Geltungsbereich dieser Satzung ist der inhaltlich bestimmende Teil des am 23.05.2015 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Alter Ortskern Rotenberg“. Das Ziel dieses in Kürze ablaufenden Programms waren die langfristige Sicherung der Wohnfunktion, aber auch die Schaffung von neuem Wohnraum im historischen Ortskern.

Die Nutzung bzw. der Umbau durch eine Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz zu Wohnzwecken ist gerade in der Ortsmitte, neben der zwischenzeitlich erfolgten Gestaltung des öffentlichen Raumes, sowohl für die Bewohner als auch für die Gesamtbevölkerung von Rauenberg identitätsstiftend und ist aufgrund des Strukturwandels, auch im Sinne der „Innenentwicklung“, weiter zu verfolgen.

Das noch intakte Erscheinungsbild des Ortskerns von Rotenberg, mit seinen prägenden Strukturen, ist im Sinne der Historie und als gestaltetes Wohnumfeld zu bewahren. Mit dieser Zielsetzung hat der Gemeinderat der Stadt Rauenberg den Aufstellungsbeschluss für diese Gestaltungssatzung gefasst.

Die vorhandenen Gebäude im Satzungsgebiet sind hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltungen klar gegliedert, bzw. von der Historie geprägt. So weisen die Hauptgebäude weitgehend symmetrische Satteldächer, im Einzelfall Walm- und Kuppelwalmdächer, mit einer mittleren bzw. hohen Steilheit auf. Die Nebengebäude fügen sich in den meisten Fällen in die vorhandene „Dachlandschaft“ ein. Kleinere Nebengebäude, wie Garagen, Carports und Schuppen, sind untergeordnet und wurden in Teilen mit Flach- oder Pultdächern ausgestattet.

Geringe Dachüberstände an den Ortsgängen und Traufen sind wiederkehrende Merkmale. Dachaufbauten sind im Wesentlichen sehr dezent im Ortskern vorhanden und sollen auch zukünftig, in der Abwägung mit den verstärkten Bemühungen um die Schaffung neuen Wohnraums, nur in einem eingeschränkten Maße ermöglicht werden.

Ziegeleindeckungen aus Ton, aber auch Betondachsteine, sowie verputzte Fassaden bestimmen, neben den herausragenden Fachwerkgebäuden und einzelnen Natursteinmauern, im Wesentlichen das Ortsbild. Sie sind für die städtebauliche Wirkung der Gebäude von Bedeutung und dürfen somit nicht durch Kunststoffverkleidungen, Asbestzementplatten oder anderen Materialimitationen das Erscheinungsbild des Ortskerns stören. Die Lage und Proportionen sowie die horizontalen und vertikalen Achsen von Fensteröffnungen sind Merkmale der im Bestand großteils vorhandenen harmonischen Fassadengliederungen.

Verglaste Flächen treten bei einem Großteil der Bestandsgebäude, im Hinblick auf deren Flächenanteil, wesentlich hinter den geschlossenen Fassadenanteilen zurück.

Werbeanlagen sind im historischen Ortskern derzeit nicht oder in einem sehr untergeordneten Rahmen vorhanden – sie sollen aufgrund ihrer üblicherweise dominanten Wirkung zukünftig auch weiterhin nur in einem bedarfsgerechten Umfang und auch nur an der Stätte der Leistung, errichtet werden.

Die Montage von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Modulen muss aufgrund der Zielsetzung, Energie regenerativ zu erzeugen, auch im alten Ortskern von Rotenberg zulässig sein. Auf den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen sind die Kollektoren-Felder in ihrer Gesamtheit jedoch als einfache Rechtecke auszubilden, so dass die „Ruhe und Klarheit“ der Dächer hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit diesem Hintergrund ist straßenseitig eine Unterteilung der Kollektorfläche aufgrund vorhandener Dachaufbauten oder sonstiger Elemente, wie Schornsteine oder Lüftungssteine, nicht zulässig.

Satellitenantennen sind farblich der Dachfläche anzugleichen oder auf der straßenabgewandten Dachseite anzubringen.

Wärmepumpen und Klimageräte dürfen das Erscheinungsbild der historischen Straßenzüge ebenfalls nicht beeinträchtigen. Ihre Standorte sind daher nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite eines Gebäudes zulässig.

Die formulierten Festsetzungen dienen der Zielsetzung, das historische Erscheinungsbild von Rotenberg behutsam weiterzuentwickeln. Die formulierten Vorgaben stellen die „Leitplanken“ hierfür dar. Sie wurden entwickelt in Anlehnung an die historischen Bauformen und -materialien, gehen aber auch auf technische Notwendigkeiten und auf die Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnraumgestaltung ein.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.05.2024/03.04.2025/07.05.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt