

# STADT ROSENFELD GESTALTUNGSSATZUNG

Zollern-  
albkreis



## IMPRESSUM

Herausgeber	Stadt Rosenfeld/Zollernalbkreis
Verfasser	Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart
Redaktion und Gestaltung	Manfred Hörz
Projektleiter	Franz Schmidhofer
Berater	Rainer Blanke, Regierungspräsidium Tübingen · Klaus Höschele, Kreisbauamt Zollernalbkreis · Artur Mohl, freier Architekt Stuttgart und Rosenfeld
Luftbild	Karl Goergen, Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, freigegeben vom Regierungspräsidium Stuttgart, B 35813
Bildmaterial	Stadtverwaltung Rosenfeld Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH Architekt Artur Mohl
Herstellung	Fa. E. Glückler, Druck + Graphik GmbH + Co. KG, Hechingen
	Die Drucklegung erfolgte mit freundlicher Unterstützung durch die Volksbank Rosenfeld e.G. und die Kreissparkasse Balingen

Januar 1988

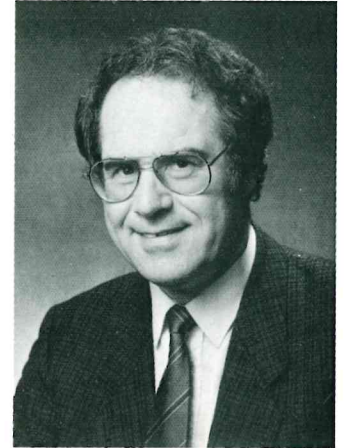
## **Vorwort des Bürgermeisters**

Über 700 Jahre sind seit der Gründung der Stadt Rosenfeld vergangen und vielerlei Veränderungen und Zerstörungen durch Kriege und Stadtbrände brachte die Geschichte mit sich. Trotzdem sind die städtebaulichen Grundelemente erhalten geblieben. Jahrhundertelang haben unsere Vorfahren das Stadtbild als wertvolles Kulturgut langsam und beständig aufgebaut und gepflegt. Wir sollten uns verpflichtet fühlen, die alte Bausubstanz und das „Gesicht“ unserer Stadt zu erhalten und zu pflegen, um dieses Erbgut an künftige Generationen möglichst unversehrt weiterzugeben.

Um den Gefahren zu begegnen, die für das Stadtbild durch ungehemmte Modernisierungseuphorie, Bruch mit der Maßstäblichkeit, moderne Materialien und Techniken und schnell wechselnde modische Geschmacksrichtungen entstehen, hat der Gemeinderat mit der Altstadtsatzung ein Instrument geschaffen, das dazu beitragen soll, die weitere Entwicklung der Altstadt im guten Sinne zu beeinflussen.

Auf den ersten Blick erscheint es widersprüchlich, wenn in einer Zeit, in der alles von Verwaltungsvereinfachung spricht, weitere, zusätzliche Bauvorschriften erlassen werden. Dies wird jedoch durch das zu schützende, in Jahrhunderten gewachsene Stadtbild durchaus gerechtfertigt, denn wer von uns wollte die gedankenlose Zerstörung des Stadtbildes vor den späteren Generationen rechtfertigen?

Die vorliegende Altstadtsatzung gibt den juristischen Hintergrund für die Erhaltung eines einheitlichen historischen Stadtbildes, aber es ist eben nur ein Instrument, welches erst durch die sinnvolle Anwendung seinen Zweck erfüllen kann. Mit dieser Broschüre soll in anschaulicher Weise die Gestaltungssatzung erläutert werden. Sie will auf-



zeigen, daß der Wunsch nach gutem Wohnen sich nicht nur auf das Innere eines Hauses beschränken darf, sondern daß jeder, der baut, auch eine Mitverantwortung trägt für das gesamte Ortsbild und somit auch der Gemeinschaft gegenüber in der Verantwortung steht.

Es bleibt zu wünschen, daß diese Broschüre bei Hauseigentümern, Architekten und Handwerkern auf das notwendige lebhaftere Interesse stößt und durch die Mitwirkung aller Beteiligten zum Erfolg führt.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Haasis'.

(M. Haasis)

verbindlicher Satzungstext:

Stadt Rosenfeld, Zollernalbkreis

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten und über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zum Schutz der historischen Altstadt.

Aufgrund von § 39 h (1) des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 18. 8. 76 und der §§ 73 und 74 Abs. 2 Punkt 2 der Landesbauordnung -LBO- für Baden-Württemberg vom 28. 11. 1983 sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. 10. 1983 hat der Gemeinderat von Rosenfeld am 7. 11. 1985 folgende

**Satzung**

als örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten und über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zum Schutze der historischen Altstadt

erlassen.

Die Satzung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 31. 12. 1985, Aktenzeichen 301.1 Kr/Ru – 630.039, genehmigt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Rosenfeld vom 13. Februar 1986 (Nr. 7).

**BEGRÜNDUNG**

Das mittelalterliche Ortsbild von Rosenfeld wurde durch die großen Stadtbrände im 19. und 20. Jahrhundert wesentlich verändert. Nur der Bereich entlang der nördlichen Stadtmauer besteht noch aus Gebäuden vor dieser Zeit.

## Warum diese Broschüre?

Diese Broschüre hat den Zweck, die Lesbarkeit der Satzung zu verbessern und die einzelnen Regelungen besser verständlich zu machen. Sie dient somit als Hilfe für Bürger, Hausbesitzer und Bauschaffende, sich mit der Problematik der altstadtgerechten Gestaltung auseinanderzusetzen und das Bewußtsein um die Verantwortung des Einzelnen für das Gesamtbild zu schärfen.

Um dies zu erreichen ist es notwendig, den Rahmen für den baulichen Handlungs- und Gestaltungspielraum vorzugeben. Dies ist mit der Altstadtsatzung geschehen. Die Satzung kann selbst keine bessere Architektur hervorbringen, aber sie kann negative Entwicklungen verhindern und verbindliche Vorgaben machen für bauliche Maßnahmen innerhalb ihres Geltungsbereiches. Der verbindliche Satzungstext wird ergänzt durch erläuternde Texte (Kommentare) sowie Skizzen und Abbildungen.



verbindlicher Satzungstext:

Herrschten vor den Bränden 3-geschossige Häuser vor, so wurde beim Wiederaufbau überwiegend der Typ des 2-geschossigen Ackerbürgerhauses in der Form des schwäbischen Einhauses gewählt.

Dieser Haustyp mit seiner klaren Formensprache verleiht heute neben den in Rosenfeld noch zahlreich vorhandenen Baudenkmalern aus dem Mittelalter dem Bild der Stadt einen klaren und regelmäßigen Ausdruck.

Die Gestaltungssatzung soll dazu dienen, dieses für Rosenfeld charakteristische Stadtbild zu erhalten, zu entwickeln und zu gestalten. Gleichzeitig soll damit die Attraktivität des alten Ortskerns von Rosenfeld für das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen erhalten und gestärkt werden.

#### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan „Altstadt“ der Landsiedlung Baden-Württemberg vom 6.3.1985 (Anlage 1) dargestellt.

Der Lageplan vom 6.3.1985 ist Bestandteil der Satzung.

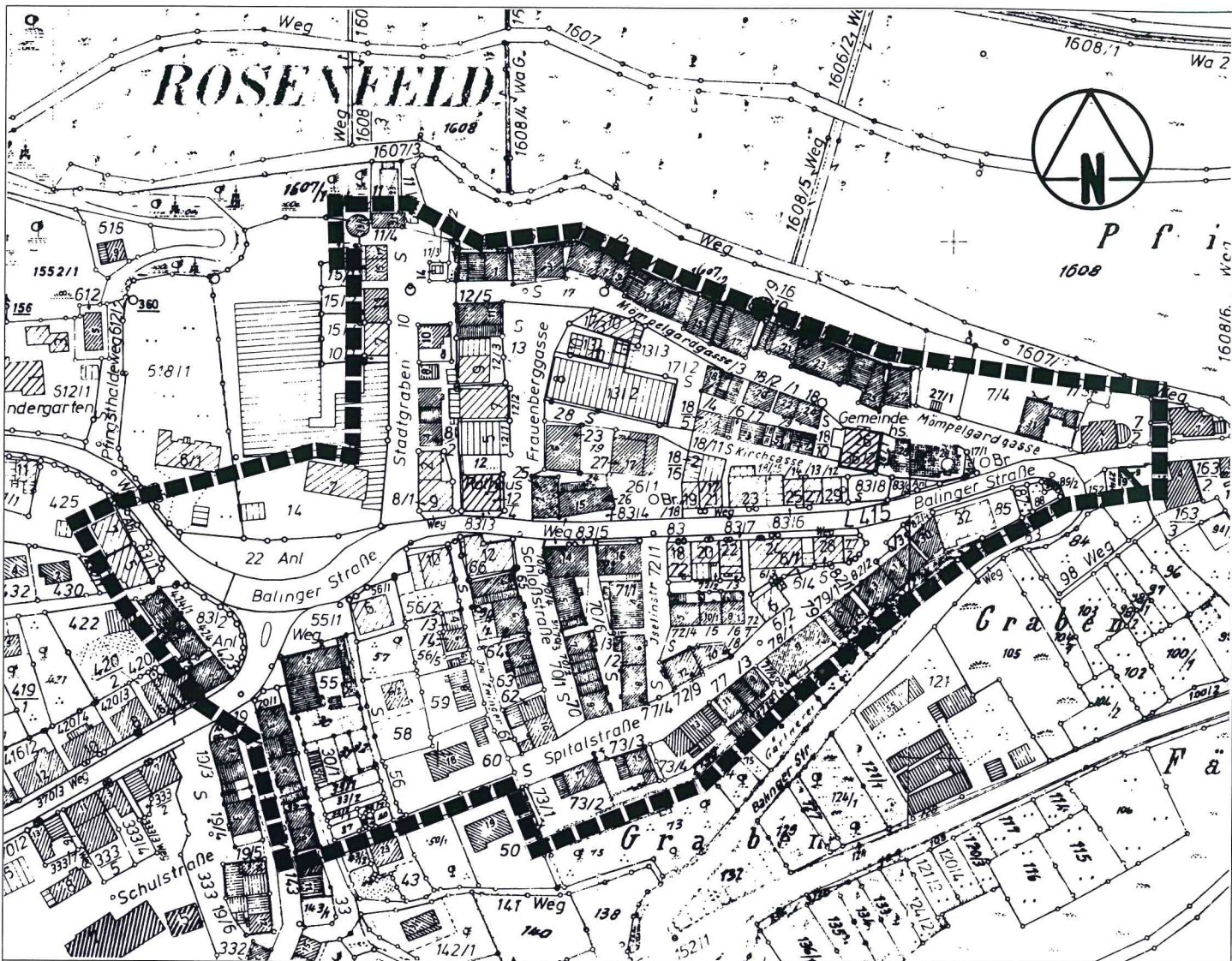
### **Welcher Stadtbereich wird geschützt?**

Obwohl der Altstadtbereich flächenmäßig nur einen Bruchteil der Gesamtsiedlungsfläche von Rosenfeld ausmacht, ist er doch unverwechselbar als das „Herz der Stadt“ mit typischen Baustrukturen und Gestaltungsmerkmalen erkannt und für wertvoll und schützenswert befunden.

Die Altstadt ist jedoch kein starres Gebilde, welches museumsartig erhalten werden soll, sondern sie verändert im Laufe der Zeit ständig Ihr Gesicht.

Heute ist das Erscheinungsbild der Altstadt gefährdet durch Veränderung der Nutzungsstruktur, durch schneller wechselnde Baumoden und durch die Tatsache, daß man technisch und architektonisch sehr viel weitergehende Möglichkeiten besitzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung wurde nach sorgfältiger Auswertung der Ortsbildanalyse in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt und im nebenstehenden Kartenausschnitt dargestellt.



# STADT ROSENFELD ZOLLERNALBKREIS

ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES  
DER GESTALTUNGSSATZUNG

M 1 : 2500

verbindlicher Satzungstext:

## § 2 GENEHMIGUNGSPFLICHT

Abweichend von § 51 in Verbindung mit § 52 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

1. Alle Änderungen am Äußeren baulicher Anlagen, ausgenommen sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.
2. Das Anbringen und Ändern von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen sind Werbeanlagen von politischen Parteien und Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur auf die Dauer von 3 Monaten angebracht und aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis zu 0,20 m<sup>2</sup> Größe.
3. Der Abbruch von baulichen Anlagen.
4. Stützmauern und Einfriedigungen.
5. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze über 25 m<sup>2</sup> Fläche.

## Noch mehr Bauvorschriften?

Welche baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig sind, wird in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in den §§ 51 und 52 bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung gelten jedoch weitergehende Bestimmungen. Dies ist gerechtfertigt durch die übergeordnete Pflicht zur Erhaltung schützenswerter Gebäude, wie sie im Stadtkern von Rosenfeld vorzufinden sind.

Diese Satzung bringt wie jede gesetzliche Regelung Beschränkungen mit sich, aber auch Gleichberechtigung. Das enge „Nebeneinander“ erfordert eben auch ein „Miteinander“. Es ist deshalb notwendig, alle baulichen Veränderungen zu erfassen. Auch vermeintliche Kleinigkeiten haben oft eine große Auswirkung.

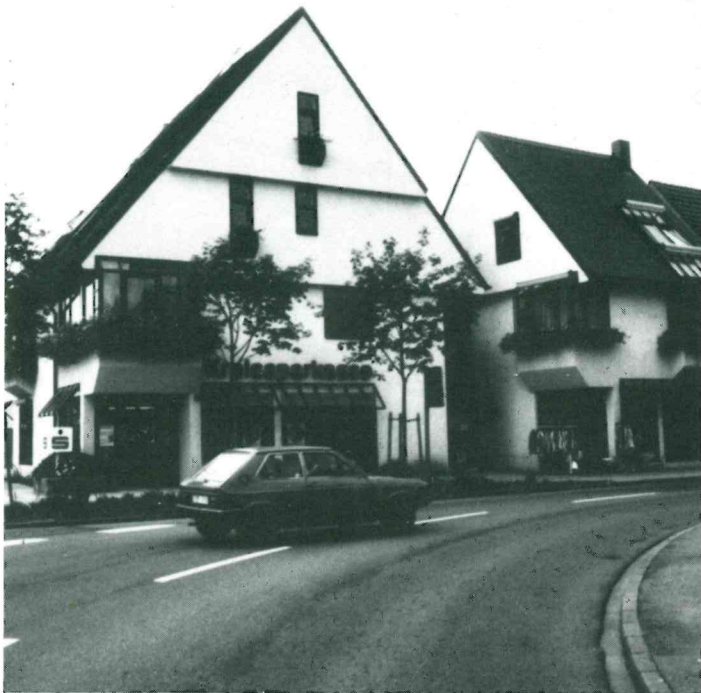
Damit der einzelne Bauwillige dies nicht als Beschränkung in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit ansieht, soll durch weitere Erläuterungen, aber auch durch Beratung durch das Kreisbauamt und das Landesdenkmalamt ein positives Bewußtsein der Bürger und Bauwilligen für die Belange des Stadtbildes erzeugt werden. Ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen können rechtliche Festsetzungen alleine noch keine gute Architektur erzeugen.

Instandsetzung ist die Beseitigung von Mängeln oder Schäden zur Erhaltung der baulichen Anlagen (z.B. Gebäude), sofern die Bausubstanz erhalten bleibt.

Instandsetzung beinhaltet jedoch nicht den Austausch von Bauteilen (z.B. Erneuerung von Fenstern, Türen, Sandsteingewänden, Außenputz u. ä.).

Unterhaltungsarbeiten sind Maßnahmen, die nicht in die Bausubstanz eingreifen und am Äußeren der baulichen Anlagen keine Veränderungen bewirken.





verbindlicher Satzungstext:

## Referenz an das bauliche Erbe

### § 3 ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- (1) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind, sind zu erhalten.
- (2) Der Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage aus den in Abs. 1 genannten Gründen erhalten bleiben soll.

Unser bauliches Erbe soll nicht verleugnet oder gar zerstört werden. Altsein ist keine Schande. Die Altstadtsatzung dient dazu, die vorhandene historische und teilweise vernachlässigte Bausubstanz den sich ändernden Bedürfnissen und Nutzungsstrukturen anzupassen. „Erhaltende Stadterneuerung“ und „behutsame Modernisierung“ sind geeignete Überbegriffe für angestrebte Baumaßnahmen. Die vorliegende Satzung bildet den Rahmen für die möglichen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen und bietet so die Gewähr, daß die Altstadt in bezug auf ihre vielfältigen Nutzungsarten und Funktionen den heutigen Ansprüchen an die Wohnumwelt gerecht wird unter Beibehaltung des wertvollen historischen Erscheinungsbildes.





verbindlicher Satzungstext:

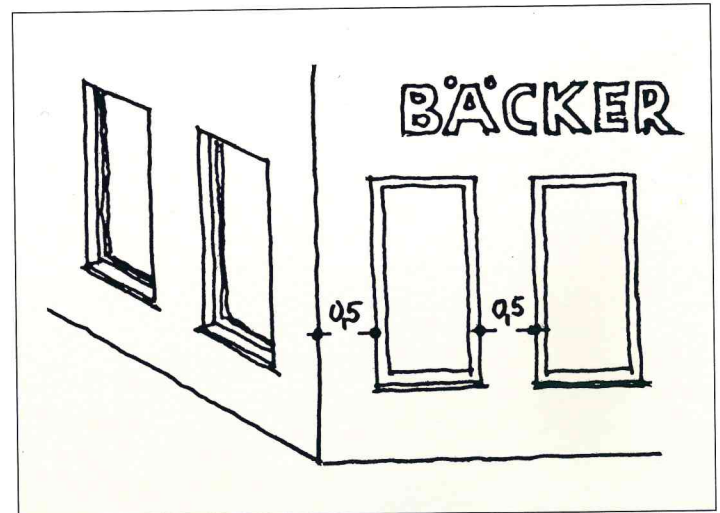
#### § 4 GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

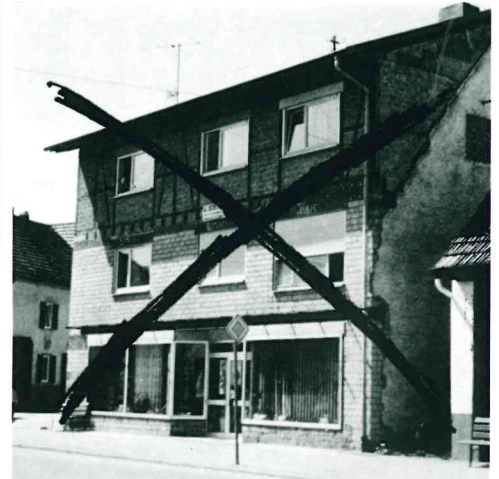
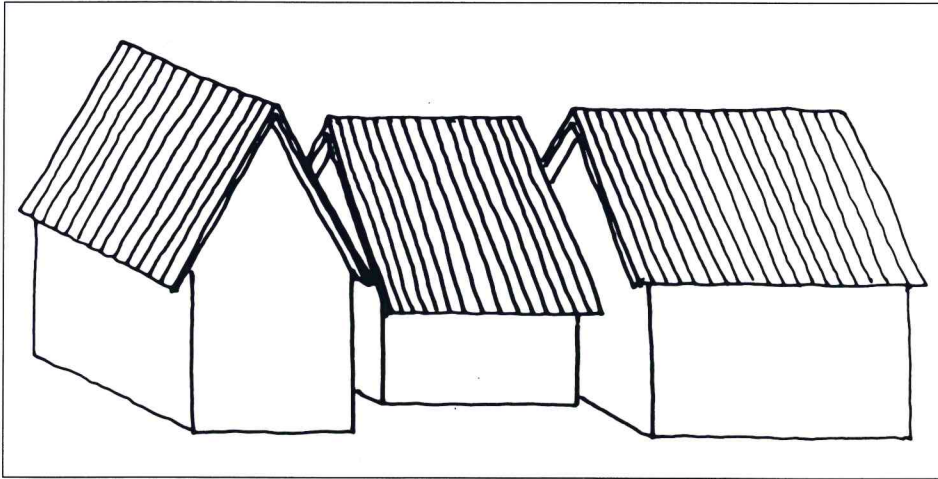
- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung so auszuführen, daß sie sich in das historische Stadtbild einfügen.
- (2) Bestehende Trauf- und Firshöhen, vorhandene Fassadenproportionen und Gliederungen, wechselnde Gebäudebreiten und unregelmäßige Fluchten der Gebäudevorderkanten müssen in geeigneter Weise aufgenommen werden.
- (3) Wenn mehrere bestehende Einzelgebäude zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden entsprechend den bisherigen Hausbreiten zu gliedern. Bei Baulücken ist der Rhythmus der Hausbreiten der näheren Umgebung zum öffentlichen Straßenraum hin aufzunehmen.
- (4) Das Erdgeschoß ist so zu gestalten, daß die Bodenständigkeit der Gebäude optisch gewährleistet ist bzw. bei Neu- und Umbaumaßnahmen wieder hergestellt wird. Pfeiler im Erdgeschoß müssen eine Breite von mindestens 50 cm aufweisen.

**Anpassung ist gefordert!**

Um das Ziel der Satzung – die Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes von Rosenfeld – zu erreichen, werden an bauliche Anlagen und an öffentliche Freiflächen besondere Anforderungen gestellt. Die spezifisch für den Stadtkern Rosenfeld erarbeitete Satzung enthält Bestimmungen bis hin zum Detail, die zur Erreichung dieses Ziels hilfreich sind.

Gemeinderat und Stadtverwaltung sind davon überzeugt, daß die in der Satzung vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze keine Einengung darstellen, sondern einen weiten Gestaltungsspielraum ermöglichen, der bei Bürgern eine breite Mitwirkungsbereitschaft erzeugt.





verbindlicher Satzungstext:

## § 5 FASSADEN

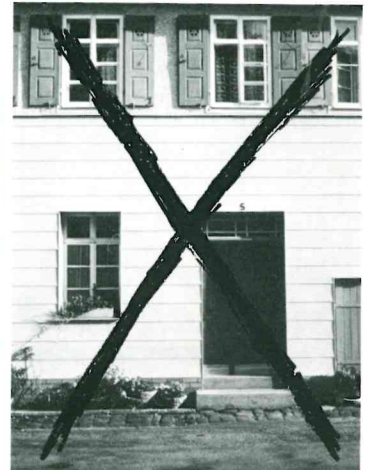
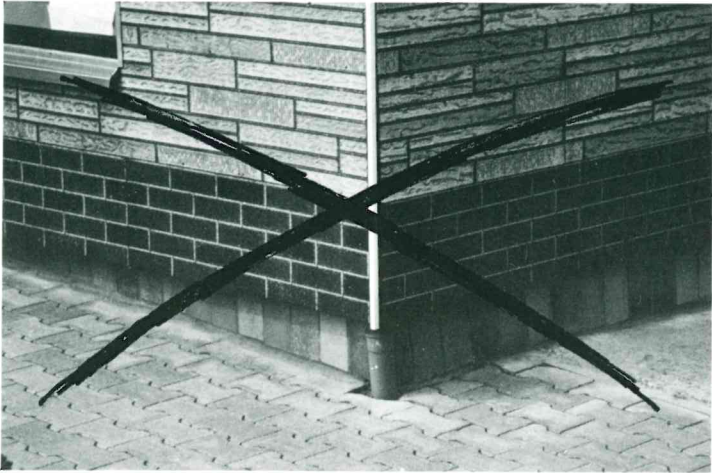
- (1) Der Anteil der Wandflächen muß überwiegen.
- (2) Sichtfachwerke müssen erhalten bleiben bzw. sollen freigelegt werden.
- (3) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Wandflächen sind zu verputzen. Ausnahmsweise können Verkleidungen aus Holz, Naturstein und Kupfer zulässig sein. Abs. 1 bleibt unberührt.
- (4) Glasbausteine dürfen an Außenwänden zum öffentlichen Straßenraum hin nicht verwendet werden.
- (5) Das farbliche Erscheinungsbild der Altstadt ist beizubehalten. Die beigelegte Farbkartei ist Bestandteil der Satzung. Gebäudeanstriche sind entsprechend der Farbkartei auszuführen. Die Farbkartei ist bei der Gemeinde einzusehen.
- (6) Bei denkmalgeschützten Gebäuden muß der historische Befund in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde berücksichtigt werden.
- (7) Bei Renovierung, Umbauten oder Fassadenerneuerungen muß die gesamte Fassade und Dachfläche auch bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen einheitlich gestaltet werden.
- (8) Vordächer sind in der Dachneigung und dem Material dem Hauptdach anzupassen.

## Das „Gesicht“ eines Hauses!

Die Gliederung und Oberflächenbeschaffenheit der Fassaden ist außerordentlich bedeutsam für das Ortsbild. In jüngster Zeit wurde der gestalterische Wert des Fachwerks wieder entdeckt. Ansonsten ist glattflächiger Putz die vorherrschende Außenwandbehandlung. Jede Art von „gekünstelter“ grober Oberflächenstruktur ist zu vermeiden. Der Sockel darf eine etwas grobere Körnung besitzen. Unebenheiten der Oberfläche geben der Fassade Lebendigkeit; Handarbeit ist einer präzisen Maschinenarbeit vorzuziehen.

Vorgehängte Fassaden und Plattenverkleidungen sind nicht zulässig. „Moderne“ Gestaltungselemente wie Glasbausteine, glänzende Metallteile u.ä. sind Fremdkörper im historischen Stadtbild. Neben Material und Oberflächenstruktur ist auch die Gliederung der Fassade wichtig, also die Größe und Anordnung von Öffnungen; deshalb wurden hierzu einige Richtlinien festgelegt. Die folgenden Absätze befassen sich mit den Einzelelementen der Fassade.





verbindlicher Satzungstext:

## Fenster – die Augen eines Hauses

### § 6 FENSTER

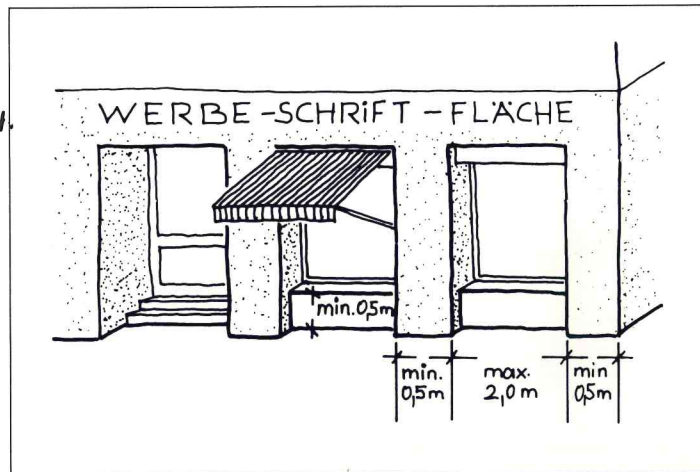
- (1) Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen und hier nur mit einem mindestens 0,50 m hohen Sockel zulässig, gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche. Die max. Schaufensterbreite beträgt 2,00 m. Außen- und Zwischenpfeiler müssen eine Breite von mindestens 0,50 m aufweisen.

Die Rahmen sind farblich dem Gebäude anzupassen. Die Schaufensterflächen müssen durch Sprossen so gegliedert sein, daß stehende Formate entstehen.

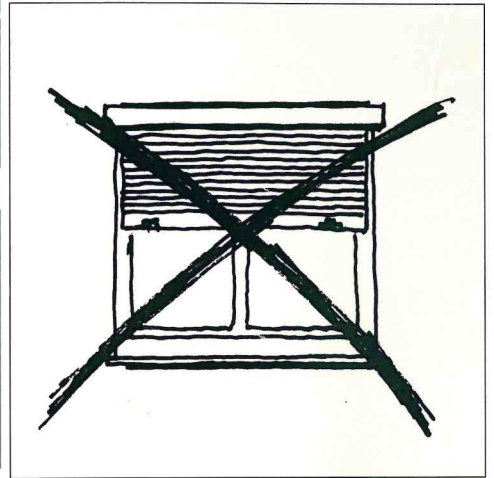
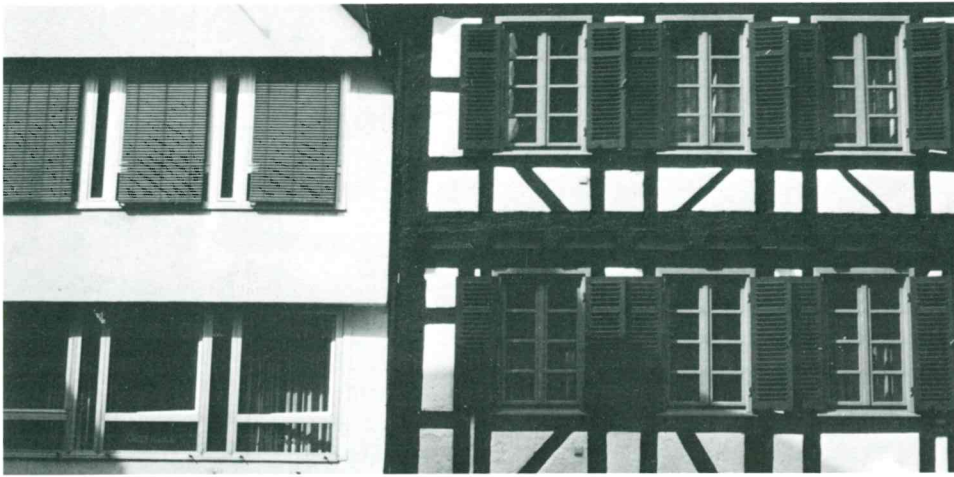
- (2) Die Fenster sind als hochrechteckige Formate auszubilden. Fensterflächen sind vertikal und horizontal zu gliedern.
- (3) Klappläden sind zu erhalten oder wieder anzubringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus technischen Gründen nicht möglich oder aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich sind.
- (4) Fensterrahmen und Klappläden sollen in Holz ausgeführt werden, glänzende und polierte Materialien sind nicht zulässig. *s. GR-Beschluss vom 14.04.2005, Anlage*
- (5) Fensteröffnungen in Mauerwerksbauten, die nicht durch Klappläden seitlich begrenzt sind, müssen durch eine Holz- oder Steinumrahmung oder durch Putzfaschen von der Wandfläche abgesetzt sein.
- (6) Rolläden sind an Gebäuden mit sichtbarem Fachwerk unzulässig. An allen übrigen Gebäuden können sie im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie so in die Außenwände integriert sind, daß die Rolladenkästen nicht erkennbar sind.

Fenster prägen das Gesicht eines Hauses wie die Augen das Gesicht eines Menschen. Deshalb ist diesem Element eine besondere Bedeutung beizumessen. Die typische Fensterform mit hochrechteckigem Format und Sprosseneinteilung gehört zum Stil der Gebäude und muß erhalten werden. Auch sollen Klappläden aus Holz angebracht werden. Rolläden sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

Es ist eigentlich selbstverständlich, daß Schaufenster nur ins Erdgeschoß gehören. Größe und Form der Schaufenster sollen harmonisch in die Gliederung der Fassade eingebunden werden und in einem gewissen Bezug zur ausgestellten Ware stehen. Für Schaufenster ist ein Format zwischen Quadrat und stehendem Rechteck empfehlenswert. Die Anordnung der Pfeiler zwischen den Schaufenstern und vor allem die Ausbildung der Eckpfeiler sind wichtig. Deshalb werden hier Mindestabmessungen vorgeschrieben. Die Skizzen dienen der weiteren Verdeutlichung.







verbindlicher Satzungstext:

## §7 TÜREN UND TORE

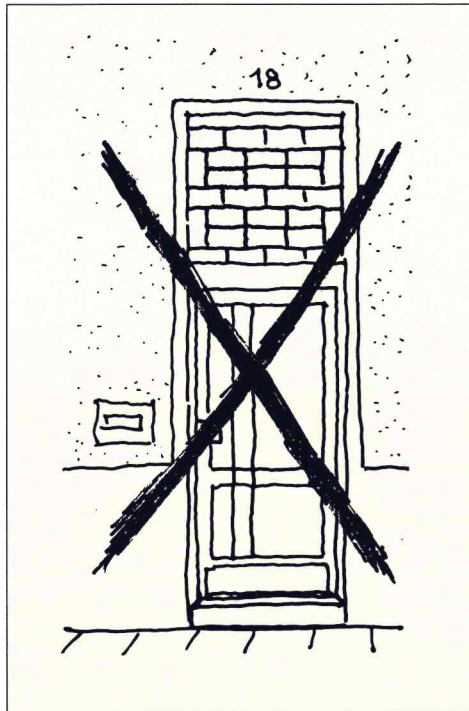
- (1) Türen und Tore sind in Holz auszuführen. In ihnen sind kleinformatige Glasfenster zulässig. Andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie dem historischen Bestand und dessen Gestaltung entsprechen.  
Türen müssen durch eine Holz- oder Steinumrahmung oder durch Putzfaschen von der Wandfläche abgesetzt sein.
- (2) Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen sind auch Glastüren zulässig.



## Haustür – Visitenkarte des Hauses

Früher wurde der Gestaltung der Haustüre eine besondere Bedeutung beigemessen. Deshalb bekam sie eine Umrahmung in Naturstein oder Holz, war von der Struktur des Putzes abgesetzt und betont. Diese persönliche Note des Hauses geht heute meist verloren. Die Haustür hat dann nur noch die Funktion, dicht und wartungsfrei zu sein. Industriell gefertigte Massenprodukte nach Warenhauskatalog haben aber in der historischen Altstadt keinen Platz. Es gibt heute wieder viele Beispiele für handwerklich gefertigte Holztüren. Diesen ist der Vorzug zu geben. Das gleiche gilt für Hof- und Garagentore. Auch Ladentüren kann man altstadtgerecht gestalten, wobei die werbende Wirkung sogar noch verbessert wird.





verbindlicher Satzungstext:

## Weitere Elemente der Fassadengestaltung

### § 8 SONNENSCHUTZANLAGEN

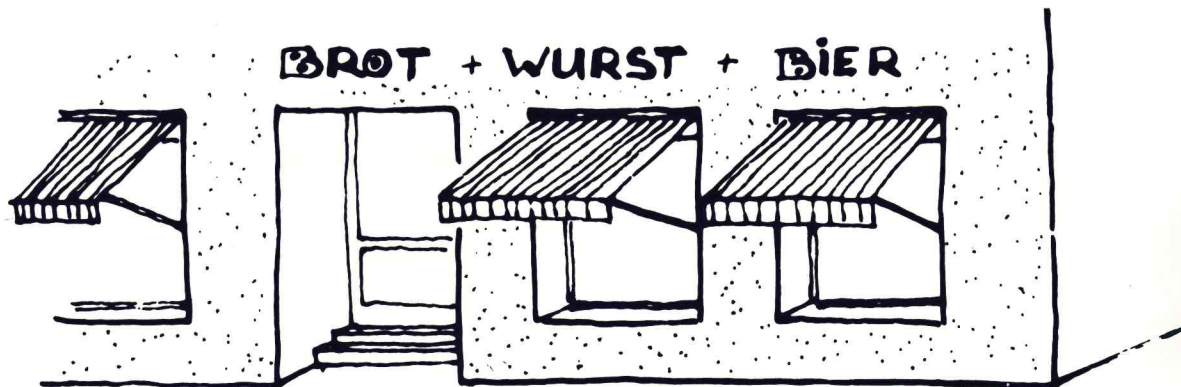
- (5) Markisen müssen sich in geschlossenem Zustand innerhalb der Fensterlaibung unterbringen lassen. Die Markise muß in Farbe und Form auf die Gestaltung des Gebäudes selbst oder auf die bebaute nähere Umgebung abgestimmt sein.
- (2) Die Länge der Markisen darf die des lichten Maßes zwischen den Fensterlaibungen und den Pfeilern nicht überschreiten.

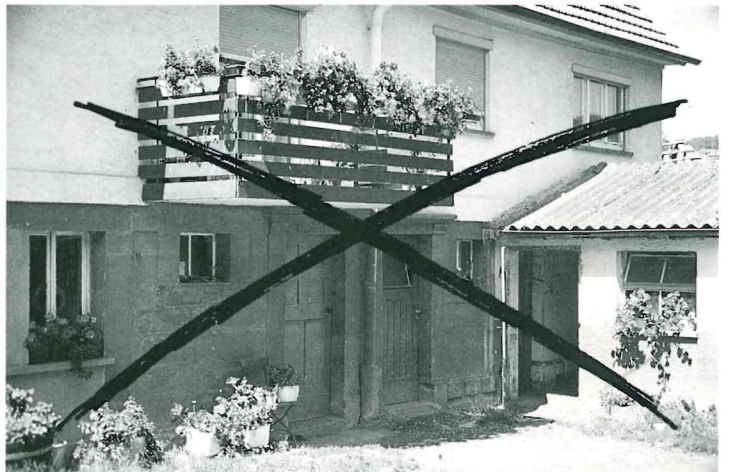
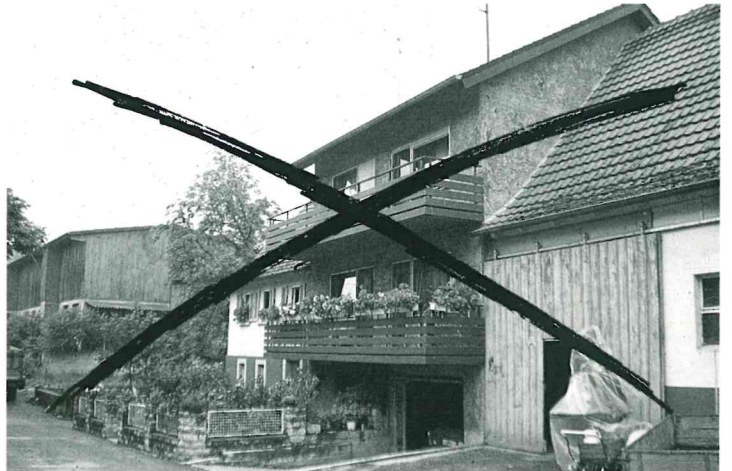
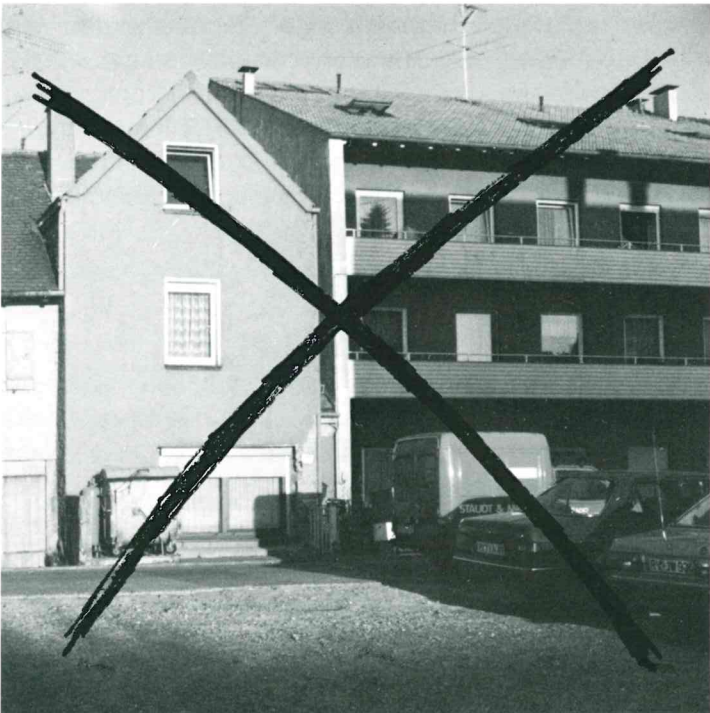
### § 9 BALKONE

Balkone sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. Entlang der Stadtmauer und an Fachwerkbauwerken sind sie an den übrigen Seiten zu überdachen und in Holz auszuführen.

Große und auffällige Markisen und andere Sonnenschutzanlagen stören das Stadtbild empfindlich. Sie unterliegen daher gewissen Beschränkungen. Bei guter gestalterischer Anpassung stellen sie allerdings ein durchaus belebendes Gestaltungselement dar. Sie sollen aber aus mattem Stoff gefertigt und in Farbe und Größe auf die Fassade abgestimmt sein. Moderne bzw. modische, knallbunte Materialien mit Glanz- oder Glitzereffekt sind fehl am Platz.

Balkone sind nicht typisch für das historische Straßensbild. Deshalb sind sie auf der Straßenseite nicht zulässig. Trotzdem werden sie bei Berücksichtigung heutiger Wohnansprüche in Einzelfällen notwendig sein. Dabei gilt wieder die Anpassung als oberstes Gebot. Dies bedeutet, daß Balkone in Holz mit sichtbarer klarer Konstruktion und mit einer Bedachung ausgeführt werden. Balkone, die wie Schubladen als Kästen an der Fassade angehängt werden, sind nicht zulässig.





verbindlicher Satzungstext:

## § 10 DACHGESTALT

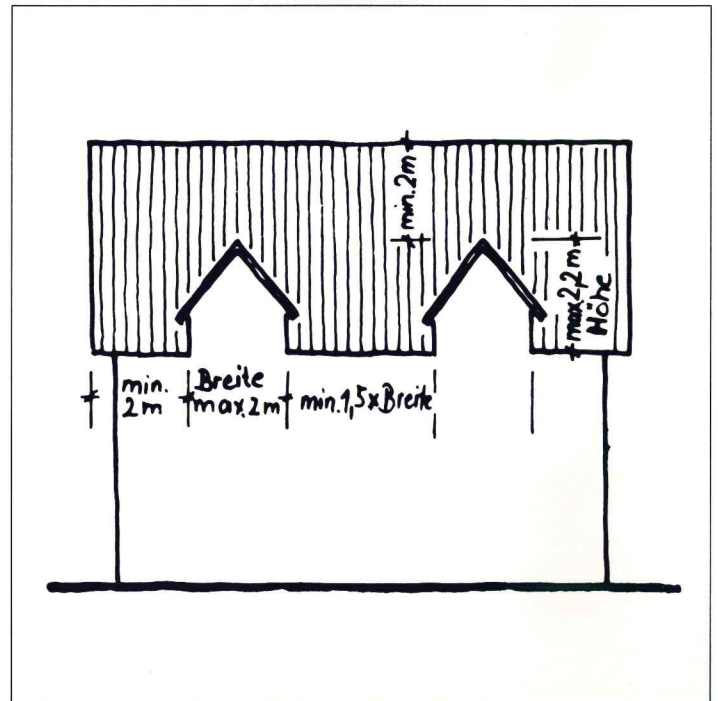
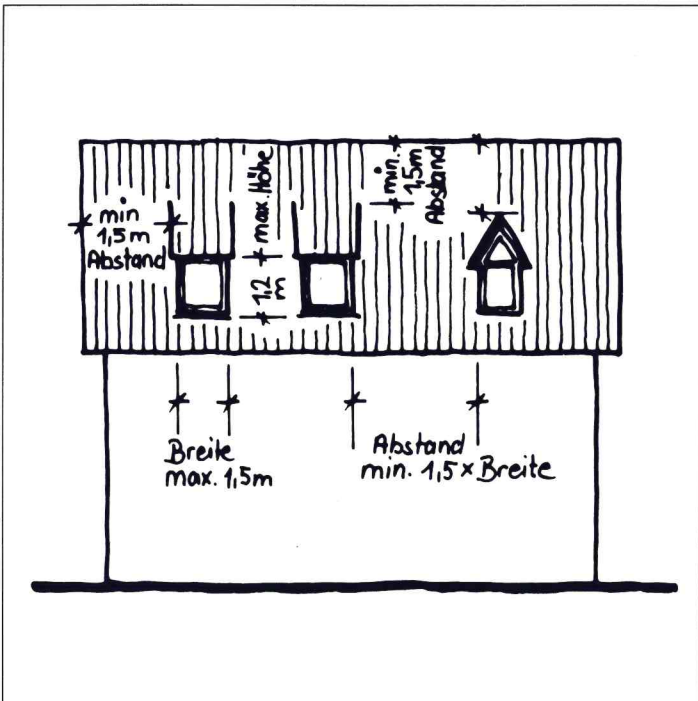
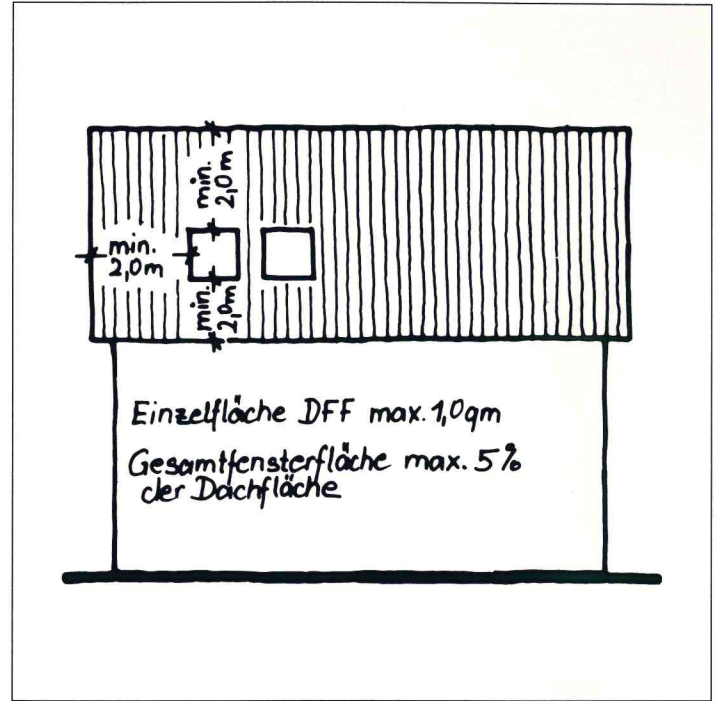
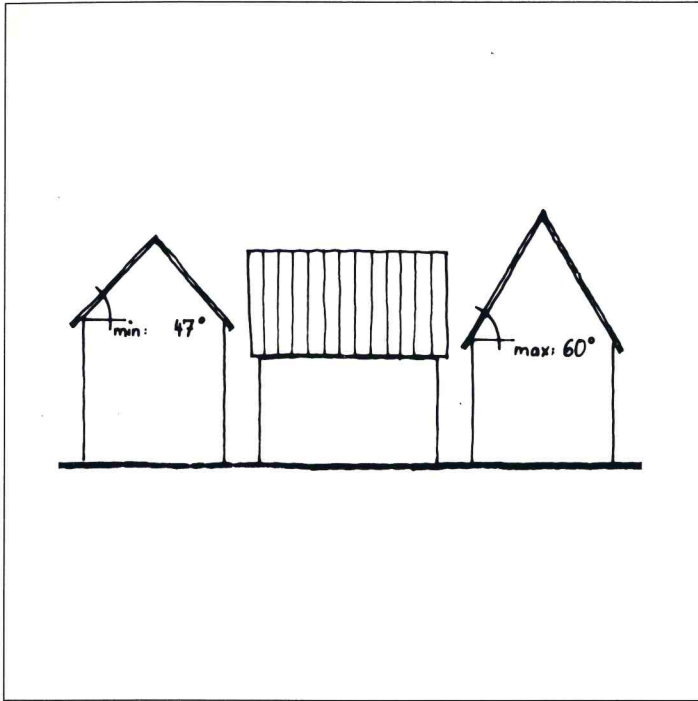
- (1) Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung von  $47^{\circ}$  –  $60^{\circ}$  und naturroter Tonziegeldachung auszuführen. Pultdächer sind nur im rechten Winkel gegen senkrechte Wandflächen abgeschleppt zulässig. Empfohlen wird die Dachdeckung mit Biberschwanzdeckung. Ausnahmsweise können entsprechend gestaltete Dachsteine verwendet werden, Form Biberschwanz, Römerpfanne.
- (2)
  1. Als Dachaufbauten sind nur SchlepPGAUPEN und Firstgaupen bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Sie dürfen nur als Einzelgaupen mit einer Höhe von max. 1,20 m, senkrecht von der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Dachhaut der Gaupe gemessen, erstellt werden. Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 30% der Gebäudelänge betragen.
  2. Der Abstand vom First bis zum Ansatz des Daches der Einzelgaupe muß mindestens 1,50 m betragen. Von der traufseitigen Gebäudewand müssen Dachgaupen waagrecht gemessen mindestens einen Abstand von 0,50 m ausweisen.
  3. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m und der Abstand zwischen den Gaupen mindestens das 1,5-fache der Breite der Einzelgaupen betragen.

## Das Dach – Schutz vor der Witterung

Die Dachlandschaft als die Summe der Einzeldächer ist ein wesentliches Gestaltungselement des Stadtkerns. Geprägt wird die Dachlandschaft durch die großen, ruhigen Flächen der steilen Satteldächer mit ca.  $50^{\circ}$  Dachneigung, den Wechsel der Firstrichtungen, die Dachüberstände und das Material der Eindeckung. Störungen der empfindlichen Dachlandschaft durch nicht angepaßte Einzelgebäude müssen vermieden werden. Deshalb wurde eine ganze Reihe von Festsetzungen, die das Dach betreffen, in die Gestaltungssatzung aufgenommen. Grundsätzlich sind nur symmetrische, steile Satteldächer mit Tonziegeldeckung (bevorzugt Biberschwanz) zulässig.

Früher hatten die Dächer nur selten Dachaufbauten, weil der Dachboden nicht für Wohnzwecke genutzt wurde. Erst der Ausbau des Dachraumes für Wohnzwecke brachte durch die Notwendigkeit der Belichtung auch gestalterische Probleme mit sich. Sind Dachaufbauten unerlässlich, so ist Anzahl und Größe auf ein Minimum zu beschränken. Bestimmte Maße in Breite und Höhe dürfen nicht überschritten werden, sonst wird die Dachlandschaft gestört. Ebenso sind Mindestabstände von First, Traufe und Ortgang einzuhalten (siehe Skizze).

Gaupen sollten gestalterisch der Dachfläche untergeordnet, also in der Größe beschränkt und in Material und Farbe angepaßt werden. Holz und Kupfer passen am besten zum naturroten Ziegel.



verbindlicher Satzungstext:

4. Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 2,00 m und einer Höhe bis 2,20 m bis Oberkante Pfette zugelassen und sind mit einem Satteldach entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches auszubilden. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,00 m, der Abstand zwischen ihnen mindestens das 1,5-fache ihrer Breite, der Abstand ihrer Firstlinie von der Firstlinie des Hauptdaches mindestens 2,00 m betragen.
- (3) Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.
- (4) Dachflächenfenster dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin max. 5 % der Dachfläche betragen. Die Fläche des Einzelfensters darf max. 1,00 m<sup>2</sup> betragen. Ihr Abstand von First, Traufe und Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Fensterrahmen aus glänzenden Materialien sind nicht zulässig.
- (5) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch unterordnen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne und nur dann zugelassen, wenn nicht an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden kann. Die Antenne soll so angebracht werden, daß sie im Stadtbild möglichst wenig in Erscheinung tritt. Antennenanschlüsse dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.

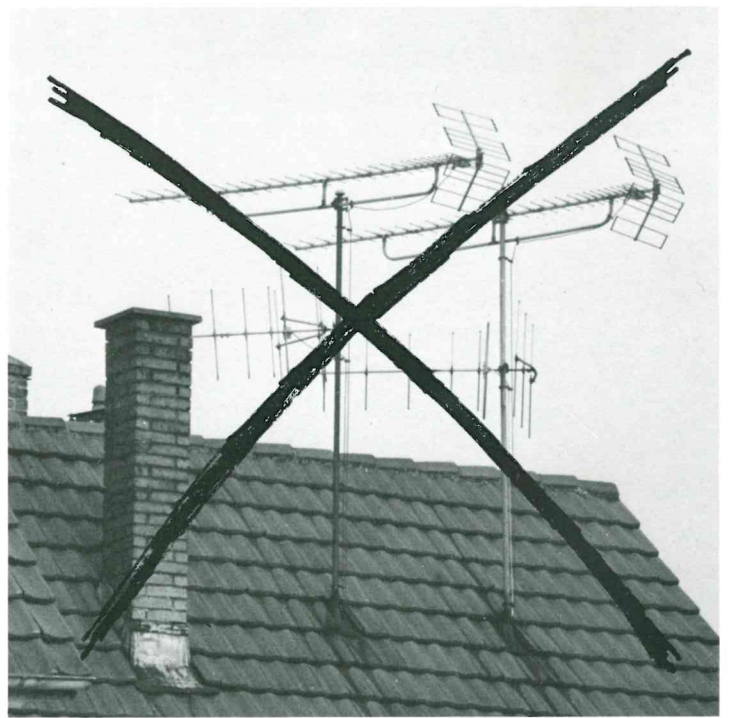
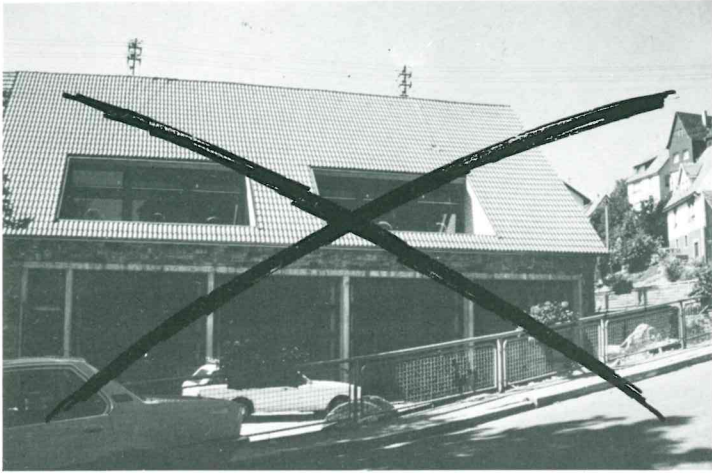
Dacheinschnitte haben keine historische Tradition, da sie als möglicher Angriffspunkt für Nässe, Frost, Wind und Schnee der Funktion des Daches als schützende Hülle widersprechen. Außerdem bringen sie technisch-konstruktive Probleme. Sie sind daher nur zulässig in Dachflächen, die vom öffentlichen Bereich aus nicht sichtbar sind.

Auch Dachflächenfenster stören die Dachlandschaft und wirken optisch als Löcher in der Dachfläche. Daher werden Beschränkungen für die Ausführung solcher Dachflächenfenster notwendig, um diese so unauffällig wie möglich anzuordnen.

Sonnenkollektoren und ähnliche Anlagen passen nicht ins Bild einer historischen Dachlandschaft. Wenn überhaupt, dann sind diese nur an Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

Antennen wirken optisch störend. Zukünftig sollten möglichst viele Gebäude an Gemeinschaftsantennen angeschlossen werden. Es ist auch möglich, bei den steilen Dächern Antennen bei gleicher Empfangsleistung unter der Dachfläche anzuordnen. Um dem vielfach anzutreffenden „Antennenwald“ zu begegnen, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig, die so angebracht sein muß, daß sie das Stadtbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt.





verbindlicher Gestaltungstext:

## **Außenanlagen – Teil des Stadtbildes**

### **§ 11 UNBEBAUTE FLÄCHEN, EINFRIEDIGUNGEN, STÜTZMAUERN, TREPPEN**

- (1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nichtbebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflaster- oder Plattenbeläge oder wassergebundene Kiesdecken verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (2) Stütz-, Einfriedungs- und Einfassungsmauern dürfen nur in Naturstein oder als verputzte Mauern, dem Hausputz angepaßt, errichtet werden.
- (3) An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur nichtgeschlossene Einfriedigungen zulässig. Sie sind mit senkrecht stehenden Brettern oder Latten oder Schmiedeeisen auszuführen. Letzte sind erdfarben oder schwarz zu streichen.
- (4) Vorgärten sollen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sondern gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
- (5) Treppenstufen dürfen nicht in polierter Ausführung angebracht werden.

Nicht nur die Häuser, sondern auch die Freiflächen prägen das Ortsbild und sind deshalb Bestandteil dieser Satzung. Die weitgehende Versiegelung der Oberflächen durch Asphalt und Betonsteine soll vermieden werden. Für die Befestigung von Flächen sollte bevorzugt Natursteinpflaster oder ein wassergebundener Belag verwendet werden. Dies verhindert Eintönigkeit und verbessert das Kleinklima.

Mauern zur Grundstücksabgrenzung oder zur Geländeabstützung dürfen nur in Naturstein oder verputzt ausgeführt werden. Sichtbeton oder vorgefertigte Betonteile sind nicht zulässig. Es wird empfohlen, notwendige Mauern in aufgelockerter Form auszuführen und zu bepflanzen.

Als Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind nur offene Anlagen aus Holz, Schmiedeeisen oder Pflanzen erlaubt. Bei schmiedeeiserner Ausführung sollten handwerkliche Arbeiten und keine industriell vorgefertigten „Kunstschmiede-Imitationen“ zur Anwendung kommen.

Vorgärten sind keine Lager- und Arbeitsflächen. Sie sollten dem Ortsbild entsprechend gestaltet werden. Pflanzbeete mit Blumen oder Spalierpflanzen wirken freundlich. Es gilt der Grundsatz: Soviel Grün wie möglich. Bepflanzungen an den Hauswänden dienen als zusätzlicher Witterungsschutz und verhindern im Sommer eine übermäßige Erwärmung der Wand. Bei ausreichend großen Freiflächen wird die Pflanzung eines „Hofbaumes“ empfohlen.



verbindlicher Satzungstext:

## § 12 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter der Altstadt anpassen.
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen
  - mit einer Höhe von mehr als 0,40 m
  - mit einer größeren horizontalen Länge als  $\frac{2}{3}$  der betreffenden Fassadenfront
  - mit Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
  - aus Kastenkörpern von mehr als 0,55 m Seitenlänge
  - mit nicht horizontal angeordneten Schriftzügen
  - mit mehr als  $1,5 \text{ m}^2$  Fläche
- (3) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und an der Fassade, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt ist, angebracht werden, bei mehrgeschossigen Fassaden im Bereich des untersten voll sichtbaren Geschosses bis zur Unterkante der Fenster oder möglichen Fenster (fensterlose Fassade) des darüberliegenden Geschosses, bei eingeschossigen Fassaden bis unterhalb der Dachtraufe. Es ist nur eine Werbeanlage je Geschäft zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Architekturdetails dürfen von der Werbeanlage nicht überdeckt werden.
- (5) Nicht selbstleuchtende Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall oder ähnlichem aufgebracht sind, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen.

## Werbung – oder billige Reklame

Werbeanlagen haben den Zweck, auf eine Ware, ein Geschäft oder die Gastronomie aufmerksam zu machen. Bezüglich Größe, Farbe und Form sollen sie hierzu von der Umgebung abgehoben werden. Meist wird hierbei jedoch übertrieben. Gerade dies ist aber schädlich für das Ortsbild. Es ist daher notwendig, Werbeanlagen zu beschränken und anzupassen.

Werbeanlagen sind nur in den Erdgeschoßzonen zulässig. Sie dürfen zudem nur am jeweiligen Firmen- bzw. Ladenstandort angebracht werden. Einschränkungen sind zu beachten bezüglich der Abmessungen von Werbeanlagen. Die Fläche wird auf  $1,5 \text{ qm}$  begrenzt. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht erlaubt. Dies gilt auch für schräge oder senkrechte Schriftzüge. Es ist durchaus möglich, Werbeschilder durch geeignete Material- und Farbwahl gut in die Fassade einzubinden. Gut gestaltete Werbung angepaßter und phantasievoller Art trägt durchaus positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei.





verbindlicher Satzungstext:

(6) Automaten sind zulässig

- in Passagen und Hauseingängen
- ausnahmsweise an Hauswänden bis 0,8 m<sup>2</sup> Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen und farblich auf die Fassade abgestimmt sind.

Knallbunte und große Automaten an auffälligen Standorten stören den Altstadtbereich. Die Satzung verlangt, daß Automaten unauffällig plaziert werden. Die Art der zulässigen Anordnung und die maximal zulässige Größe von Automaten ist im verbindlichen Satzungstext festgelegt.



verbindlicher Satzungstext:

### § 13 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Von den Vorschriften der §§ 4-12, die als Regelvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Im übrigen kann unter den Voraussetzungen des § 57 Abs. 4 LBO Befreiung erteilt werden.

### § 14 SUBSIDIARITÄT

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht im Zusammenhang mit einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

### § 15 VERBINDLICHKEIT

Verbindlich ist der Text dieser Satzung. Fotos und Skizzen dienen als Hinweise.

### § 16 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 4-12 verstößt, handelt gem. § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO ordnungswidrig.

### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

## Schlußbemerkungen

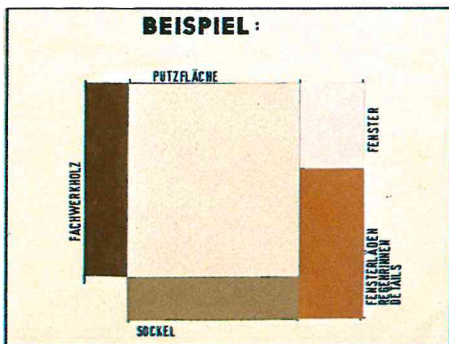
Naturgemäß kann der Inhalt einer Gestaltungssatzung nicht alle für die Gestaltung relevanten Elemente erfassen. Beispielhaft seien hierfür genannt: Blumenschmuck, Briefkästen, Außenleuchten, Haustürbeschläge, Klingelanlagen, Namensschilder, Hausnummern, Fenstersimsen, Kaminkopfverkleidungen, Dachrinnen und Regenablaufrohre. Diese Elemente sind sinnvoll anzupassen und zu einer einheitlichen Gesamtgestaltung zu führen. Einige Beispiele werden hierzu in den Abbildungen gezeigt.

Von seiten der Stadt sind nun die Voraussetzungen und der Rahmen für eine sach- und fachgerechte altstadtbezogene bauliche Entwicklung gegeben. Nun liegt es an den Bürgern, Hausbesitzern, Bauherren und Bauschaffenden, die Anregungen aufzunehmen und phantasievoll umzusetzen, damit Rosenfeld auch in Zukunft eine lebens- und liebenswerte Stadt bleibt.

# Farbgestaltung Rosenfeld/BL · Farbvorschlag für Gebäude

LANDSIEDLUNG BADEN WÜRTTEMBERG GMBH · 7000 STUTTGART 1 · WEIMARSTRASSE 25  
 BERATUNG: DIPL. ING. M. HÖRZ/F. SCHMIDHOFFER

FACHWERKHÖLZER	PUTZFLÄCHEN	SOCKEL	FENSTER /GESIMS	DETAILS



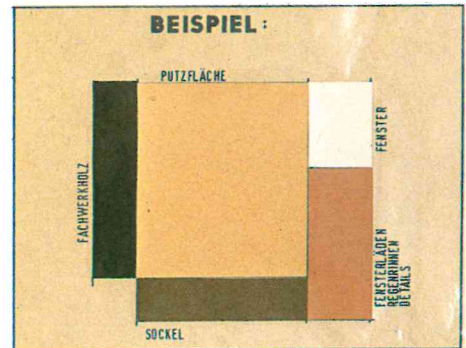
## ERLÄUTERUNGEN:

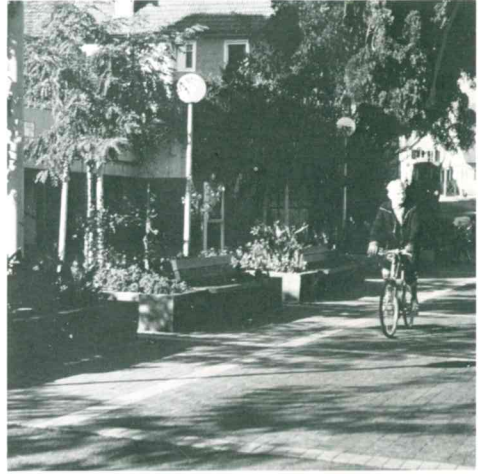
Diese Farbkarte ist Bestandteil der Gestaltungsatzung der Stadt Rosenfeld (Zöfemaßkreis, § 5, Abs. 5 Gestaltungsatzung)

Die nebenstehend vorgeschlagenen Farbtonne stellen einen Farbrahmen dar, der auch geringfügige Abweichungen zuläßt. Vor der Ausführung von Fassadenanstrichen ist eine fachkundige Beratung sinnvoll. Im konkreten Einzelfall sind unter Berücksichtigung der Eigentümervorstellungen und unter Beachtung der Nachbargebäude - Farbgebung aus dem nebenstehenden Musterkatalog die für die jeweiligen Bauteile vorgesehenen Farbtonne auszuwählen und zu kombinieren (siehe Beispiel).

Sicht-Fachwerke mit ihrer graphischen Wirkung sind zu erhalten bzw. freizulegen. Die Fachwerkhölzer beim schwäbisch-alemannischen Fachwerk sind traditionell rot bis dunkelbraun gefärbt. Die Aufdachungen und Putzflächen sind hell getönt. Auf diesem Grundmuster bzw. Leitbild ist die Farbkarte aufgebaut. Sie ist jedoch gleichermaßen auf reine Mauerwerksbauten anwendbar. Bei denkmalgeschützten Gebäuden muß der historische Befund in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt berücksichtigt werden.

Die ausgewählten Farbmuster sind den Farbkarten der Firmen Keim, Sikkers und Stelmeyer entnommen. Damit ist jedoch keine Festlegung auf ein bestimmtes Fabrikat oder Produkt getroffen.







## Anlage zu § 6 (4) FENSTER

§ 6 Abs. 4 der Gestaltungssatzung ist so auszulegen, dass die Verwendung von Holzmaterialien für Fenster und Fensterläden nicht zwingend vorgeschrieben wird.

(Beschluss des Gemeinderats Rosenfeld vom 14.04.2005)