

Heidelberg-Rohrbach  
Sanierungskonzept

Sanierungsziele  
für private  
Baumaßnahmen

Sanierungsziele für private Baumaßnahmen

Heidelberg-Rohrbach

# Entwurf



**Heidelberg-Rohrbach**

**Sanierungskonzept**

**Sanierungsziele für private Baumaßnahmen**



**GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH  
Heidelberg  
als Sanierungsträgerin**

**Gerhard Nick  
Thomas Wasserrab  
Bernd Feist**



**Stadtplanungsamt Heidelberg**

**Annette Friedrich  
Roland Jerusalem  
Cornelia Baier**

**Verfasser: Lothar Götz, Freier Architekt**

Mitarbeit:  
Julia Roccuzzo  
Wolfram Felke  
Katharina Ackermann

**Januar 2008**



## Heidelberg-Rohrbach

## Sanierung

### Sanierungsziele für private Baumaßnahmen

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                         | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Vorwort                                                           | 5            |
| 1. Geltungsbereich                                                | 7            |
| 2. Sanierungsziele                                                | 11           |
| 3. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen                | 21           |
| 4. Baukörper                                                      | 31           |
| 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung                           | 37           |
| 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten | 59           |
| 7. Ortgang und Traufe                                             | 75           |
| 8. Sonstige Dachdetails                                           | 79           |
| 9. Wandflächen                                                    | 89           |
| 10. Türen und Tore                                                | 113          |
| 11. Fenster                                                       | 123          |
| 12. Schaufenster, Schaukästen und Automaten                       | 145          |
| 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen          | 155          |
| 14. Balkone, Terrassen, Loggien, Pergolen                         | 171          |
| 15. Sonnenschutzanlagen                                           | 179          |
| 16. Farbliche Gestaltung                                          | 185          |
| 17. Werbeanlagen                                                  | 197          |
| 18. Freiflächen und Begrünung                                     | 201          |





Ziel der vorliegenden Dokumentation ist es, während des Sanierungszeitraumes in Rohrbach und möglichst darüber hinaus, Leitfaden und Orientierungshilfe für die privaten Baumaßnahmen zu sein. Mit Hilfe der hier formulierten Sanierungsziele soll eine Aufwertung des Sanierungsgebietes erfolgen.

Die Sanierungsziele sollen nicht als Schikane oder Gestaltungs-Diktat verstanden werden. Vielmehr sollen sie die Kreativität fördern. Mit Altbewährtem und Neuem soll der ursprüngliche Charakter Rohrbachs erhalten, bereichert und weiter entwickelt werden. Rohrbach soll keineswegs ein Museum werden, sondern eine lebendige Stadt in der sich alle wohlfühlen. Eine wichtige Rahmenbedingung dazu ist aber das homogene und gewohnte Stadtbild.

Bei jeder einzelnen Baumaßnahme ist es erforderlich, dass die Sanierungsziele durch Beratung und Betreuung ergänzt werden. In den Beratungsgesprächen muss deutlich werden, welche Vielfalt an Möglichkeiten vorhanden ist und gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass der Rahmen der Sanierungsziele erhalten bleibt. Ohne Beratung bleiben die Sanierungsziele abstrakt.

Es ist beachtenswert und stimmt hoffnungsvoll, dass in der Vergangenheit sehr viel in Rohrbach entstanden ist, das perfekt den Sanierungszielen entspricht, wenn es sie schon gegeben hätte. Dies beweist, dass viele Rohrbacherinnen und Rohrbacher schon in der Vergangenheit verstanden haben, einen Beitrag zu leisten, um das Ortsbild zu erhalten. Weil in der Vergangenheit schon so viel getan wurde, um das Ortsbild Rohrbach zu erhalten, gibt es jetzt die Möglichkeit der Sanierungsmaßnahme mit finanziellen Fördermöglichkeiten. Jetzt soll das was von vielen schon geschaffen wurde, verallgemeinert werden und der Entwicklung Rohrbachs dienen.

In dieser Dokumentation sind die einzelnen Sanierungsziele durch Fotos erläutert. Damit wird der abstrakte Text bildhaft gemacht und gezeigt, dass schon in der Vergangenheit viele Rohrbacher bei ihren Baumaßnahmen so gehandelt haben, wie es jetzt die Sanierungsziele fordern.

Für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Sanierungsziele für die privaten Baumaßnahmen widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie sind mit den rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans identisch. Dadurch wird gewährleistet, dass die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans über seinen ursprünglichen Geltungsbereich hinaus für das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wirksam werden. Zusätzlich sind die Sanierungsziele jedoch detaillierter und ergänzen dadurch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sinngemäß. Bebauungsplan und Sanierungsziele dienen gemeinsam dem Ziel, Alt-Rohrbach in seinen Werten zu erhalten und für die Zukunft vorzubereiten.

Im Übrigen haben die Sanierungsziele den Vorteil flexibler zu sein als ein Bebauungsplan. Sollte es sich zeigen, dass das eine oder andere Sanierungsziel im Interesse Rohrbachs modifiziert werden sollte, kann dies in einem einfachen Verfahren erledigt werden. Zunächst aber gilt es, mit diesen Sanierungszielen die Lebensqualität in Rohrbach zu verbessern und Rohrbach noch schöner und lebenswerter zu machen als es schon ist.





## **1. Geltungsbereich**



Der Geltungsbereich für die Sanierungsziele im privaten Bereich ist nahezu identisch mit dem durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Lediglich im westlichen Bereich ist ein Teil des Sanierungsgebietes ausgeklammert. Dieser Teil ist in dem nachfolgenden Plan deutlich gekennzeichnet. Dieser Bereich ist ausgeklammert, weil die Maßnahme „Rohrbach Markt“ und die sich um Rohrbach Markt gruppierende Bebauung deutlich von der an sich konsistenten Bebauung Alt-Rohrbachs unterscheidet. Deswegen müssten für diesen ausgeklammerten Bereich die Sanierungsziele im privaten Bereich anders formuliert werden als für „Alt-Rohrbach“. Aus Sicht des Verfassers ist dieser Bereich aber klein und in sich auch heterogen, vor allem wenn man den Lindenweg und die Heinrich-Fuchs-Straße, die noch im Bereich des Sanierungsgebietes liegen mit einbeziehen würde. Für diesen ausgeklammerten Bereich sollte nach wie vor nach „§ 34“ entschieden werden.

In Alt-Rohrbach ist jedoch die private Bebauung in sich konsistent. Es ist ein Vorteil für dieses

Sanierungsgebiet, dass die private Bebauung die gleichen Grundlagen hat, aber diese teilweise in sehr eindrucksvoller Qualität variiert. Bei der Bearbeitung der Sanierungsziele für den privaten Bereich wurde sorgfältig geprüft, ob das Gebiet in einzelne Abschnitte unterteilt werden sollte, für welche dann verschiedene Sanierungsziele im privaten Bereich zu formulieren wären. Jeder Versuch einer Unterteilung hat sich jedoch als unbrauchbar erwiesen. Es konnten keine Vorteile für eine Unterteilung des Gebietes bei der Ermittlung der Sanierungsziele im privaten Bereich gefunden werden. Wegen der Eindeutigkeit des Ergebnisses war selbst eine Abwägung kaum vollziehbar. Bei dem Versuch, abzuwägen zwischen der Unterteilung des Gebietes und der Berücksichtigung der in sich konsistenten Bauweise gab es mangels Differenzen kein Ergebnis.

Die Sanierungsziele im privaten Bereich gelten per definitionem nicht für die öffentlichen Gebäude.







## **2. Sanierungsziele**



**Sanierungsziele aus der Vorbereitenden  
Untersuchung, August 2006**

- Allgemeine Ziele  
Erhaltung, Unterstützung und Stärkung vorhandener Gestaltwerte sowie ökologischer, ökonomischer und sozialer Werte.  
Beseitigung gestalterische, ökologischer, ökonomischer und sozialer Mängel.
- Baustruktur, Instandsetzung und Modernisierung von ortstypischen Gebäuden, auch von solchen, die nicht unter Denkmalschutz stehen.
- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohnhäuser unter besonderer Berücksichtigung der Energieproblematik und des Ortsbildes.
- Grünstruktur  
Förderung der Fassadenbegrünung an privaten Gebäuden.

### Sanierungsziele für private Baumaßnahmen

#### Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

- Bauliche Anlagen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind bezüglich der Gestaltung, der Konstruktion, der Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene, überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.  
Historische Scheunen sind in ihrer Größe und Proportion zu erhalten.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander, zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.
- Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen historisch geprägte Platz- und Straßenräume nicht beeinträchtigt werden.

#### Baukörper

- Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben. In der Maßstäblichkeit haben sie sich an der benachbarten Bebauung oder an den überlieferten historischen Vorbildern zu orientieren.
- Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise entsprechend den historischen Vorbildern zu gestalten.

- Die Ausbildung von Arkaden im Straßenraum ist unzulässig. Historisch überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile (wie zum Beispiel Erker, Vordächer, Stockwerksauskragungen) sind zu erhalten oder wieder herzustellen, wo sie verloren gegangen sind. Auskragungen neuerer Zeit (z.B. Flachdächer aus Stahlbeton, Stahlrohrvordächer mit gewellten Kunststoffabdeckungen) sind unzulässig.
- Staffelgeschosse sind ortsfremd und daher nicht zulässig.

#### Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

- Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind dem Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° auszubilden. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.
- Historische Scheunen müssen bei Umbau und Ausbau ihre Dachform und Neigung behalten.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig. Diese Formen sind ortstypisch für das Sanierungsgebiet und stören die Identität des Ortsbildes.
- Für die Dachdeckung einschließlich notwendiger Dachaufbauten sind naturrote, nicht engobierte Biberschwanzziegel zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

### **Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten**

- Ausnahmsweise können Dreiecksgauben, Schleppgauben oder stehende Gauben zugelassen werden. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Die Dachgauben sind in Farbe und Material den umgebenden Dachflächen anzupassen. Pro Dachfläche ist maximal eine Gaubenreihe zulässig. Eine einzelne Dachgaube ist mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die freie Fläche zum First (in der Schräge gemessen) und zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die Einzelgauben dürfen in der Summe maximal 40 % der Breite der Dachfläche betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muss waagrecht gemessen mindestens 0,80 m betragen.  
Die Höhen der senkrechten Flächen von Schleppgauben darf maximal 1,20 m, die Höhe sonstiger Gauben maximal 1,40 m, vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus gemessen, betragen.
- Dachaufbauten sind als ortsbildstörende Bauteile nicht zulässig. Sie dürfen auch in Ausnahmefällen nicht zugelassen werden.
- Dacheinschnitte können in Ausnahmefällen genehmigt werden, wenn anders eine ausreichende Belichtung des Dachraums nicht gewährleistet ist. Die Abstandsmaße zu First und Ortgang betragen wie bei den Gauben 2,00 m. Die Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 5 Sparrenfeldern nicht überschreiten. An der Traufseite muss eine Dachfläche von 1,00 m Breite (in der Schräge gemessen) vorhanden sein. Da es sich bei Dacheinschnitten um bauliche Anlagen zur Belichtung des sonst nicht zu belichtenden Dachraumes handelt und

nicht um Balkone oder Loggien, sollen die Sparren des Dacheinschnittes durchlaufen. Die farbliche Gestaltung ist dem Gebäude anzupassen.

- Dachfirstverglasungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Dachfirstverglasung muss die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben und dicht aufliegen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Die Höhe der Verglasung (in der Dachschräge gemessen) darf 1,50 m nicht überschreiten. Diese Lösung sollte im Rahmen der Sanierungsziele nur als letzte Lösung zugelassen werden, wenn sonst keine andere Möglichkeit einer Belichtung besteht.
- Dachflächenfenster sind als ortsbildstörende Bauteile nicht zulässig. Sie dürfen auch in Ausnahmefällen nicht zugelassen werden. Die Belichtung des Dachraums muss über die Giebelseiten, Dachgauben, Dacheinschnitte oder Dachfirstverglasungen erfolgen.

### **Ortgang und Traufe**

- Der Dachüberstand im Bereich des Ortgangs darf maximal 0,30 m betragen. Die Höhe des Ortgangs darf maximal 0,15 m betragen. Die farbliche Gestaltung ist dem Gebäude anzupassen.
- Die Ausbildung der Traufe geschieht entsprechend den überlieferten Vorbildern des Bestandes. Es gelten jedoch folgende Mindest- und Höchstmaße:  
Der Dachüberstand im Bereich der Traufe soll mindestens 0,30 m, aber höchstens 0,50 m betragen.  
Die farbliche Gestaltung der Traufe ist dem übrigen Gebäude anzupassen.

## 2. Sanierungsziele

### Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

#### Sonstige Dachdetails

- Freileitungen im Dachbereich sind nur zulässig, wenn eine andere Versorgung nicht möglich ist.
- Satellitenempfangsgeräte sind nur zulässig, wenn sie von außen nicht sichtbar montiert werden können.
- Dachantennen sind nur zulässig, wenn eine andere Versorgung des Gebäudes nicht möglich ist. Dachantennen sind vorzugsweise im Dachraum unterzubringen. Genügt dies nicht zur Versorgung, dann ist pro Gebäude maximal 1 Dachantenne zulässig.
- Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen sind aus Kupfer oder Zinkblech herzustellen. Kunststoffteile sind nicht zulässig. Fallrohre sind auf dem kürzesten Weg direkt und unauffällig nach unten zu führen. Die farbliche Gestaltung muss sich dem Gebäude anpassen.
- Solaranlagen (Kollektoren oder Photovoltaikanlagen) sind nur zulässig, wenn sie das Bild der ruhigen Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Sie müssen außerdem in die Gesamtgestaltung des Gebäudes eingebunden sein. Eine beliebige Anordnung ist nicht zulässig.

#### Wandflächen

- Außenwandflächen sind entweder aus Sichtwerk, sichtbarem Natursteinmauerwerk oder verputzt herzustellen.
- Der Außenputz ist feinkörnig und glatt herzustellen. Grobkörnige Rauputze oder Strukturputze sind nicht zulässig.
- Der Farbanstrich ist mit Mineralfarben aus-

zuführen. Der Farbton muss an das Orts- und Straßenbild angepasst werden.

- Vorhandenes, sichtbares Fachwerk ist zu erhalten, verborgenes Fachwerk ist freizulegen und dem historischen Befund entsprechend in Stand zu setzen. Ein vorgetäuschtes Fachwerk ist, gleichgültig aus welchem Material, unzulässig.
- Die im Allgemeinen massiv gemauerten Sockel sind entsprechend dem historischen Befund wieder herzustellen. Verkleidungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig und müssen dann entweder aus Putz oder unpoliertem Naturstein hergestellt werden.

#### Türen und Tore

- Eingangstüren und Eingangstore sind aus Holz herzustellen. Sandsteingewände sind zu erhalten und soweit erforderlich in Stand zu setzen.
- Metall- und Kunststofftüren oder Metall- und Kunststofftore sind nicht zulässig.
- Metalltore sind zulässig solange sie einen Einblick in den privaten Hof zulassen, wenn dadurch eine optische Erweiterung des öffentlichen Raumes erreicht wird.
- Türverglasungen dürfen nicht mehr als 30 % der Gesamttürfläche betragen.
- Die Regelung Ziffer 1, 2 und 4 gilt auch für Ladeneingangstüren, jedoch kann hier in Ausnahmefällen die Verglasung auf 50 % der Gesamttürfläche vergrößert werden.

#### Fenster

- Fenster sind aus Holz herzustellen und in der farblichen Gestaltung den übrigen Holzteilen des Gebäudes anzupassen.



- Aufgeklebte oder zwischen die Scheiben geklebte Sprossen sind unzulässig.
- Fenstertyp und Format müssen pro Gebäude einheitlich sein und dürfen innerhalb einer Fassade nicht variieren. Ausnahmen müssen aus dem historischen Bestand ableitbar sein.
- Fenster, mit Ausnahme von Gaubenfenstern, sind so zu gestalten, dass sie ein stehendes Rechteck bilden.
- In Giebeldreiecken sind Fenster in Dreieckform und in angemessener Größe zulässig.
- Sandsteingewände der Fenster sind zu erhalten und soweit erforderlich in Stand zu setzen.
- Fensterbänder sind nicht zulässig. Ausgenommen sie sind Bestandteil innerhalb einer Fachwerkstruktur.
- Glasbausteine sind nicht zulässig.
- Vorhandene Fensterläden (Klappläden) sind zu erhalten. Neue Klappläden können aus Holz mit Metallbeschlägen hergestellt werden.
- Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Führungsschienen müssen unauffällig sein.
- Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- Größe und Aufteilung der Fenster haben sich dem Maßstab des Gebäudes und seiner übrigen Fassadengliederung anpassen. Die Schaufenster sind in Abständen von maximal 1,50 m durch massive Pfeiler, so zu untergliedern, dass die einzelnen Glasfelder ein stehendes Rechteck bilden. Die Schaufenster müssen die Proportionen der übrigen Fenster des Gebäudes aufnehmen. Die Schaufensterebene tritt mindestens 0,15 m hinter die Erdgeschossflucht zurück.
- Schaukästen sind an Gebäuden nicht zulässig. Schaukästen können im öffentlichen Raum als Informations- und Gestaltungselement zugelassen werden. (Ausnahmen für Gaststätten!)
- Die Aufstellung/Anbringung von Automaten ist nicht zulässig.

### **Ausstattung im Bereich der Fassaden, Einfriedungen**

Hierunter fallen Namensschilder, Brief- und Zeitungskästen, Hausnummern, Hauseingangsbeleuchtungen, Mülltonnen, Aufbewahrungskästen und ähnliches.

### **Schaufenster, Schaukästen und Automaten**

- Die Schaufenster dürfen im Einzelnen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur im Format eines stehenden Rechteckes ausgeführt werden. Große Ausschnitte im Erdgeschoss sind nicht ortstypisch.
- Namensschilder, Hausklingeln, Brief- und Zeitungskästen sind in Hauseingängen oder in festen Bauteilen an der Straßenseite unterzubringen. Gliederung und Form sind an das Gebäude anzupassen und diesem unterzuordnen.
- Hausnummern sind an gut sichtbarer Stelle an der Straßenseite anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

## 2. Sanierungsziele

### Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

- Hauseingangsbeleuchtungen haben sich, soweit überhaupt erforderlich, dem Gebäude anzupassen.
- Mülltonnenaufbewahrungskästen in Form von Waschbetonfertigteilen mit Blechtüren sind unzulässig. Die Unterbringung von Mülltonnen soll in den Höfen erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Mülltonnenaufbewahrungseinrichtungen in Einfriedungen zu integrieren.
- Einfriedungen sind entsprechend dem jeweiligen Bild des Straßenzuges und den dortigen städtebaulichen Vorgaben auszuführen. Mauern sind hierbei als Sichtmauerwerk aus Naturstein oder aus verputztem Mauerwerk auszuführen.  
Holzzäune sind als senkrecht stehende Lattenzäune zulässig.  
Jägerzäune oder ähnliches, auch Kunststoffpaneele und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- In den Eingangsbereichen benötigte Vordächer sind als Holzkonstruktion auszuführen. Die Deckung ist mit Art und Farbe der Deckung des Hauptdaches abzustimmen. Als Ausnahme können Konstruktionen aus Edelstahl und Silikatglas akzeptiert werden (Beispiel: Rathausstraße 32). Die Verwendung von Kunststoffen ist nicht zulässig.
- Lüftungslagen und Klimageräte sind so in die Fassade zu integrieren, dass sie nicht als eigenständiges Objekt wahrnehmbar sind.

#### **Balkone, Terrassen, Loggien, Pergolen**

Größe und Proportionen der Balkone, Terrassen, Loggien und Pergolen haben sich dem Gesamteindruck des Gebäudes unterzuordnen.

- Geländer vorhandener Balkone und

Terrassen sind in senkrecht stehenden Latten oder Brettern in Holz auszuführen und in der farblichen Gestaltung dem übrigen Gebäude anzupassen. Der spätere An- und Einbau von Balkonen, Terrassen oder Loggien ist nur zulässig, wenn dadurch der Gesamteindruck des Gebäudes und der umgebenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

- Balkone sollen als eigenständige Bauteile, als Holzkonstruktion vor die Gebäude gestellt werden.
- Ortsuntypische Verzierungen konstruktiver wie verkleidender Holzteile sind nicht zulässig.
- Pergolen sind in Holz auszuführen. Die farbliche Gestaltung ist den Holzteilen des übrigen Gebäudes anzupassen. Eine Begrünung mit rankenden Gewächsen soll vorgesehen werden. Eine Eindeckung von Pergolen ist nicht zulässig.

#### **Sonnenschutzanlagen**

- Außen liegende Sonnenschutzlamellen sind nicht zulässig. Innen liegende Sonnenschutzlamellen müssen der Farbgestaltung des Fensters und des Gebäudes angepasst werden.
- Sonnenmarkisen müssen sich der Gestaltung und Gliederung der Schaufenster anpassen. In geschlossenem Zustand müssen Sonnenmarkisen zwischen den Fensterlaibungen unterzubringen sein. Die farbliche Gestaltung der Sonnenmarkisen muss der Gestaltung des Gebäudes angepasst sein. Grelle und kontrastreiche Farbkombinationen sind nicht zulässig. Glänzende und metallische Materialien sind nicht zulässig.

### **Farbliche Gestaltung**

- Die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen ist dem historischen Bestand entsprechend vorzunehmen. Die farbliche Gestaltung eines Gebäudes hat sich in die farbliche Gestaltung der umgebenden Bebauung einzufügen.
- Die Verwendung von Dispersionsfarben wird ausgeschlossen. Putzflächen sind mit Mineralfarbe zu streichen.
- Fachwerke dürfen nicht mit Ölfarbe gestrichen werden. Für Holzteile sind nur Lasuranstriche zulässig.
- Großflächige aber auch kleine Bilddarstellungen auf der Fassade sind zulässig, wenn diese sich in Form und Farbe in das Fassadenkonzept integrieren. (Sie fördern die Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus und dem Wohnort.)
- Die Begrünung von Fassaden, Mauern und Hofeinfahrten ist durch planerische Vorsorge der Straßenbelagsgestaltung zu unterstützen.
- Bei Neupflanzungen sollen Laubbäume und Obstbäume verwendet werden. Nadelgehölze sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

### **Werbeanlagen**

Hierzu wird noch ein eigenes Werbekonzept erstellt.

### **Freiflächen und Begrünung**

- Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie sich dem Bild des jeweiligen Straßenzuges anpassen. Befestigte Freiflächen, sofern sie von der Straße aus einsehbar sind, müssen sich in der Belagsgestaltung und der Materialwahl dem historischen Bild anpassen. Bei Neugestaltung im öffentlichen Raum sind die privaten Anschlussflächen in der gleichen Art auszuführen.
- Die Begrünung der Hauswände mit Rebstöcken oder vergleichbaren Pflanzen als ortstypisches Element der Grüngestaltung soll an Häusern vorgesehen werden, wo dies klimatisch und verkehrstechnisch möglich ist.



**3. Grundsätze für die Gestaltung  
baulicher Anlagen**



### 3. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

#### Sanierungsziele

1. Bauliche Anlagen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind bezüglich der Gestaltung, der Konstruktion, der Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene, überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Historische Scheunen sind in ihrer Größe und Proportion zu erhalten.
2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander, zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.
3. Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen historisch geprägte Platz- und Straßenräume nicht beeinträchtigt werden.



Am Heiligenhaus 23

Ein für das Sanierungsgebiet besonders typisches Haus: Satteldach mit kleinem Krüppelwalm, vertikale Fenstereinteilung, Berankung der Wandflächen mit Grün, Dachflächenfenster und allgemeiner Zustand sind nicht ortstypisch.



### 3. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Förstermühle, Am Müllenberg 15

Dieses Gebäude ist ein Beispiel wie ortstypisch saniert werden kann. Hier wurden die Sanierungsziele „eingehalten“, obwohl dieses Gebäude bereits vor der Sanierung in Stand gesetzt wurde. Es ist ein Beispiel für weitere Sanierungen während der Laufzeit der Ortskernsanierung.



Winzerstraße 11, Hauptgebäude des Menzinger Hofes um 1920 (Quelle: Heimatmuseum) und 2007. Dies ist eines der Beispiele in Rohrbach, bei denen der historische Bestand mit einer großen Sensibilität saniert und in Stand gesetzt wurde.



### 3. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Am Heiligenhaus 11/1

Dieses Gebäude ist ein gutes Beispiel dafür, wie sich Neubauten in die bestehende Bebauung und das historische Stadtbild Rohrbachs einfügen können. Hier wurden die Sanierungsziele eingehalten, obgleich sie damals noch nicht gültig waren.



Bierhelderweg 17

Dieses Gebäude zeigt, wie ein bestehendes Gebäude eine zeitgemäße Nutzung erhalten kann, ohne dass das bestehende Bild zerstört wird. Auch hier wurden die damals noch nicht bekannten Sanierungsziele eingehalten.

### 3. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Teil der Rathausstraße 1920 (Quelle: Heimatmuseum) und 2007

An diesem Beispiel zeigt sich, wie ein Ensemble modernisiert und in Stand gesetzt werden kann, aber trotzdem das ortstypische Bild entsprechend den Sanierungszielen erhalten wurde.



### 3. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Herrenwiesenstraße 2 und 2/1, Rathausstraße 31, 33 und 35

Diese beiden Gebäudekomplexe sind trotz sichtbarer Anstrengungen nicht ortstypisch. Baumasse, Arkaden, Fenstergestaltung und anderes sind im Sanierungsgebiet fremd. Es entsteht keine Verbindung zum vorhandenen Ortsbild.

### 3. Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Weingasse 10 und 12

Der Anbau des Gebäudes der Weingasse 10 entspricht nicht den Grundsätzen für die Gestaltung der baulichen Anlagen, vor allem die Gestaltung der Fenster.





#### **4. Baukörper**





### Sanierungsziele

1. Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben. In der Maßstäblichkeit haben sie sich an der benachbarten Bebauung oder an den überlieferten historischen Vorbildern zu orientieren.
2. Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise entsprechend den historischen Vorbildern zu gestalten.
3. Die Ausbildung von Arkaden im Straßenraum ist unzulässig. Historisch überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile (wie zum Beispiel Erker, Vordächer, Stockwerksauskragungen) sind zu erhalten oder wieder herzustellen, wo sie verloren gegangen sind. Auskragungen neuerer Zeit (zum Beispiel Flachdächer aus Stahlbeton, Stahlrohrvordächer mit gewellten Kunststoffabdeckungen) sind unzulässig.
4. Staffelgeschosse sind ortsfremd und daher nicht zulässig.





Historisches Foto des Rohrbaches und der Rathausstraße (Quelle: Heimatmuseum)





Rathausstraße 2007



Rohrbach, Dachlandschaft 2007



## **5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung**





### Sanierungsziele

1. Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind dem Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen  $45^\circ$  und  $55^\circ$  auszubilden. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.



Am Heiligenhaus 23

Ein für das Sanierungsgebiet besonders typisches Haus: Satteldach mit kleinem Krüppelwalm, vertikale Fenstereinteilung, Berankung der Wandflächen mit Grün, Dachflächenfenster und allgemeiner Zustand sind nicht ortstypisch.

## 5. Dachformen, Dachneigung , Dachdeckung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Bierhelderweg 3



Bierhelderweg 17





Bierhelderweg 13



Heidelberger Straße 42

## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Heidelberger Straße 65



Junkergasse 2



## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Leimer Straße 2



Rathausstraße 3

## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 5



Winzerstraße 11



### Sanierungsziele

2. Historische Scheunen müssen bei Umbau und Ausbau ihre Dachform und Neigung behalten.



Weingasse 12

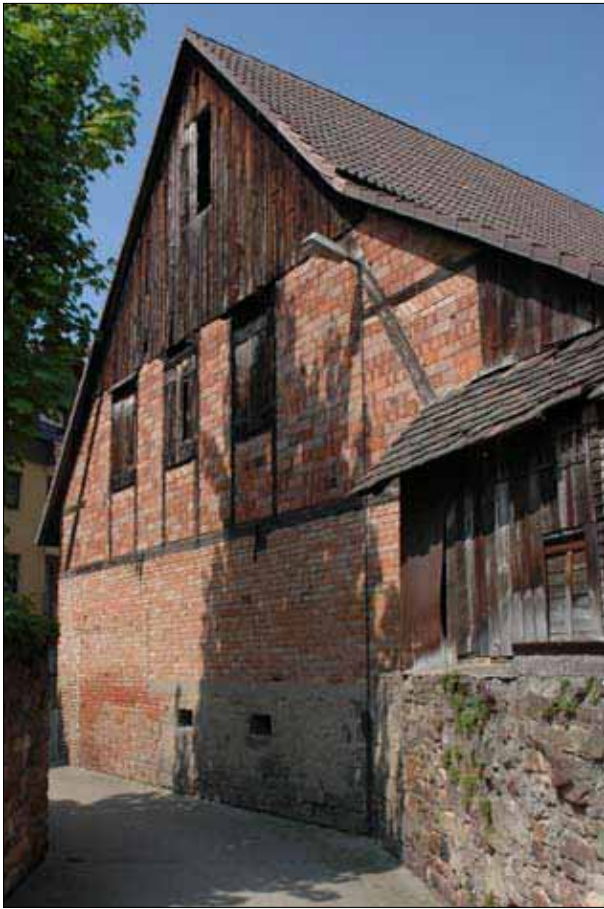


Am Heiligenhaus 33

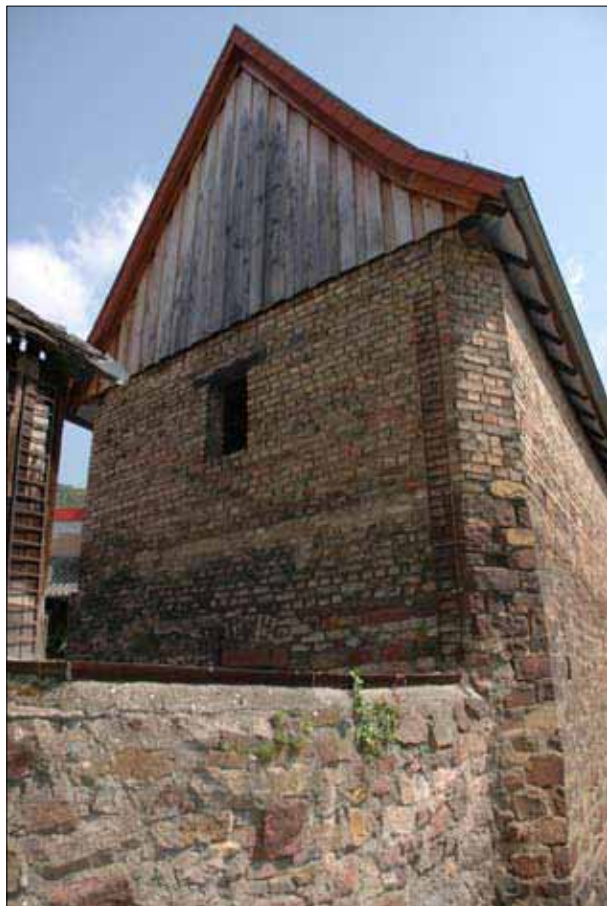
## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Historische Scheunen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Heinrich-Kaltschmidt-Straße 1



Heinrich-Kaltschmidt-Straße 1





Heidelberger Straße 65



Heinrich-Kaltschmidt-Straße 1

## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Historische Scheunen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Junkergasse 1



Leimer Straße 1





Leimer Straße 16



Rathausstraße 9



## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Historische Scheunen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 15



Rathausstraße 24



### Sanierungsziele

3. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig. Diese Formen sind ortstypisch für das Sanierungsgebiet und stören die Identität des Ortsbildes.



Am Müllenberg 2



Bierhelderweg 14

## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Dachdeckung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

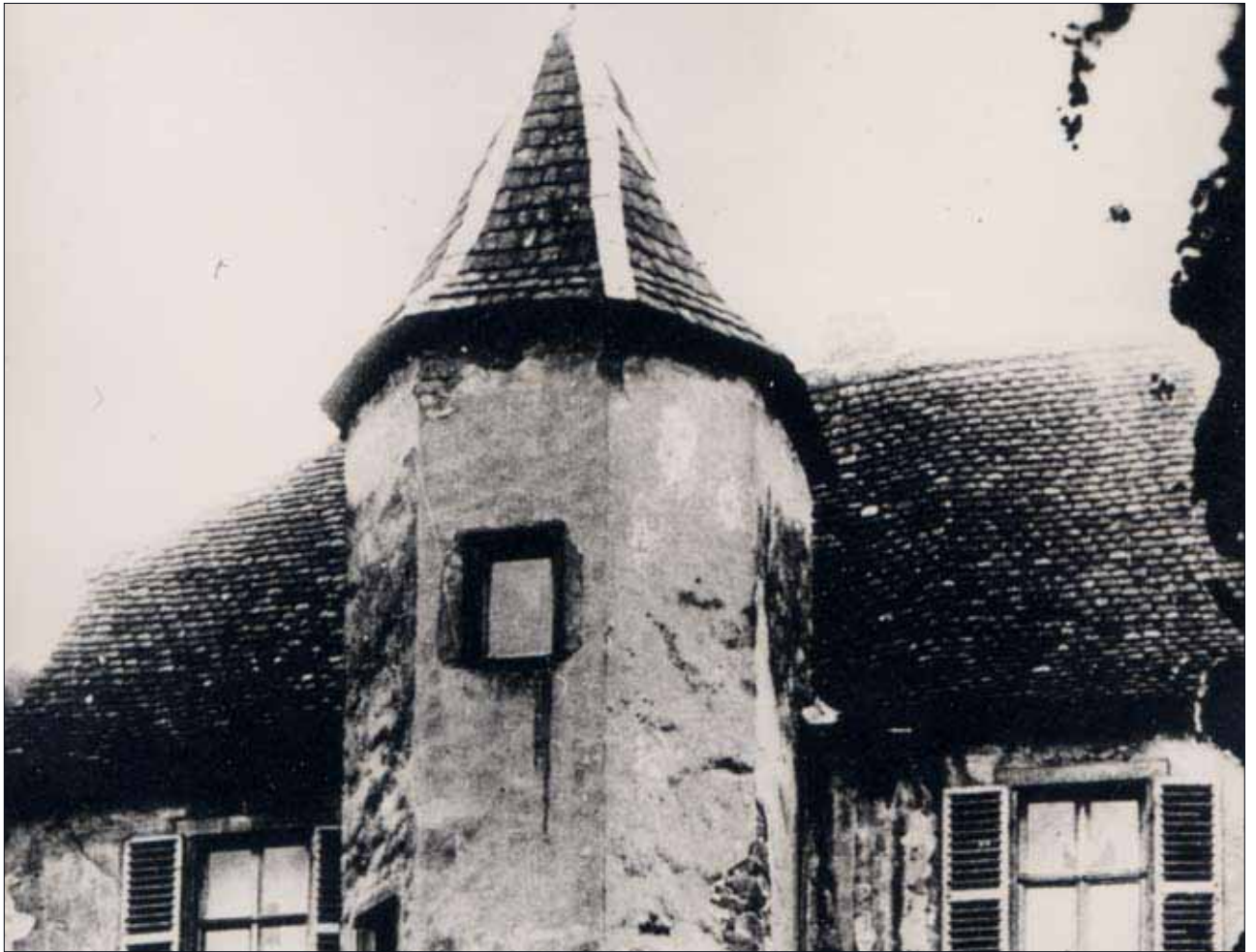
4. Für die Dachdeckung einschließlich notwendiger Dachaufbauten sind naturrote, nicht engobierte Biberschwanzziegel zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.



Rathausstraße

Historisches Beispiel einer Biberschwanz-Deckung (Quelle: Heimatmuseum)





Menzinger Hof, Winzerstraße 11  
Historisches Beispiel einer Biberschwanz-Deckung (Quelle: Heimatmuseum)



Bierhelderweg 17



## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Dachdeckung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Junkergasse 8



Rathausstraße 5





Rathausstraße 53



Weingasse 12

## 5. Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Dachdeckung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Herrenwiesenstraße 1

Eine Dachdeckung mit Eternit-Welle ist nicht ortstypisch.



Leimer Straße 20

Zwei in Form und Farbe unterschiedliche Dachdeckungen sind nicht ortstypisch.







**6. Dachgauben, Dacheinschnitte,  
Dachflächenfenster,  
Dachaufbauten**



## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dachgauben

Die Belichtung des Dachraums muss grundsätzlich über die Giebelwände erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, ist der Aufbau von Dachgauben oder der Einbau von Dacheinschnitten in Ausnahmefällen zulässig.

### Sanierungsziele

1. Ausnahmsweise können Dreiecksgauben, Schleppgauben oder stehende Gauben zu gelassen werden. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Die Dachgauben sind in Farbe und Material den umgebenden Dachflächen anzupassen. Pro Dachfläche ist maximal eine Gaubenreihe zulässig. Eine einzelne Dachgaube ist mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die freie Fläche zum First (in der Schräge gemessen) und zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die Einzelgauben dürfen in der Summe maximal 40 % der Breite der Dachfläche betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muss waagrecht gemessen mindestens 0,80 m betragen. Die Höhen der senkrechten Flächen von Schleppgauben darf maximal 1,20 m, die Höhe sonstiger Gauben maximal 1,40 m, vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus gemessen, betragen.



Historische Dachlandschaft von Rohrbach (Quelle: Heimatmuseum)



## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dachgauben



Am Heiligenhaus 14a (vor dem Umbau)



Am Heiligenhaus 16



Amalienstraße 4

Dreiecksgauben sind ein typisches Element aus der Scheunengestaltung. Diese ortstypische Form ist auch auf andere Gebäude übertragbar.



Rathausstraße 5



## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dachgauben



Seckenheimer Gässchen 4

Dreiecksgauben sind insbesondere aus den alten und bestehenden Scheunen abgeleitet und ortstypisch.



Rathausstraße 57 und 59



Winzerstraße 13

Der obere und durchgehende Dachaufbau ist keine Gaube. Er erinnert vielmehr an die ortstypischen Lüftungsschlitze der alten Scheunen. Dieses Gestaltelement ist ortstypisch und kann in Ausnahmefällen in Höhen, die noch eine Assoziation zu dem alten Gestaltelement der Lüftungsschlitze der Scheunen ergibt, zugelassen werden.



Rathausstraße 7

Dies ist keine Dachgaube sondern ein weiteres Geschoss in der Flucht der Außenwand der unteren Geschosse.



## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dachgauben



Heidelberger Straße 60/1  
Zwei Reihen Dachgauben sind nicht ortstypisch.

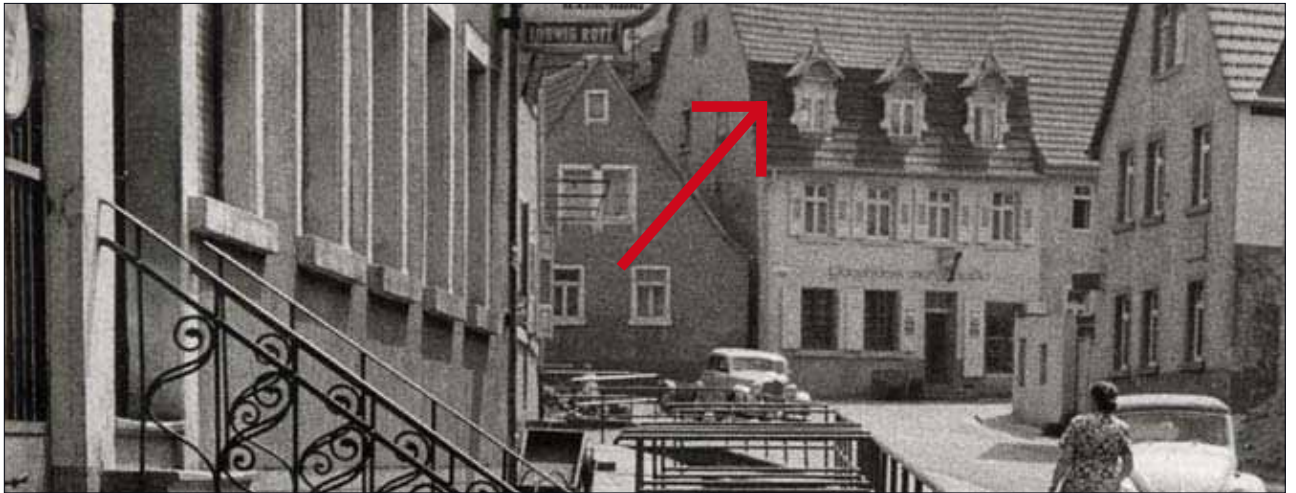


Heidelberger Straße 60/2

## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dachgauben



Rathausstraße 65 (Quelle: Heimatmuseum)  
Noch in ortstypischer Bauweise.



Rathausstraße 65  
Weder zwei Reihen Gauben noch die Kombination von stehenden Gauben und Schleppgauben innerhalb einer Dachfläche sind ortstypisch und können nicht aus dem Bestand hergeleitet werden.



## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dachaufbauten

### Sanierungsziele

2. Dachaufbauten sind als ortsbildstörende Bauteile nicht zulässig. Sie dürfen auch in Ausnahmefällen nicht zugelassen werden.



Heinrich-Kaltschmidt-Straße 6  
Dachaufbauten in dieser Größe sind nicht ortstypisch.



Junkergasse 1  
Dachaufbauten in dieser Größe sind nicht ortstypisch.



### Sanierungsziele

3. Dacheinschnitte können in Ausnahmefällen genehmigt werden, wenn anders eine ausreichende Belichtung des Dachraums nicht gewährleistet ist. Die Abstandsmaße zu First und Ortgang betragen wie bei den Gauben 2,00 m. Die Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 5 Sparrenfeldern nicht überschreiten. An der Traufseite muss eine Dachfläche von 1,00 m Breite (in der Schräge gemessen) vorhanden sein. Da es sich bei Dacheinschnitten um bauliche Anlagen zur Belichtung des sonst nicht zu belichtenden Dachraumes handelt und nicht um Balkone oder Loggien, sollen die Sparren des Dacheinschnittes durchlaufen. Die farbliche Gestaltung ist dem Gebäude anzupassen.



Am Heiligenhaus 17 - 21

Die Stahlkonstruktion mit gewellten, transluzenten Kunststoffplatten ist zwar vorhanden aber ortsfremd.

## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dacheinschnitte



Am Heiligenhaus 7

## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

4. Dachfirstverglasungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Dachfirstverglasung muss die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben und dicht aufliegen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Die Höhe der Verglasung (in der Dachschräge gemessen) darf 1,50 m nicht überschreiten. Diese Lösung sollte im Rahmen der Sanierungsziele nur als letzte Lösung zugelassen werden, wenn sonst keine andere Möglichkeit einer Belichtung besteht.
5. Dachflächenfenster sind als ortsbildstörende Bauteile nicht zulässig. Sie dürfen auch in Ausnahmefällen nicht zugelassen werden. Die Belichtung des Dachraums muss über die Giebelseiten, Dachgauben, Dacheinschnitte oder Dachfirstverglasungen erfolgen.



Am Heiligenhaus 23

Verschiedene Typen und Größen von Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche sind nicht ortstypisch.



## 6. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Dachflächenfenster



Rathausstraße 44/1

Hier ist von der Dachfläche für das Ortsbild nichts mehr übrig geblieben. Giebelgauben in zwei Reihen übereinander, Schleppgauben in zwei Reihen übereinander, Dachflächenfenster, ein sehr großer Erker ausbau auch im Dachbereich, Balkonbrüstungen aus Holz und Stahl sind hier im Dachbereich vorhanden.



Rathausstraße 50/1

Es ist nicht ortstypisch, in einer Dachfläche sämtliche Möglichkeiten einer Dachbelichtung zusätzlich zu der hier möglichen Giebelbelichtung einzusetzen. Schleppgauben in sehr großer Länge, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, alles ist hier vorhanden. Dies ist keine für Rohrbach ortstypische Bebauung.



Am Heiligenhaus 7a  
Riesige Giebel dieser Art sind nicht ortstypisch.





## **7. Ortgang und Traufe**



### Sanierungsziele

1. Der Dachüberstand im Bereich des Ortgangs darf maximal 0,30 m betragen. Die Höhe des Ortgangs darf maximal 0,15 m betragen. Die farbliche Gestaltung ist dem Gebäude anzupassen.
2. Die Ausbildung der Traufe geschieht entsprechend den überlieferten Vorbildern des Bestandes. Es gelten jedoch folgende Mindest- und Höchstmaße:  
Der Dachüberstand im Bereich der Traufe soll mindestens 0,30 m, aber höchstens 0,50 m betragen.  
Die farbliche Gestaltung der Traufe ist dem übrigen Gebäude anzupassen.



Amalienstraße 2



Bierhelderweg 6





## **8. Sonstige Dachdetails**





### Sanierungsziele

1. Freileitungen im Dachbereich sind nur zulässig, wenn eine andere Versorgung nicht möglich ist.



Am Heiligenhaus 8



Heidelberger Straße 42

## 8. Sonstige Dachdetails

Freileitungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Heinrich-Fuchs-Straße 2



Rathausstraße 58



### Sanierungsziele

2. Satellitenempfangsgeräte sind nur zulässig, wenn sie von außen nicht sichtbar montiert werden können.
3. Dachantennen sind nur zulässig, wenn eine andere Versorgung des Gebäudes nicht möglich ist. Dachantennen sind vorzugsweise im Dachraum unterzubringen. Genügt dies nicht zur Versorgung, dann ist pro Gebäude maximal 1 Dachantenne zulässig.



Ölgasse 3



Rathausstraße 58

## 8. Sonstige Dachdetails

Dachrinnen und Fallrohre

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

4. Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen sind aus Kupfer oder Zinkblech herzustellen. Kunststoffteile sind nicht zulässig. Fallrohre sind auf dem kürzesten Weg direkt und unauffällig nach unten zu führen. Die farbliche Gestaltung muss sich dem Gebäude anpassen.



Am Heiligenhaus 4



Am Heiligenhaus 6



Am Müllenberg 2





Junkergasse



Rathausstraße 8



Rathausstraße 81

## 8. Sonstige Dachdetails

### Solaranlagen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

#### Sanierungsziele

5. Solaranlagen (Kollektoren oder Photovoltaikanlagen) sind nur zulässig, wenn sie das Bild der ruhigen Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Sie müssen außerdem in die Gesamtgestaltung des Gebäudes eingebunden sein. Eine beliebige Anordnung ist nicht zulässig.



Winzerstraße 4 (im Hof)



Winzerstraße 12







## **9. Wandflächen**



## Sanierungsziele

1. Außenwandflächen sind entweder aus Sichtwerk, sichtbarem Natursteinmauerwerk oder verputzt herzustellen.



Am Heiligenhaus 11/001



Junkergasse 8



## 9. Wandflächen

Außenwandflächen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Leimer Straße 19



Winzerstraße 13





Am Heiligenhaus 39



Ölgasse 4

## 9. Wandflächen

Außenwandflächen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 65



Winzerstraße 10a



### Sanierungsziele

2. Der Außenputz ist feinkörnig und glatt herzustellen. Grobkörnige Rauputze oder Strukturputze sind nicht zulässig.



Am Heiligenhaus 14/1



Am Heiligenhaus 16

## 9. Wandflächen

Außenputz

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Heidelberger Straße 64



Rathausstraße 57 und 59





Winzerstraße 11

## 9. Wandflächen

Farbanstrich

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Am Heiligenhaus 3



Leimer Straße 12



### Sanierungsziele

3. Der Farbanstrich ist mit Mineralfarben auszuführen. Der Farbton muss an das Orts- und Straßenbild angepasst werden.



Heidelberger Straße 40



Junkergasse 2



## 9. Wandflächen

Farbanstrich

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Leimer Straße 15 (zur Zeit der Voruntersuchung)



Leimer Straße 15 (November 2007)



Leimer Straße 20 (zur Zeit der Voruntersuchung)



Leimer Straße 20 (November 2007)



## 9. Wandflächen

Farbanstrich

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 3



Rathausstraße 41





Rathausstraße 43



Rathausstraße 57 und 59

## 9. Wandflächen

Farbanstrich

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 65 und 67 (zur Zeit der Voruntersuchung)  
Zwei sehr verschiedene Farben an einem Haus.



Rathausstraße 65 und 67 (November 2007)





Rathausstraße 57 und 59



Weingasse 18



## 9. Wandflächen

Fachwerk

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

4. Vorhandenes, sichtbares Fachwerk ist zu erhalten, verborgenes Fachwerk ist freizulegen und dem historischen Befund entsprechend in Stand zu setzen. Ein vorgetäushtes Fachwerk ist, gleichgültig aus welchem Material, unzulässig.



Förstermühle, Am Müllenberg 15



Bierhelderweg 3



Bierhelderweg 2  
Vorgetäushtes Fachwerk ist, gleichgültig aus welchem Material, unzulässig.



Weingasse 24  
Vermutlich ein altes Fachwerk, nachträglich verputzt.





Winzerstraße 13

Bemerkenswerter Beitrag zur Erhaltung des Ortsbildes. Im Rahmen dieser Fachwerkgestaltung ist auch ein Fensterband nicht ortsbildstörend. In einem gemauerten und verputzten Giebel wäre ein solches Fensterband kein Beitrag zur Ortsbildgestaltung, denn ein solches wäre nicht ortstypisch.



### Sanierungsziele

5. Die im Allgemeinen massiv gemauerten Sockel sind entsprechend dem historischen Befund wieder herzustellen. Verkleidungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig und müssen dann entweder aus Putz oder unpoliertem Naturstein hergestellt werden.



Am Heiligenhaus 11/1



Weingasse 5

## 9. Wandflächen

Sockel

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Am Heiligenhaus 7



Heidelberger Straße 48  
Marmortäfelungen sind nicht ortstypisch.





Heinrich-Kaltschmidt-Straße 6



Rathausstraße 68



Rathausstraße 8





## **10. Türen und Tore**





### Sanierungsziele

1. Eingangstüren und Eingangstore sind aus Holz herzustellen.  
Sandsteingewände sind zu erhalten und soweit erforderlich in Stand zu setzen.
2. Metall- und Kunststofftüren oder Metall- und Kunststofftore sind nicht zulässig.
3. Metalltore sind zulässig solange sie einen Einblick in den privaten Hof zulassen, wenn dadurch eine optische Erweiterung des öffentlichen Raumes erreicht wird.
4. Türverglasungen dürfen nicht mehr als 30 % der Gesamttürfläche betragen.
5. Die Regelung Ziffer 1, 2 und 4 gilt auch für Ladeneingangstüren, jedoch kann hier in Ausnahmefällen die Verglasung auf 50 % der Gesamttürfläche vergrößert werden.



Am Heiligenhaus 11/1



Am Müllenberg 3



Bierhelderweg 4



Heidelberger Straße 64



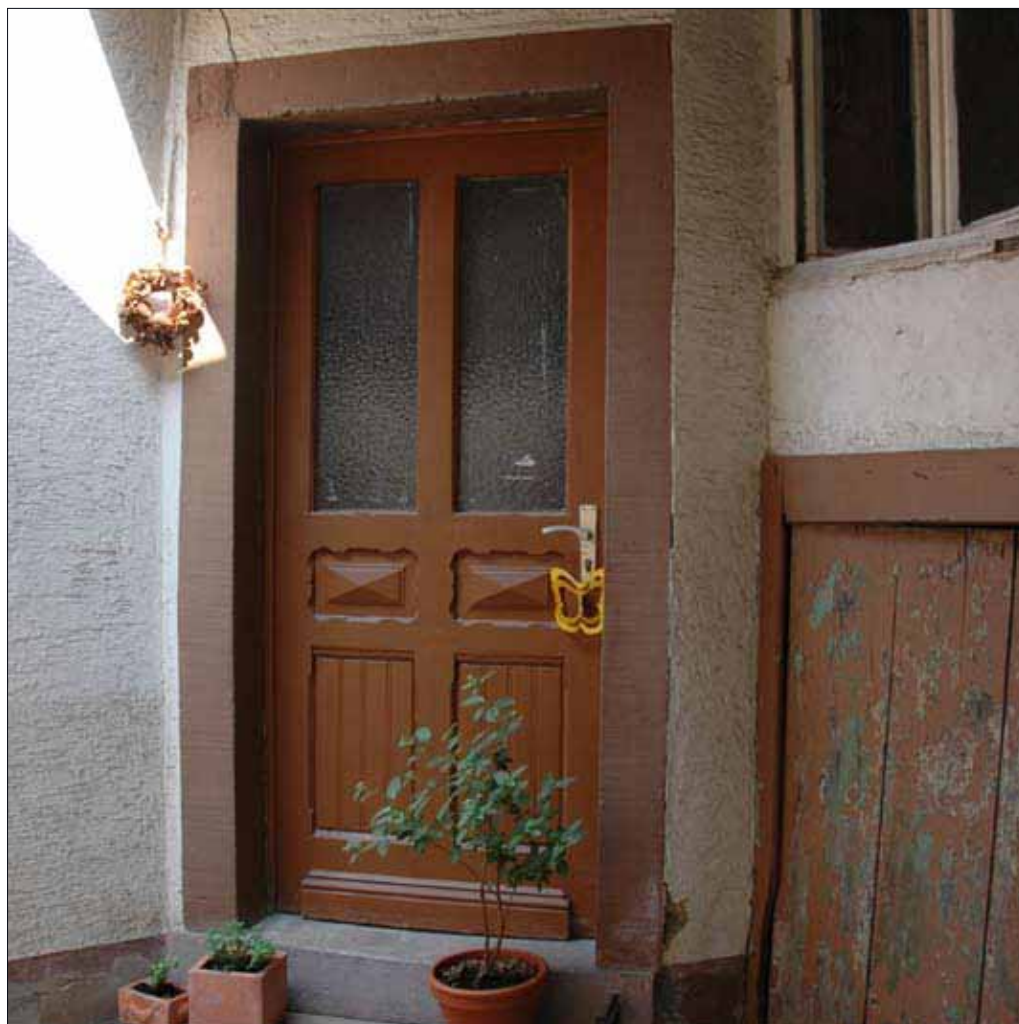


Seckenheimer Gässchen 1



Junkergasse 8





Heinrich-Kaltschmidt-Straße 1



Rathausstraße 3



Rathausstraße 59



Siegelsmauer 2





Heinrich-Fuchs-Straße 2 / Lindenweg



Leimer Straße 18





Rathausstraße 18



Rathausstraße 21



## **11. Fenster**





## Sanierungsziele

1. Fenster sind aus Holz herzustellen und in der farblichen Gestaltung den übrigen Holzteilen des Gebäudes anzupassen.
2. Aufgeklebte oder zwischen die Scheiben geklebte Sprossen sind unzulässig.



Rathausstraße 43



Rathausstraße 45



Am Heiligenhaus 10



### Sanierungsziele

3. Fenstertyp und Format müssen pro Gebäude einheitlich sein und dürfen innerhalb einer Fassade nicht variieren. Ausnahmen müssen aus dem historischen Bestand ableitbar sein.



Rathausstraße 45



Rathausstraße 62, 64, 66

## 11. Fenster

Fensterformen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Heidelberger Straße 49, 51, 53



Rathausstraße 57 und 59





Amalienstraße 3



Am Heiligenhaus 39

Bei diesen beiden Bildern wird das Fehlen eines Stadtbildkonzeptes deutlich. Beide Häuser sind Bestandteil des öffentlichen Raumes, es fehlt aber jeder gestalterische Bezug zueinander.

Für solche Situationen ist das Sanierungsziel 3. „Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen“ Punkt 2 festgelegt worden.



## 11. Fenster

Fensterformen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

4. Fenster, mit Ausnahme von Gaubenfenstern, sind so zu gestalten, dass sie ein stehendes Rechteck bilden.
5. In Giebeldreiecken sind Fenster in Dreieckform und in angemessener Größe zulässig.



Rathausstraße 66



Bierhelderweg 11



Heidelberger Straße 56



## 11. Fenster

Sandsteingewände

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

6. Sandsteingewände der Fenster sind zu erhalten und soweit erforderlich in Stand zu setzen.



Junkergasse 2



Herrenwiesenstraße 1



Bierhelderweg 13





Rathausstraße 47



Rathausstraße 2

Bei neuen Fassaden ist die Erstellung von Gewänden aus Sandstein im historischen Kontext erwünscht.

## 11. Fenster

Fensterbänder

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

7. Fensterbänder sind nicht zulässig. Ausgenommen sie sind Bestandteil innerhalb einer Fachwerkstruktur.



Winzerstraße 13

Die zwei Fensterbänder sind als Bestandteil der Fachwerkstruktur ortstypisch, dagegen nicht in einer gemauerten und verputzten Wandfläche!

## Sanierungsziele

8. Glasbausteine sind nicht zulässig.



Bierhelderweg 7



Lindenweg 3



## 11. Fenster

Glasbausteine

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Kühler Grund 3



Lindenweg 5

## Sanierungsziele

9. Vorhandene Fensterläden (Klappläden) sind zu erhalten. Neue Klappläden können aus Holz mit Metallbeschlägen hergestellt werden.



Am Heiligenhaus 14a



Junkergasse 8



## 11. Fenster

Fensterläden

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Leimer Straße 25



Rathausstraße 43





Winzerstraße 2



Winzerstraße 11

## 11. Fenster

Rollladenkästen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

### Sanierungsziele

10. Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Führungsschienen müssen unauffällig sein.



Herrenwiesenstraße 1



Heinrich-Kaltschmidt-Straße 6





Bierhelderweg 2



Rathausstraße 13





Rathausstraße 80







## **12. Schaufenster, Schaukästen und Automaten**



### Sanierungsziele

1. Die Schaufenster dürfen im Einzelnen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur im Format eines stehenden Rechteckes ausgeführt werden. Große Ausschnitte im Erdgeschoss sind nicht ortstypisch.
2. Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
3. Größe und Aufteilung der Fenster haben sich dem Maßstab des Gebäudes und seiner übrigen Fassadengliederung anzupassen. Die Schaufenster sind in Abständen von maximal 1,50 m durch massive Pfeiler, so zu untergliedern, dass die einzelnen Glasfelder ein stehendes Rechteck bilden. Die Schaufenster müssen die Proportionen der übrigen Fenster des Gebäudes aufnehmen. Die Schaufensterebene tritt mindestens 0,15 m hinter die Erdgeschossflucht zurück.



Historisches Vorbild in der Rathausstraße (Quelle: Heimatmuseum)



## 12. Schaufenster, Schaukästen und Automaten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Schaufenster



Rathausstraße 1a



Rathausstraße 52

### Sanierungsziele

4. Schaukästen sind an Gebäuden nicht zulässig. Schaukästen können im öffentlichen Raum als Informations- und Gestaltungselement zugelassen werden. (Ausnahmen für Gaststätten!)



Platz am Rathaus



Rathausstraße 62

Falls Schaukästen unabweisbar sind, müssen sie Teil des Gestaltungskonzeptes des betreffenden Gebäudes sein. (Näheres siehe Werbekonzept)



## 12. Schaufenster, Schaukästen und Automaten

Schaukästen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 34



Rathausstraße 52



### Sanierungsziele

5. Die Aufstellung/Anbringung von Automaten ist nicht zulässig.



Leimer Straße 18



Herrenwiesenstraße 3  
Rathausstraße 45



Heidelberger Straße 48  
Amalienstraße 3

## 12. Schaufenster, Schaukästen und Automaten

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Automaten



Rathausstraße 34 und 58



Rathausstraße 31, 33 und 35



Weingasse 22







### **13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen**





### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

#### Sanierungsziele

Hierunter fallen Namensschilder, Brief- und Zeitungskästen, Hausnummern, Hauseingangsbeleuchtungen, Mülltonnen, Aufbewahrungskästen und ähnliches.

1. Namensschilder, Hausklingeln, Brief- und Zeitungskästen sind in Hauseingängen oder in festen Bauteilen an der Straßenseite unterzubringen. Gliederung und Form sind an das Gebäude anzupassen und diesem unterzuordnen.
2. Hausnummern sind an gut sichtbarer Stelle an der Straßenseite anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
3. Hauseingangsbeleuchtungen haben sich, soweit überhaupt erforderlich, dem Gebäude anzupassen.
4. Mülltonnenaufbewahrungskästen in Form von Waschbetonfertigteilen mit Blechtüren sind unzulässig. Die Unterbringung von Mülltonnen soll in den Höfen erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Mülltonnenaufbewahrungseinrichtungen in Einfriedungen zu integrieren.



Am Heiligenhaus 39



Am Heiligenhaus 3

Am Heiligenhaus 4

### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Am Heiligenhaus 7a



Amalienstraße 2



Rathausstraße 6

Der Einbau unter einem Balkon entlastet die Wirkung auf das Ortsbild, nicht jedoch die Gestaltung.



### Sanierungsziele

5. Einfriedungen sind entsprechend dem jeweiligen Bild des Straßenzuges und den dortigen städtebaulichen Vorgaben auszuführen.  
Mauern sind hierbei als Sichtmauerwerk aus Naturstein oder aus verputztem Mauerwerk auszuführen.  
Holzzäune sind als senkrecht stehende Lattenzäune zulässig.  
Jägerzäune oder ähnliches, auch Kunststoffpaneele und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.



Bierhelderweg 9



Am Müllenberg 2



Am Müllenberg 3



### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Heidelberger Straße 64



Junkergasse 1



Junkergasse 8

### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Einfriedungen



Leimer Straße 19 / 23



Ölgasse 8

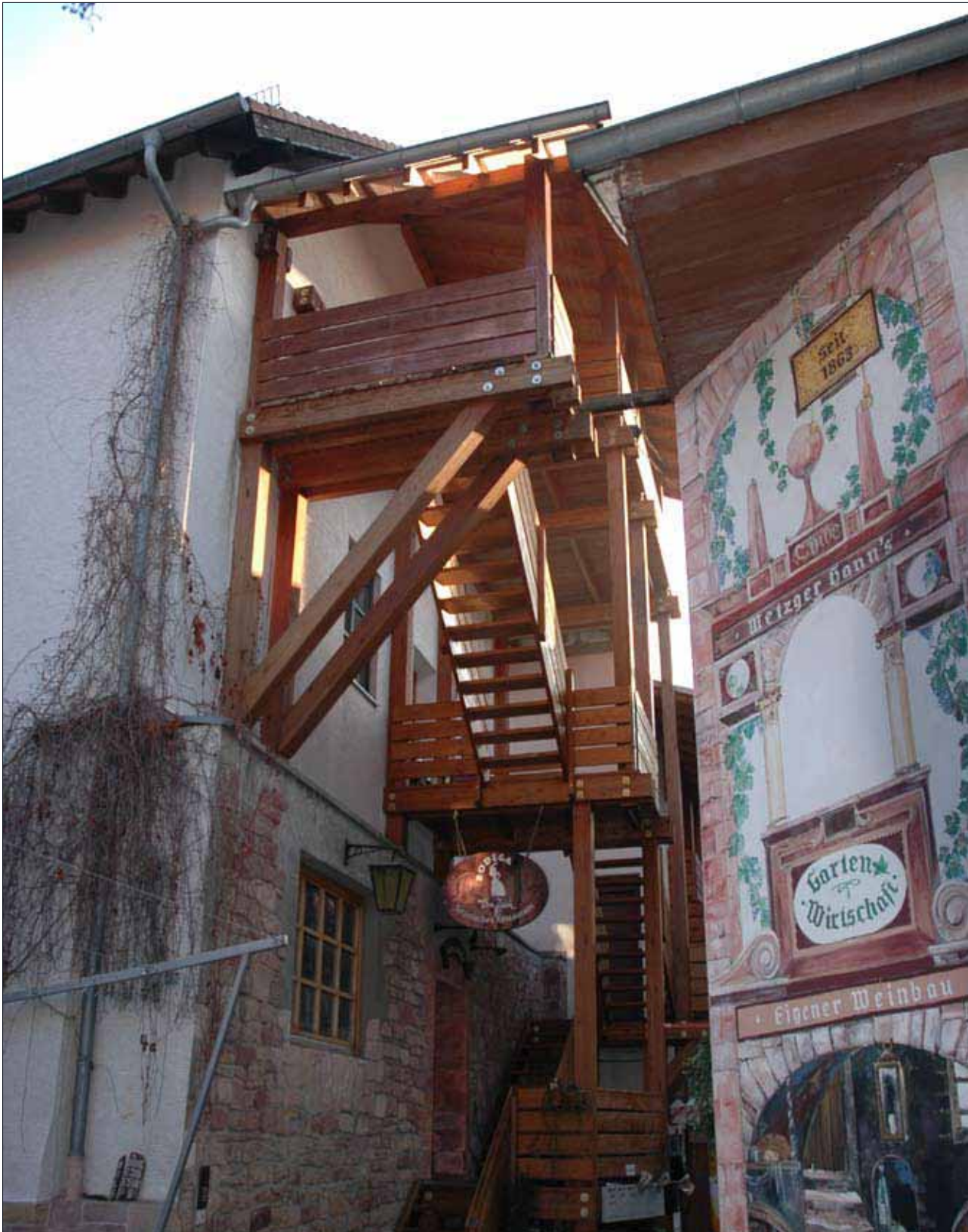


Junkergasse 2



### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



#### Bierhelderweg 4

Diese Erschließungsanlage vor dem alten Gebäude ist allein durch die Verwendung des Materials Holz ein positiver Beitrag zum Ortsbild. Die gleiche Treppenanlage in Stahlbeton wäre ortsbildstörend.

Die in Rohrbach anzutreffenden Bemalungen von Putzflächen an Außenwänden ist ortstypisch und ein Beweis für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort.



### Sanierungsziele

6. In den Eingangsbereichen benötigte Vordächer sind als Holzkonstruktion auszuführen. Die Deckung ist mit Art und Farbe der Deckung des Hauptdaches abzustimmen. Als Ausnahme können Konstruktionen aus Edelstahl und Silikatglas akzeptiert werden (Beispiel Rathausstraße 32). Die Verwendung von Kunststoffen ist nicht zulässig.



Junkergasse 2

### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Vordächer



Rathausstraße 32

Bei Silikatglas großer Selbstreinigungsanteil.



Winzerstraße 10a



### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV  
Vordächer



Am Heiligenhaus 10

Bei Kunststoffen so gut wie kein Selbstreinigungsanteil.



Bierhelderweg 6 und 8



### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV

Vordächer



Bierhelderweg 14 und 14a



Heinrich-Kaltschmidt-Straße 1  
Bei Kunststoffen so gut wie kein Selbstreinigungsanteil.



Leimer Straße 9  
Bei Kunststoffen so gut wie kein Selbstreinigungsanteil.

### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV  
Lüftungsanlagen und Klimageräte

#### Sanierungsziele

7. Lüftungslagen und Klimageräte sind so in die Fassade zu integrieren, dass sie nicht als eigenständiges Objekt wahrnehmbar sind.



Rathausstraße 11



Rathausstraße 11



### 13. Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen

Lüftungsanlagen, Klimageräte

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 16



Rathausstraße 31, 33 und 35







## **14. Balkone, Terrassen, Loggien, Pergolen**





### Sanierungsziele

Größe und Proportionen der Balkone, Terrassen, Loggien und Pergolen haben sich dem Gesamteindruck des Gebäudes unterzuordnen.

1. Geländer vorhandener Balkone und Terrassen sind in senkrecht stehenden Latten oder Brettern in Holz auszuführen und in der farblichen Gestaltung dem übrigen Gebäude anzupassen. Der spätere An- und Einbau von Balkonen, Terrassen oder Loggien ist nur zulässig, wenn dadurch der Gesamteindruck des Gebäudes und der umgebenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.
2. Balkone sollen als eigenständige Bauteile, als Holzkonstruktion vor die Gebäude gestellt werden.
3. Ortsuntypische Verzierungen konstruktiver wie verkleidender Holzteile sind nicht zulässig.
4. Pergolen sind in Holz auszuführen. Die farbliche Gestaltung ist den Holzteilen des übrigen Gebäudes anzupassen. Eine Begrünung mit rankenden Gewächsen soll vorgesehen werden. Eine Eindeckung von Pergolen ist nicht zulässig.



Am Müllenberg 15





Bierhelderweg 4

Diese Erschließungsanlage vor dem alten Gebäude ist allein durch die Verwendung des Materials Holz ein positiver Beitrag zum Ortsbild. Die gleiche Treppenanlage in Stahlbeton wäre ortsbildstörend. Die in Rohrbach anzutreffenden Bemalungen von Putzflächen an Außenwänden ist ortstypisch und ein Beweis für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort.



## 14. Balkone, Terrassen, Loggien, Pergolen Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 8



Rathausstraße 52



Rathausstraße 71



Seckenheimer Gässchen 1



## 14. Balkone, Terrassen, Loggien, Pergolen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Ölgasse 8



Rathausstraße 13





## **15. Sonnenschutzanlagen**





### Sanierungsziele

1. Außen liegende Sonnenschutzlamellen sind nicht zulässig. Innen liegende Sonnenschutzlamellen müssen der Farbgestaltung des Fensters und des Gebäudes angepasst werden.
2. Sonnenmarkisen müssen sich der Gestaltung und Gliederung der Schaufenster anpassen. In geschlossenem Zustand müssen Sonnenmarkisen zwischen den Fensterlaibungen unterzubringen sein.

Die farbliche Gestaltung der Sonnenmarkisen muss der Gestaltung des Gebäudes angepasst sein. Grelle und kontrastreiche Farbkombinationen sind nicht zulässig.

Glänzende und metallische Materialien sind nicht zulässig.



Rathausstraße 71



Rathausstraße 1a



Am Heiligenhaus 39



Bierhelderweg 7



Rathausstraße 7



Am Heiligenhaus 6





## **16. Farbliche Gestaltung**



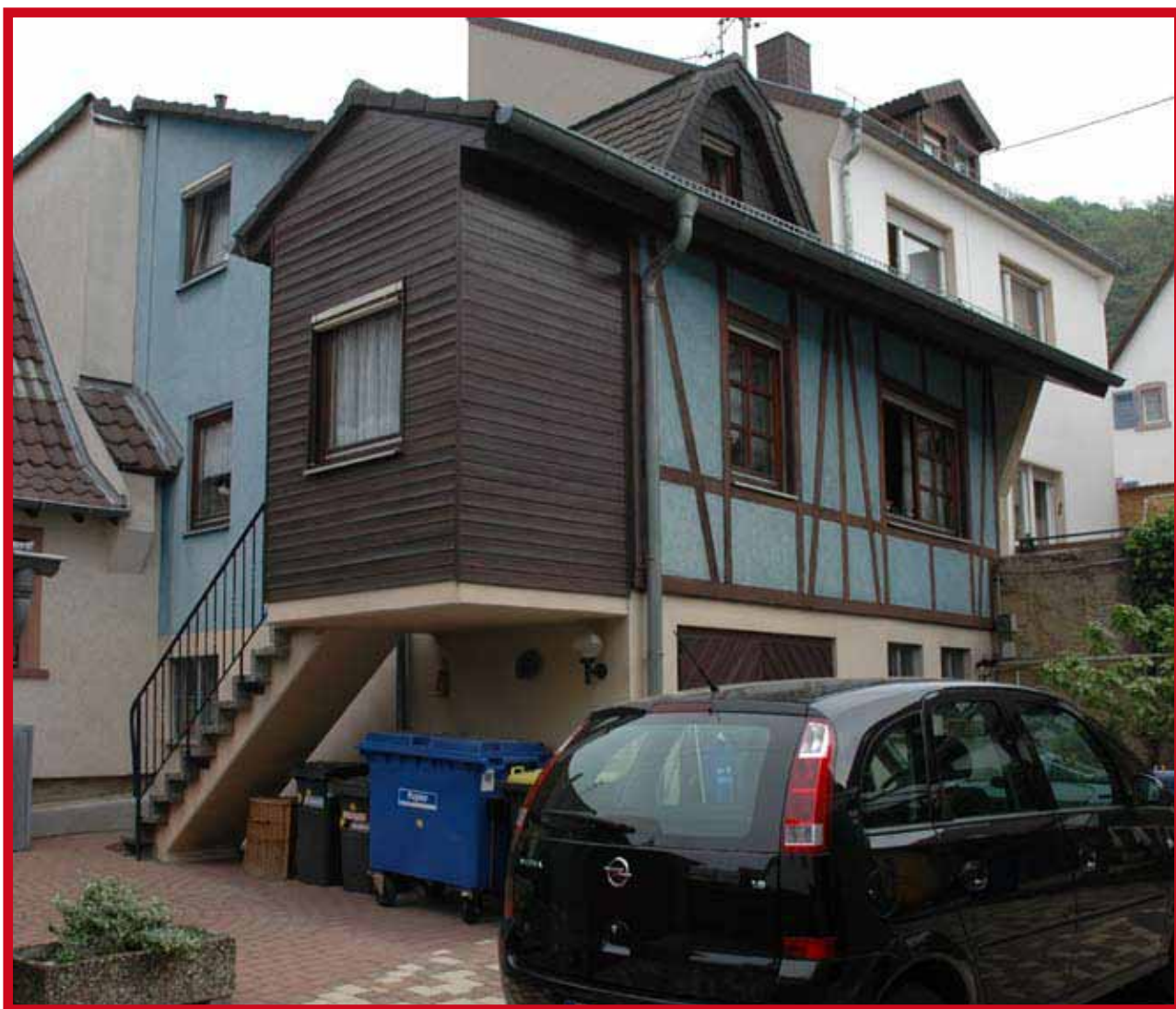


### Sanierungsziele

1. Die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen ist dem historischen Bestand entsprechend vorzunehmen. Die farbliche Gestaltung eines Gebäudes hat sich in die farbliche Gestaltung der umgebenden Bebauung einzufügen.
2. Die Verwendung von Dispersionsfarben wird ausgeschlossen. Putzflächen sind mit Mineralfarbe zu streichen.
3. Fachwerke dürfen nicht mit Ölfarbe gestrichen werden. Für Holzteile sind nur Lasuranstriche zulässig.



Rathausstraße 3



Rathausstraße 67



### Sanierungsziele

4. Großflächige aber auch kleine Bilddarstellungen auf der Fassade sind zulässig, wenn diese sich in Form und Farbe in das Fassadenkonzept integrieren.  
(Sie fördern die Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus und dem Wohnort.)



Am Heiligenhaus 17



## 16. Farbliche Gestaltung

Fassadenbemalung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Förstermühle, Am Müllenberg 15



Förstermühle, Am Müllenberg 15





Bierhelderweg 2



Bierhelderweg 3



## 16. Farbliche Gestaltung

### Fassadenbemalung

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Bierhelderweg 4



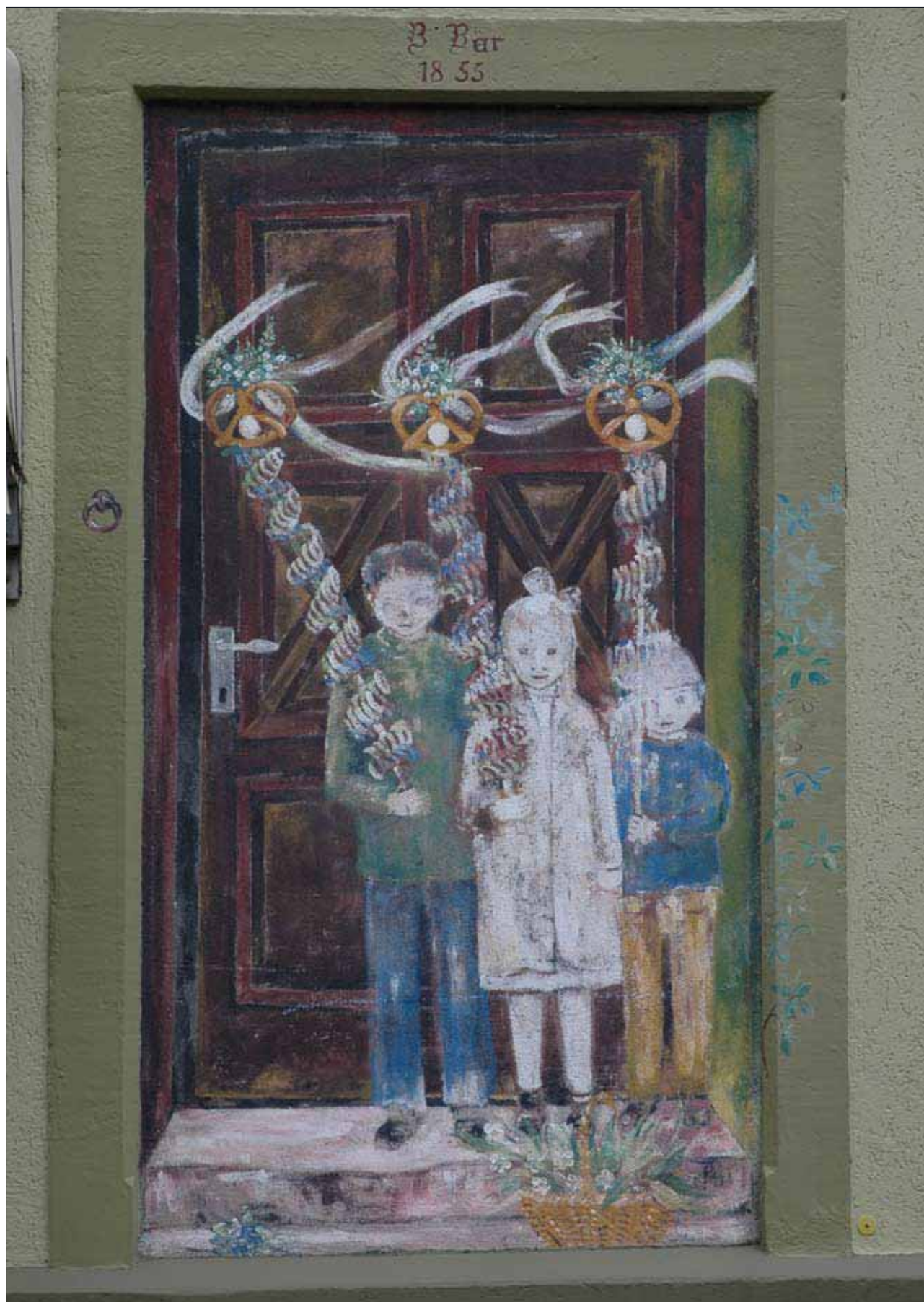


Bierhelderweg 19



Heidelberger Straße 48





Rathausstraße 3







## **17. Werbeanlagen**





## **Sanierungsziele**

Hierzu wird noch ein eigenes Werbekonzept erstellt.



## **18. Freiflächen und Begrünung**





## Sanierungsziele

1. Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie sich dem Bild des jeweiligen Straßenzuges anpassen. Befestigte Freiflächen, sofern sie von der Straße aus einsehbar sind, müssen sich in der Belagsgestaltung und der Materialwahl dem historischen Bild anpassen. Bei Neugestaltung im öffentlichen Raum sind die privaten Anschlussflächen in der gleichen Art auszuführen.



Am Müllenberg 15



Winzerstraße 13



## 18. Freiflächen und Begrünung

Begrünungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Am Heiligenhaus 14/1



Junkergasse 8



### Sanierungsziele

2. Die Begrünung der Hauswände mit Rebstöcken oder vergleichbaren Pflanzen als ortstypisches Element der Grüngestaltung soll an Häusern vorgesehen werden, wo dies klimatisch und verkehrstechnisch möglich ist.
3. Die Begrünung von Fassaden, Mauern und Hofeinfahrten ist durch planerische Vorsorge der Straßenbelagsgestaltung zu unterstützen.



Rückansicht, Karlsruher Straße 95



Innenhof, Karlsruher Straße 95



## 18. Freiflächen und Begrünung

Begrünungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Rathausstraße 28



Rathausstraße 32



Rückwand Rathausstraße 40

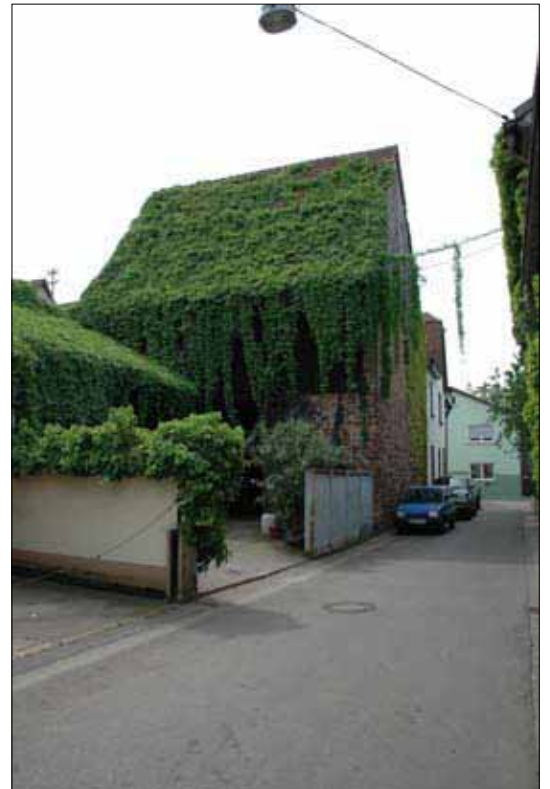




Weingasse 2



Rathausstraße 79



Weingasse 1a



## 18. Freiflächen und Begrünung

Neupflanzungen

Anlage 3 zur Drucksache 0019/2008/IV



Bierhelderweg 4



Platz am Rathaus



Junkergasse 10 und 12

Keine Beseitigung des sich am Fahrbahnrand entwickelnden Grüns.



### Sanierungsziele

4. Bei Neupflanzungen sollen Laubbäume und Obstbäume verwendet werden. Nadelgehölze sind nur in Ausnahmefällen zulässig.



Am Heiligenhaus 7



Rathausstraße 48