

Gestaltungssatzung „Ortskern Rosenberg“

Beschlossen in der Stadtratssitzung am 24.06.2025.

Veröffentlicht durch Niederlegung im Referat IV (Baureferat) der Stadtverwaltung (Rathausgasse 2, Zimmer 3) vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.

Hinweis auf die Niederlegung an den Anschlagstellen in der Zeit vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.

Präambel

Rosenberg war bis 1934 eine eigenständige Gemeinde mit einer jahrhundertelangen Tradition. Sie begann mit der Besiedlung der Waldgebiete östlich von Nürnberg durch deutsche Kaiser aus dem Geschlecht der Staufer. Die Reichsministerialenfamilie der Königsteiner, die eine Rose im Wappen trug, errichtete um 1100 eine Burg oberhalb des Rosenbachs. Im Umfeld der Burg siedelten sich zuerst Bauern an. Der Ort erhielt zu Beginn des 14. Jahrhunderts eine Kirche. Der Ortskern mit der Kirche ist als historisches Gebiet von Rosenberg bis in die Gegenwart erhalten geblieben, während die Burg ihre Bedeutung verlor und geschliffen wurde. Den Bauern folgten bald Handwerker, als im 14. Jahrhundert im Umfeld der Burg Eisenerz gefunden wurde. Hierauf gründete Rosenbergs Erfolg als ein Zentrum des Montanwesens, das den Ort zur reichsten Industriegemeinde Bayerns werden ließ. Diese Ära der Schwerindustrie endete mit der letzten Schicht im St.-Anna-Schacht 1974 und der Stilllegung des Hochofens der Maxhütte im Jahr 2002. Bei der Ortsvereinigung von Rosenberg mit Sulzbach im Jahr 1934 wurde eine von großen baulichen Traditionen geprägte Stadt mit einer Industriegemeinde vereinigt, deren historische Struktur bis auf einen kleinen Kern geschrumpft war.

Die charakteristische Dachform im Ortskern ist das Satteldach, sofern es sich nicht um Gebäude mit besonderer Funktionen (Ausnahmefall) handelt, deren vier Fassaden eine gleiche Bedeutung haben (keine Giebelwände) und dementsprechend Walmdächer aufweisen. In Rosenberg sind, anders als in Sulzbach, natürliche Materialien wie Fachwerk, Brettverschalungen und unverputzter Naturstein als ortsbildprägend noch vorhanden. In der analytischen Gesamtschau (Ortsbildanalyse) sind dementsprechend die Außenwände der Gebäude gemauert und mit mineralischem Putz versehen, sofern es sich nicht um sichtbar belassenes Natursteinmaterial sowie ein mit Brettschalung verkleidetes Fachwerk handelt. Außenwände besitzen für Sockel- und Geschossbereich einen einheitlichen Farbton. Typische Fensteröffnungen in Außenwänden besitzen ein stehendes rechteckiges Format. Die Fenster sind in der Farbigkeit auf die Außenwandfarbe abgestimmt. Sie haben Faschen von ca. 13 cm, die mit der Laibung einheitlich in Weiß oder hellen Grautönen gestrichen sind. Tür- Schaufenster und Maueröffnungen sind durch Mauerpfeiler begrenzt. Ihre Farbigkeit ist matt und auf die übrige Fassadenfarbigkeit abgestimmt. Balkone sind im Sichtbereich in der Regel nicht vorhanden. Die typische Dachform im Ortskern ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad und mehr. Ortsgänge haben in der Regel keinen Dachüberstand. Brandwände zwischen den Gebäuden stehen über die Dachfläche hinaus. Dachgauben haben senkrechte Seitenflächen sowie obere Sattel- oder Schleppdachabschlüsse. Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in roten oder braunen Dachziegeln ausgeführt. Charakteristisch sind für Einfriedungen Mauern in der Art der Gebäude-Bauweise sowie Zäune aus hölzerner Lattung bzw. matt gestrichenen senkrechten Stahlstreben.

Der Erhalt dieser charakteristischen Materialwirkung ist ein wesentliches Anliegen der Gestaltungssatzung, wobei in der vorliegenden Fassung der Schutz dieses historischen Ortskerns in konkrete, verbindliche Leitlinien gefasst wird.

Das übergeordnete Ziel von Anwendung und Vollzug der Satzungsfestsetzungen ist die Wahrung, Revitalisierung und Pflege des Ortskerns von Rosenberg.

Dieses Ziel wird u.a. erreicht durch:

1. Schutz und Erhalt der Charakteristika des Ortskerns und seiner historischen Gebäudesubstanz,
2. Bestandsgerechte Anpassung der historischen Bausubstanz an heutige konstruktive Erfordernisse sowie kulturelle, demografische und ökologische Anforderungen,
3. Nachfrage- und bestandsgerechte Anpassung der vom Leerstand betroffenen und bedrohten Gebäude für neue Nutzungen im Einklang mit der Denkmalpflege,
4. Erhöhung der Sanierungsaktivitäten zur Rettung der historischen Gebäudesubstanz und der Stärkung der Funktionalität des Ortskerns insbesondere als Wohnstandort,
5. Rückbau oder Beheben von Gestaltungsmängeln zur Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität innerhalb des Ortskerns von Rosenberg.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes innerhalb des Ortskerns von Rosenberg folgende

Gestaltungssatzung „Ortskern Rosenberg“

(Baugestaltungssatzung – örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird umgrenzt im Süden von dem westlichen Ende der Jahnstraße, der Rosenbachstraße (Staatsstraße St 2040), den ehemaligen Bachlauf südlich Anwesen Am Steg 1 bis Am Anger 3, der Rosenbachstraße bis zur Brücke über den Rosenbach, im Südwesten von dem Rosenbach bis zur Brücke An der Pirnermühle, südwestlich der Anwesen An der Pirnermühle 4 und Hauptstraße 18, nordwestlich der Anwesen Hauptstraße 1 und Schloßbergweg 10a inkl. Bolzplatz, im weiteren Verlauf nordöstlich Anwesen Schloßbergweg 10 („Schlössl“), im Norden von dem südwestlichen bis südöstlichen Fuß des Schlossberges zu den angrenzenden bebauten Flächen, nördliche Teilstücke der Hennebergstraße, südlich dem westlichen Bereich der Kettelerstraße sowie im Osten von der Ortsstraße Kirchplatz, den südlichen Bereich des Rosenberger Friedhofes und der südliche Bereich des Mittelweges.

Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich sind die Grenzen, wie sie im vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan gekennzeichnet sind (es gilt die Innenkante der Abgrenzungslinie). Der Lageplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst nach BayBO genehmigungspflichtige, genehmigungsfreie sowie verfahrensfreien bauliche Maßnahmen. Hierzu zählen:

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen von baulichen Anlagen,
- Gestaltung der öffentlich einsehbaren Freiflächen.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Das gewachsene Erscheinungsbild des Ortskerns ist in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt zu erhalten, wo Mängel vorliegen ist es im Zuge baulicher Maßnahmen zu verbessern und bei allen Neubaumaßnahmen ist es gestalterisch weiterzuentwickeln. In Übereinstimmung mit der Umgebung sollen neues Bauen und Elemente zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

(2) Das besondere ortsbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, nach Werkstoffen und Farben grundsätzlich zu berücksichtigen.

(3) Bauliche Veränderungen und Neubaumaßnahmen sind mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen und sollen in einem gestalterischen Zusammenhang mit dem Ortsbild stehen.

(4) Als Muster und Erläuterung für die Regelung dieser Satzung dient die Gestaltungsfibel „Ortskern Rosenberg“ (s. Anlage 1).

§ 4 Außenwände

(1) Die Außenwandoberflächen sind zu erhalten und bei Erneuerung in Form und Materialart des Ursprungszustandes wiederherzustellen.

(2) Zugelassen ist an Außenwänden von Hauptgebäuden ein mineralischer Putz, sofern es sich nicht um historisch unverputzte Fachwerkgebäude handelt.

(3) Zugelassen sind alle einheitlichen Farbtöne an Außenwänden, die mit den Farben der Gebäude der Umgebung abgestimmt sind. Der Sockel darf somit vom übrigen Gebäude farblich nicht abgesetzt sein. Mit einer Nut im Putz kann sichergestellt werden, dass der Sockelbereich bei Bedarf nachgestrichen werden kann. An den Gebäuden sind vor Beginn der Arbeiten drei nicht dauerhafte Farbmuster anzubringen, diese sind mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) abzustimmen.

(4) Fensterlaibungen an den Außenwänden sind Weiß- und helle Grautöne auszuführen.

(5) An den Außenwänden sind Fensterfaschen mit einer Breite von ca. 13 cm im Farbton der Fensterlaibungen auszuführen.

(6) Freileitungen, Außenantennen, Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) und Parabolspiegel sind auf Außenwänden nicht zulässig.

§ 5 Fenster

- (1) Zugelassen sind nur durch Mauerpfeiler getrennte Fensteröffnungen mit stehenden und rechteckigen Formaten.
- (2) Zugelassen sind an einer Fassade überwiegend gleich große Fensteröffnungen.
- (3) Zugelassen sind Belichtungsflächen aus nichtgetöntem, unstrukturiertem und ornamentfreien Fensterglas.
- (4) Zugelassen sind matte Oberflächen der Fensterkonstruktionen mit auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farben.

§ 6 Außentüren, Tore, Schaufenster

- (1) Zugelassen sind nur durch Mauerpfeiler getrennte Außentür-, Tor- und Schaufensteröffnungen.
- (2) Zugelassen sind matte Oberflächen der Außentür-, Tor- und Schaufensterkonstruktionen mit auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farben.

§ 7 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Zugelassen sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit mittig liegendem First und einer Dachneigung von mind. 45 Grad.
- (2) Zugelassen als Dachdeckung sind auf Hauptgebäuden Tonziegel in Rot- und Brauntönen.
- (3) Zugelassen sind Gauben, die sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und eine großflächig geschlossene Dachansicht erhalten.
- (4) Zugelassen sind Gauben, deren Außenhaut verputzt, in Holz, mit Dachziegel und nicht glänzenden Blechen ausgeführt wird. In Material und Farbe sind Gauben und sonstige Dachaufbauten an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.
- (5) Zugelassen ist eine Gaubenart je Dachseite.
- (6) Kaminköpfe sind zu verputzen oder mit nicht glänzendem Blech zu verkleiden.
- (7) Windkraftanlagen, Freileitungen, Außenantennen und Parabolspiegel sind auf Dächern nicht zulässig.

§ 7a Solaranlagen auf Dächern

- (1) Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind auf geeigneten Dachflächen grundsätzlich zulässig. Sie sind an die Fläche des Daches so anzupassen und so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Das Erscheinungsbild des Gebäudes muss vom öffentlichen Verkehrsraum nach der Installation einer Solaranlage in seiner städtebaulichen Qualität wahrnehmbar bleiben, auch wenn dadurch Leistungseinbußen der Solaranlagen in Kauf genommen werden müssen. Zulässig sind an die Farbigkeit der Dachfläche angepasste oder schwarze Module (full-black) mit Beschränkung auf ein einheitliches Format (Modul) ohne Rahmen und ohne glänzende Anlagenteile, welche zusammenhängend in die Dachfläche integriert oder parallel auf die Dachfläche

montiert werden. Abtreppungen und Aussparungen der Module an Graten, Kehlen, Kaminen und sonstigen Dachaufbauten sowie aufgeständerte Module sind unzulässig.

(2) Ausgenommen von Absatz 1 sind Solaranlagen auf Einzeldenkmälern oder in deren unmittelbaren Nähe, auf das Erlaubnisverfahren nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

§ 8 Dachfenster

(1) Die Fenster der Dachgauben müssen erkennbar kleiner sein als die Hauptfenster der Fassaden. § 5 Abs. 2 und 3 dieser Gestaltungssatzung geltend entsprechend.

(2) Zugelassen sind Dachluken bis 50 cm Breite und 70 cm Höhe als Ausstiegsluke in für den Kaminkehrer notwendiger Anzahl.

(3) Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Der Einbau von liegenden Dachfenstern darf die Gebäude- und Dachansicht, insbesondere durch Größe und Häufung, nicht stören.

§ 9 Balkone und Bauzubehör

(1) Zugelassen sind Dachrinnen und Fallrohre nur mit nicht glänzenden oder matt gestrichenen Oberflächen.

(2) Zulässig sind nicht straßenseitige Balkone als eigenständige Konstruktion in Holz- oder Stahlbauweise.

(3) Klimaanlage, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen auf oder an vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Gebäudeteilen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahme: Eine Anlage pro Gebäude ist zulässig, wenn sie im Straßen- und Stadtbild nicht deutlich wahrnehmbar ist und die Farbe an die Baukonstruktion angepasst wird.

§ 10 Einfriedungen

(1) Zugelassen sind Mauern, die sich in Material, Form, Höhe und Farbe an die zugehörigen Gebäude anpassen.

(2) Zugelassen sind Zäune bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m mit senkrechten Latten in Holz oder Stahl, die naturbelassen oder in gedeckten matten Farben gestrichen sind.

§ 11 Fassadenbeleuchtungen und Leuchtmittel an Fassaden

(1) Zugelassen sind Lichterketten, LED-Dioden-Lichterketten, -vorhänge, -netze, -girlanden oder ähnliches nur temporär zur Weihnachtszeit.

(2) Zugelassen sind als Beleuchtung der Werbeanlagen Punktstrahler, die in zurückhaltender Größe und Anzahl und nicht blendend angebracht sind sowie die Hinterleuchtung von nicht transparenten flachen Schriftzügen.

§ 12 Unterhaltungspflicht

(1) Befindet sich das Äußere einer baulichen Anlage in einem das Straßen- bzw. Stadtbild verunstaltenden Zustand, so ist es in einem angemessenen Zeitraum, entsprechend den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, zu verändern.

(2) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen sowie öffentlich zugänglichen Privatstraßen gesehen werden können, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht, können von der Stadt Sulzbach-Rosenberg Auflagen zur Beseitigung von Missständen in einem vorgegebenen angemessenen Zeitraum erteilt werden.

(3) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen, die verunstaltend wirken, müssen auf Verlangen der Stadt Sulzbach-Rosenberg in einem angemessenen Zeitraum vollständig hergestellt werden.

(4) Maßnahmen zur Wertverbesserung der Baukonstruktion und der Nutzung, die sich gestalterisch auf das Erscheinungsbild baulicher Anlagen auswirken (Vollwärmeschutz, Dämmung auf Sparren, sichtbare Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien), unterliegen den Vorgaben dieser Gestaltungssatzung. Sie können genehmigt werden, wenn sie sich auf der Grundlage einer langlebigen konstruktiven Lösung im Einklang mit dem Erscheinungsbild des Hauses, dem der angrenzenden Bebauungen sowie dem Straßen- und Platzbild befinden.

§ 13 Bestandteile der Gestaltungssatzung

Bestandteile dieser Gestaltungssatzung sind:

1. Die Gestaltungsfibel für den Ortskern von Rosenberg (Anlage 1).
2. Der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigte Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Ortskern Rosenberg (Anlage 2).

§ 14 Baugenehmigungen, Bauanzeigen und Abweichungen

(1) Alle gemäß BayBO nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Maßnahmen an Bauwerken, wie z.B. die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstellung bzw. Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden, die Veränderung des inneren Gefüges etc. sind der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Auf das Erlaubnisverfahren nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen. Über die Anträge zu Erlaubnisverfahren entscheidet die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(2) Den Anträgen und Anzeigen sind zur Beurteilung der jeweiligen Maßnahme ausführliche Planunterlagen, Skizzen und Beschreibungen beizufügen, aus denen insbesondere die Material- und Farbwahl hervorgeht und die Vereinbarkeit mit dem Ortsbild geprüft werden kann.

(3) Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Gestaltungssatzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird. Genehmigungen können befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Zuständig für die Erteilung einer Abweichung ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(4) Stehen Regelungen und Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung im Widerspruch zu Festsetzungen rechtsgültiger Bebauungspläne, so sind die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans vorrangig.

§ 15 Wiederherstellung eines früheren Zustandes

Im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung kann im Falle von Veränderungen an baulichen Anlagen, die ohne die notwendige Genehmigung erfolgt sind sowie den Vorgaben der Gestaltungssatzung widersprechen oder anders als genehmigt ausgeführt wurden, die Wiederherstellung des früheren Zustandes gefordert werden. Das gilt auch für Veränderungen, die im Zeitraum vor Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung vorgenommen wurden.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Wer fahrlässig oder vorsätzlich den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung oder einer Anordnung, die auf dieser Gestaltungssatzung beruht, zuwiderhandelt, kann gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wegen Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden.

§ 17 Inkrafttreten

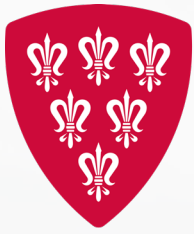
Diese Gestaltungssatzung tritt eine Woche nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 21.10.2002 außer Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, den 25.06.2025
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Anlagen

1. Gestaltungsfibel „Ortskern Rosenberg“ in der Fassung vom 28.05.2025
2. Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Ortskern Rosenberg“ im M. 1:2000 in der Fassung vom 12.05.2025, angefertigt vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg.



Stadt
Sulzbach-
Rosenberg

Anlage 1



Gestaltungsfibel

Ortskern Rosenberg



Wappen der ehemaligen
Gemeinde Rosenberg

Inhaltsübersicht

- 3 Inhaltsübersicht
- 5 Vorwort des Bürgermeisters
- 6 Die Geschichte des Ortsteils Rosenberg
- 10 Das Ortsbild
- 14 Satzungsgebiet – Lageplan des räumlichen
Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung
- 16 Charakteristische Gestaltungsmerkmale im
Satzungsgebiet
- 18 Haupt- und Nebengebäude, Baukörper,
Außenwände
- 20 Fenster
- 22 Türen, Tore, Schaufenster
- 24 Dächer, Dachaufbauten, Dachfenster
- 26 Balkone und Bauzubehör
- 28 Einfriedungen
- 30 Straßen, Wege, Freiflächen, Außenbeleuchtung
- 32 Gestaltungssatzung „Ortskern Rosenberg“
- 41 Impressum



Schlossberg mit Kriegerdenkmal, Ortskern Rosenberg



Rathaus Rosenberg

Vorwort des 1. Bürgermeisters Stefan Frank



Sehr geehrte Bürger,

Sulzbach-Rosenberg ist eine junge Stadt.

Sulzbach und Rosenberg aber für sich genommen sind alte Nachbarn, nebeneinander gewachsen in langen, wechselhaften Jahrhunderten, schließlich verheiratet unter Umständen, die schon zur Zeit der Eheschließung vielen Einwohnern der neuen Doppelstadt den Blutdruck nach oben trieben.

Natürlich kann man diese lange Geschichte noch heute sehen:

Gerade die Ortskerne legen – hier wie dort – reiches Zeugnis davon ab, wie die alte Residenz der Pfalzgrafen und ihr treuer, dörflicher Gefährte mit den Jahren gewachsen sind. Geplant wurde dabei früher nicht viel.

Dieser Umstand sorgte unter dem Strich gerade in Sulzbach für einigen Verdross. Permanenter Wassermangel und schließlich der große Stadtbrand warfen ein grelles Licht auf Unterlassungen der Gründerväter, während Rosenberg spätestens mit der Entstehung der Maxhütte eilig an Wachstum nachholen musste, was Generationen lang nicht nötig war.

Wir versuchen nun, die Vergangenheit ein Stück weit sichtbar zu halten, jedem der Stadtteile möglichst die Vorgaben zu verschaffen, die seinem Charakter gerecht werden.

Baurecht, Forderungen der Ökologie, der verständliche Wunsch der Bürger, alles möge doch halbwegs bezahlbar bleiben sowie der Gedanke, dass das, was auf der einen Seite gut sein mag, auf der anderen nicht funktionieren kann, machen daraus einen Kraftakt, mit dem wir uns schwertun.

Wie könnte es anders sein?

Diese beiden Fibeln sind ein erster Schritt. Ob wir damit die richtige Richtung einschlagen, das letzte Wort in der Sache gesprochen ist?

Ich bin ehrlich: das weiß ich nicht.

Aber wir werden bei allem für Sie da sein. Sie unterstützen, mit Ihnen lernen und Ideen entwickeln, die unsere gemeinsamen weiteren Schritte bestimmen werden.

Für ein gutes Morgen, in dem wir und unsere Kinder auch das Gestern wiederfinden können.

Für Sulzbach-Rosenberg.

Glück Auf!



Geschichte des Ortsteils Rosenberg

Die heute im Ortsteil Rosenberg lebenden Generationen haben täglich vor Augen, dass sie selbst und ihre Vorfahren an einer reichen und bewegten Geschichte beteiligt waren und sind. Für Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft nach wie vor genutzte historische Bauwerke aus früheren Jahrhunderten, Siedlungsanlagen für eine schnell wachsende Arbeiterschaft und Neubauten aus den letzten Jahren stehen in einem harten Kontrast zur stillgelegten „Maxhütte“, die wie ein Monument des Industriezeitalters die Ortssilhouette überragt. Die Bauwerke des Ortsteils Rosenberg sind die gebauten Zeugnisse einer Jahrhunderte zurückreichenden Geschichte der Oberpfalz, der Nachbarschaft zur Stadt Sulzbach und der schließlich mit dieser gemeinsam durchlebten letzten acht Jahrzehnte. Vordem war Rosenberg eigenständig. Es hatte sich von einem mittelalterlichen Bauerndorf durch Bodenschätze und deren Verarbeitung zu einem der wichtigsten Industriestandorte der Oberpfalz und zeitweise zur reichsten Gemeinde Bayerns entwickelt. Die beurkundete Geschichte begann im Jahr 1100. In diesem Jahr werden zum ersten Mal die Mitglieder der Reichsministerialenfamilie der Königsteiner als Inhaber von Rosenberg genannt. Ausgrabungen belegen, dass schon eintausend Jahre vor Christus das Gebiet des Schlossbergs besiedelt war.

Die ersten deutschen Siedler waren Bauern. Mitte des 14. Jahrhunderts wurden erstmals im Gebiet Bodenschätze, vor allem Eisenerz, entdeckt. Zur Herstellung bäuerlicher Geräte war das eine willkommene Grundlage. Für das dazu notwendige Hammerwerk, 1366 erstmals beurkundet, konnte der Rosenbach genutzt werden. Zu dieser Zeit war bereits eine Kirche errichtet worden. Diese war der Heiligen Barbara gewidmet und wurde 1320 erstmals urkundlich erwähnt. 1326 wurde Rosenberg erstmals als herzogliches Urbarsamt genannt. Ab Mitte des 17. Jahrhunderts war der Rosenber-

ger Hammer im fürstlichen Privatbesitz. Sein Betrieb wurde Mitte des 18. Jahrhunderts eingestellt. Danach wurde auf dem Areal eine Fayence-Manufaktur eingerichtet, die allerdings nur kurze Zeit Bestand hatte. An ihrer Stelle richtete Anton Caspar eine Papierfabrik ein.

Allein dieser Wandel an einer Stelle des Rosenbachs gibt einen Hinweis auf die Kreativität der Bewohner von Rosenberg. Die älteste bekannte



Ansicht Rosenberg mit Schlossberg von Osten

Abbildung der Rosenberg stammt aus dem Jahr 1560. Sie zeigt in der Mitte den massiven Bergfried mit dem Hauptgebäude sowie Wehrmauern, die die Gebäude mit Vorhof und Torturm zum Dorf Rosenberg hin schützten. Die Burg verschwand erst vor mehr als einhundert Jahren. Der Standort wurde danach durch ein Kriegerdenkmal zur Erinnerung an die im ersten Weltkrieg Gefallenen ersetzt. Zu jener Zeit hatte Rosenberg einen enormen Bevölkerungszuwachs. Dieser hatte sich von ursprünglich 500 im Jahr 1861 auf 3.700 im Jahr 1933 erhöht, nachdem sich 1863 die „Maxhütte“ in Rosenberg ansiedelte. Mit Ortsansässigen konnte der große Bedarf an Arbeitskräften nicht bedient werden. Arbeiter sowie technisches und kaufmännisches Personal, die sogenannten „Werksbeamten“, wurden auswärts angeworben. Für ihre Unterbringung entstanden rings um die alte Ortslage von Rosenberg mehrere Werksiedlungen sowie private Mietshäuser und Villen. Mit dem Bau einer Eisenbahnverbindung, der Bahnhof wurde 1877 eingeweiht, verbesserte sich der Personen- und Güterverkehr beträchtlich. Der Arbeiterberufsverkehr der Maxhütte wirkte sich bis in die Ortschaften des Umlandes aus. Durch den Zuzug von Arbeitern und Angestellten aus anderen Kulturbereichen veränderte sich auch das Verhält-



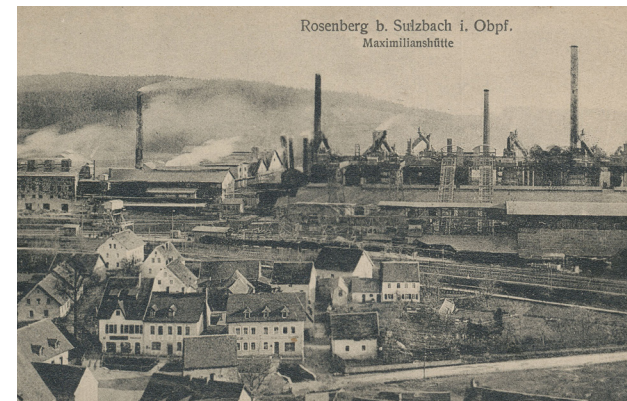
Die Hauptstraße an der einstigen Pirnermühle (rechts) mit Blick nach Osten. Im Hintergrund die „Maxhütte“.

nis der Religionen am Ort. Ausdruck hierfür ist die Weihe der katholischen „Herz-Jesu-Kirche“ im Jahr 1899. Ihrer Gestaltung ist die Zeitenwende vom 19. zum 20. Jahrhundert bereits anzusehen. Im Gegensatz hierzu weist die Architektur der weitaus älteren „Johanniskirche“ noch Spuren des Mittelalters auf. Solche mittelalterlichen Spuren zogen sich durch die gesamte alte Ortslage von Rosenberg. Im Verlauf der Jahrhunderte veränderten sich die Gebäude vor allem hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit zum Wohnen und für das Gewerbe. Im Gegensatz zum benachbarten Sulzbach wurde hierbei allerdings nicht nach den Intentionen der jeweils aktuellen Baustile wie Renaissance, Barock und Klassizismus bzw. deren Neostile im 19. Jahrhundert gebaut. Weitgehend blieben die Gebäude schlicht und der traditionellen Volksarchitektur verbunden. Als Ausnahme ist heute an der Hauptstraße das Gebäude des einstigen Rathauses zu erkennen. Es ist Ausdruck für den Stolz der Einwohner auf die rasante Ortsentwicklung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Der Baustil ist klar, kraftvoll und am Neoklassizismus orientiert. Die Rosenberger konnten sich einen derarti-

gen Bau nach 1920 leisten, da der Ort sich damals zur reichsten Gemeinde Bayerns entwickelt hatte. Mit Beginn der nationalsozialistischen Ära weckte dieser Reichtum offenbar Begehrlichkeiten in der Nachbarstadt Sulzbach. Auf Druck des NSDAP-Kreisleiters Paul Arendt wurde die Vereinigung der Gemeinde Rosenberg mit der Stadt Sulzbach 1934 erzwungen. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges nahm Sulzbach-Rosenberg ca. 11.000 Flüchtlinge auf. Damit entwickelte sich die Einwohnerzahl der Stadt auf 20.000. Von diesen arbeiteten mehr als 4.000 in der Maxhütte. Das Werk erlebte nach einem erneuten Aufstieg in den Wirtschaftswunderjahren um 1950/1960 ab 1981 einen allmählichen Abstieg, bis 2002 die letzte Schicht am Hochofen gefahren wurde. Das war Ausdruck der globalen Wirtschaftsentwicklung und der Veränderungen auf dem internationalen Stahlmarkt. Auch aufwändige politische Bemühungen, das Werk zu erhalten, blieben erfolglos. Trotz der wirtschaftlichen Schwierigkeiten begann 1992 eine abschnittsweise Sanierung des Rosenberger Ortskerns bis zur Kurz-Mühle. Die langfristige Sicherung der



Historische Aufnahme der Hugo-Geiger-Siedlung



Historische Postkarte von Rosenberg mit Blick vom Schlossberg auf die „Maxhütte“

Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung des historischen Ortskerns von Rosenberg erfordert stabile Einkommen für die Einwohner. Eine Grundlage hierfür ist der weitere Betrieb im Industriegebiet Eisenhämmerstraße und dem 1991 eröffneten Industriepark Ost.

Durch die Einbindung von Sulzbach-Rosenberg in die Metropolregion Nürnberg wird ein Potentialausgleich zwischen Wohn- und Arbeitsstätten möglich. Das dient auch dem Erhalt der historischen Ortslage von Rosenberg.



Bahnlinie neben der „Maxhütte“. Im Hintergrund das heutige Schulmuseum und der Schlossberg mit dem Ehrenmal.

Daten zur politischen und bauhistorischen Entwicklung

Um 1100 Erster Nachweis einer Burg auf dem Rosenberg. Besitzer waren die Mitglieder der Reichsministerialenfamilie der Königsteiner. Sie führten eine Rose im Wappen.

1320 Urkundliche Erwähnung einer Kirche „St. Barbara“

1326 Erstnennung Rosenbergs als herzogliches Urbarsamt

1366 Der Hammer in Rosenberg wird erstmals urkundlich erwähnt

1387 Bau der Johanniskirche

1560 Älteste bekannte Abbildung der Rosenberg, in der Mitte der massive Bergfried mit dem Hauptgebäude. Wehrmauern schützen die Gebäude mit Vorhof und Torturm zum Rosenberg hin

1631 Der Hammer zu Rosenberg wird fürstlicher Privatbesitz

1683 Eröffnung des Gasthauses „Zur Waage“

1752 Gründung einer Fayence-Manufaktur auf dem Rosenberger Hammer

1789 Anstelle des verfallenen Hammers entsteht eine Papierfabrik

1877 Einweihung des Bahnhofs Rosenberg

1899 Weihe der Herz-Jesu-Kirche

1923 Bau des Rathauses und Einweihung der zentralen Wasserversorgung

1929 Einweihung des Kriegerdenkmals auf dem Schlossberg

1933 Rosenberg zählt 3700 Einwohner und ist die reichste Industriegemeinde Bayerns

1934 Vereinigung Rosenbergs mit der Bergstadt Sulzbach zur Stadt Sulzbach-Rosenberg. Die Vereinigung geschieht gegen das Votum des Stadtrates von Rosenberg.

1962 Stilllegung des Erzbergwerks „Karoline“

1992-1995 Abschnittsweise Sanierung des Rosenberger Ortskerns bis zur Kurz-Mühle

2002 Letzte Schicht am Hochofen der Maxhütte. Das Rohrwerk wird von ARI-Stahl (Österreich) übernommen und produziert weiter.

Das Ortsbild

Prägend für das historische Ortsbild von Rosenberg war die Lage der Ortschaft im Bayerischen Jura mit seiner Hügellandschaft und dem Vorkommen von Bodenschätzen. Es hatte sich über Jahrhunderte in den sich wandelnden Baustilen der Region herausgebildet. Bereits im Mittelalter entstanden am Rosenbach eine Uferbebauung mit Häusern von Handwerkern und Händlern und am heutigen Schlossberg eine kleinteilige Bebauung, wie sie für Bedienstete und Lieferanten einer Burg typisch war. Zwischen den beiden unterschiedlichen Teilen des alten Ortsbildes lag die Fernstraße, die die beiden alten Städte Amberg im Osten und Sulzbach im Westen verband. Als „Hauptstraße“ ist diese Wegeverbindung im Ort noch erhalten, doch für den überregionalen Verkehr wurde sie durch die Rosenbachstraße, die am Rosenbach und der Bahnlinie entlangführt, abgelöst. Die alte Hauptstraße war eine Straße, an der sich Händler, Fuhrleute und Handwerker niedergelassen hatten. Gewerbe, das Wasser für den Betrieb benötigte, wie die Schwedenmühle und die Pirnermühle im Osten des Ortskerns sowie die Pulvermühle und die Fürstenmühle westlich davon, stand am Rosenbach. Nahe dem Ortskern, in Hammerphilippsburg, lag am Wasserlauf einst ein Hammerwerk. Hier wurde Eisen geschmiedet, das aus dem in der Nähe gefundenen Eisenerz gewonnen wurde. Die Verarbeitung des Rohstoffs Eisen bildete mit der Industrialisierung und der dabei entstandenen „Maxhütte“ bis zum Beginn des 21. Jahrhunderts die Basis für Arbeitsplätze und Vermögensbildung in Rosenberg. Das Einkommen von Angestellten und Arbeitern der Industrie wirkte sich jedoch kaum auf Baumaßnahmen aus, die das alte Ortsbild wesentlich veränderten. Die neuen Wohnsiedlungen entstanden im Umfeld des Ortes und eine Villenstraße am Breitenbrunner Bach (im Volksmund auch Spitzerbach genannt) nahe dem Eingang zur „Maxhütte“. Dadurch blieb die historische Bebauung am Schlossberg weitgehend von baulichen Eingriffen verschont. Deshalb sind hier die historische Bautradition und die Ortsstruktur gut nachvollziehbar.

10

Dicht gedrängt stehen die Gebäude an Wegen, die



Hennebergstraße (hist. Aufnahme) mit Fachwerkgebäude mit Satteldach und Bretzergiebel. Im Hintergrund die Herz-Jesu-Kirche.



Historische Bebauung am Rosenbach vor der Kanalisierung des Wasserlaufs.



Brücke über den Rosenbach zur Erzhausstraße

am Berg steil nach oben führen. Einst stand auf ihm eine Burg mit einem Bergfried. Mit der Reformation und der Epoche der Renaissance wurde die Burg zum Schloss umgebaut. Später verfiel sie. Ihre Steine dienten als Baumaterial für neue Gebäude. Die Bebauung am Hang hat im Grundriss die Form einer Sichel. Diese beginnt tiefliegend mit dem Schlossbergweg, steigt über den Kirchweg an. Vorbei an der evangelischen Johanniskirche führt der Anstieg weiter auf der Hennebergstraße zur katholischen Herz-Jesu-Kirche. Er endet am sog. Schlössl (Schlösschen Franziskaruhe). Hier bietet eine Aussichtsterrasse einen weiten Blick in Richtung Sulzbach, das zwischen dem Annaberg und dem Katzenberg erkennbar ist. In unmittelbarer Nähe des Aussichtspunkts liegt unten im Tal eine Arbeitersiedlung. Sie ist geprägt von der in ihrer Entstehungszeit üblichen Gleichförmigkeit. Die Siedlungen jenseits der Eisenbahnlinie sind lockerer gebaut. Die Straßen tragen hier Namen von Komponisten. Ein Nebenweg führt auf den Berg bis zum Ehrenmal. Es ist das Wahrzeichen von Rosenberg. Von hier aus wird die Vielzahl der Siedlungen, die den alten Ortskern von Rosenberg



„Am Steg“ mit Blick zur „Maxhütte“

11



Blick vom Schlossberg auf die „Maxhütte“ und den Schlackenberg

umgeben, erkennbar, ebenso die weiter entfernt liegenden Industriegebiete. Im Süden prägt die „Maxhütte“ wie ein eisernes Monument die Orts-silhouette. Hier ist inzwischen fast alles Leben erloschen wie gleichfalls auf dem hoch aufragenden Schlackenberg, der nach dem Ende des Hüttenbetriebs im Jahr 2002 nicht mehr benötigt wird. Das Werksgelände der Hütte in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie flankiert den Ortsteil Rosenberg-Ost. Er besteht in Bahnnähe aus Gebäuden für Dienstleistungseinrichtungen alter und neuer Art und einer kleinen Wohnanlage. Weiter östlich schließt sich Jahrhunderte altes Bauernland an. Die Volksbauweise der Oberpfalz mit gemauerten Wohn- und Stallgebäuden und Nebengebäuden aus Holz ist hier typisch. Geordneter Städtebau wie in den Arbeitersiedlungen ist hier auch bei Neubauten nicht vorhanden und aufgrund des fehlenden Bedarfs auch nicht nötig. Eine weitläufige fast idyllische Dorflandschaft prägt hier das Bild – ganz im Gegensatz zum dicht bebauten alten Ortskern. Vom Aussichtspunkt zur Hauptstraße führen steile Treppen hinab. Der Rundweg durch den Ortskern von Rosenberg endet am Gemarkungsbrunnen an

der Kurzmühle.

Resümee:

Das Erscheinungsbild des Satzungsgebiets ist nur bei besonderen, repräsentativen Bauwerken durch Leitbilder der Architekturlehre geprägt. Hierzu gehören das einstige Rathaus im Stil einer am Klassizismus orientierten Reformarchitektur und die Herz-Jesu-Kirche, deren Turmhaube ebenfalls die Merkmale der Reformarchitektur besitzt. Repräsentative architektonische Gestaltung besitzen auch die Gebäude des Schulmuseums und des Schlössls am oberen Schlossberg. Die meisten sonstigen Gebäude im Satzungsgebiet sind schlichte Bauwerke mit klaren Baukörpern und Satteldächern, die seltener zur Belichtung der Dachzone Gauben besitzen. Allerdings stören verschiedene modische An- und Umbauten das von der Volksarchitektur eines historischen Marktfleckens geprägte Gesamtbild der alten Ortslage. Um derartige Störfaktoren zu vermeiden, orientiert die Gestaltungssatzung auf den Erhalt und die Pflege der historisch entstandenen Merkmale des Ortsbildes.



Abzweig von der Hauptstraße in den steil ansteigenden Schlossbergweg

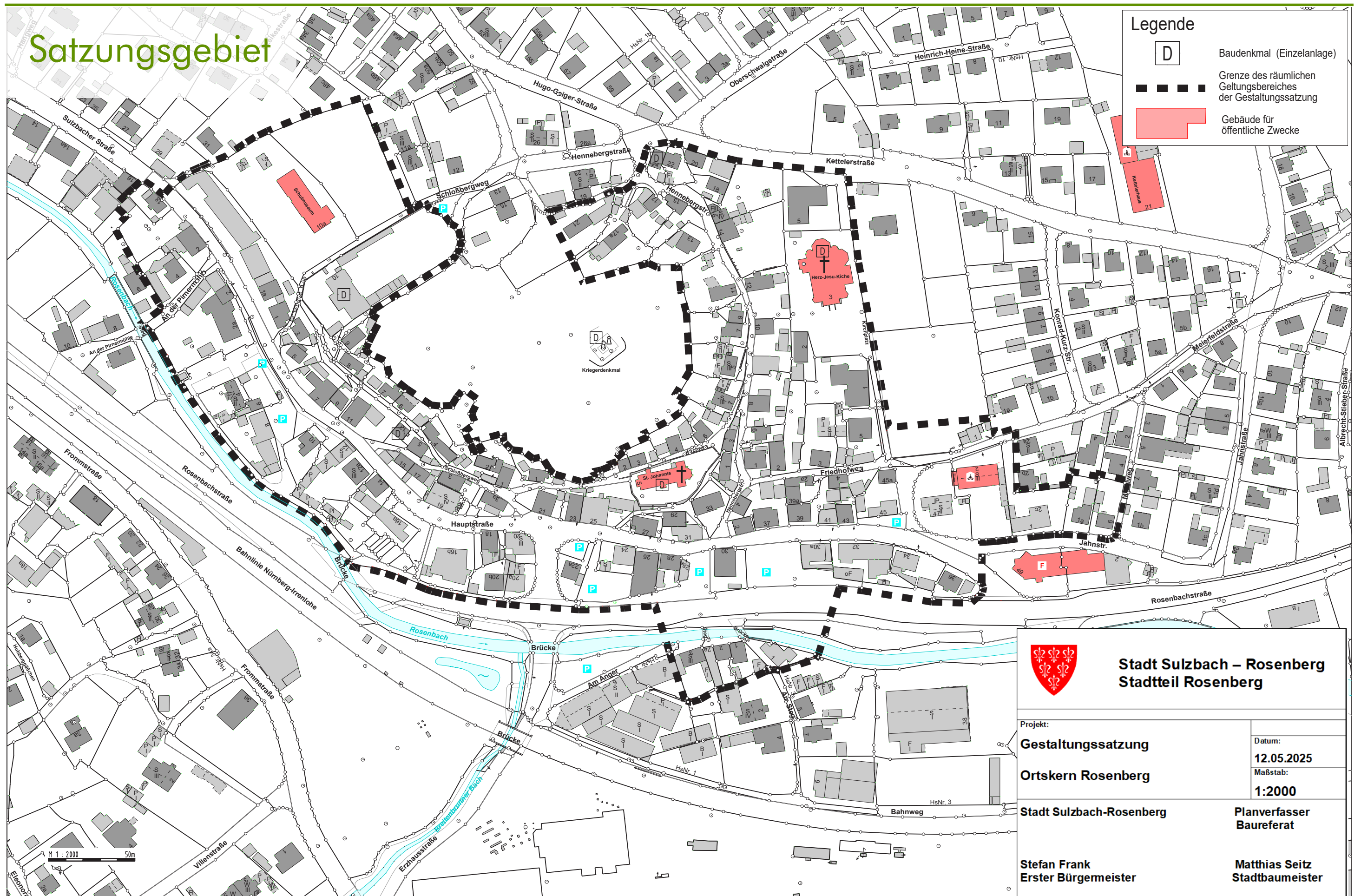


Historische Aufnahme vom Ufer des Rosenbachs mit Blick zur Johanniskirche



Der Kirchweg mit der Johanniskirche

Satzungsgebiet



Charakteristische gestalterische Merkmale des Satzungsgebiets

Die ländliche Bauweise im Ortsteil Rosenberg unterscheidet sich erheblich von der städtischen Bauweise im Ortsteil Sulzbach. Sulzbach besitzt mit Stadtmauer und Wallanlagen eine klare Umgrenzung. Innerhalb dieser Umgrenzung liegen Stadtteile unterschiedlicher architektonischer und stadträumlicher Ausprägung. Im alten Ortskern von Rosenberg fehlten diese Umgrenzung und eine geordnete Struktur von Straßen und Plätzen. Alles erscheint weitgehend zufällig, doch das ist es nicht, denn die Prinzipien, nach denen beide Ortsteile entstanden, sind verschieden. Die Ortsstruktur richtet sich in Rosenberg nach historischen Wegeführungen und dem Verlauf des Rosenbachs, dem die historische Durchgangsstraße und die Eisenbahnlinie folgten. Nur einige repräsentative Bauwerke wie die Kirchen und öffentliche Gebäude folgen den Leitbildern der Architekturlehre und sind im Ort damit etwas Besonderes. Die übrigen Gebäude, die von regionalen Baumeistern geschaffen wurden, sind im besten Sinne Volksarchitektur. Sie orientieren sich an den regionalen ländlichen Bauweisen, dem regionalen Materialangebot und bei Hanglagen an den Anforderungen des Standortes am Wasserlauf oder dem steilen Hang des Schlossbergs und damit auch des Baugrunds. Deutlich wird das am unregelmäßigen Wechsel von trauf- und giebelständigen Bauwerken, die zum Teil dicht aneinander und ebenso mit Abstand gebaut wurden. Deutlich wird das ebenso an der Lage von Fenstern, Türen, Toren und Transportluken in Ober- und Dachgeschossen, die dort als Öffnung in die Wände eingefügt wurden, wo sie aus Gründen der praktischen Raumnutzung nötig und nach konstruktiven Gegebenheiten möglich waren. Deutlich wird das bei Fachwerkbauten, die nach einem Konstruk-

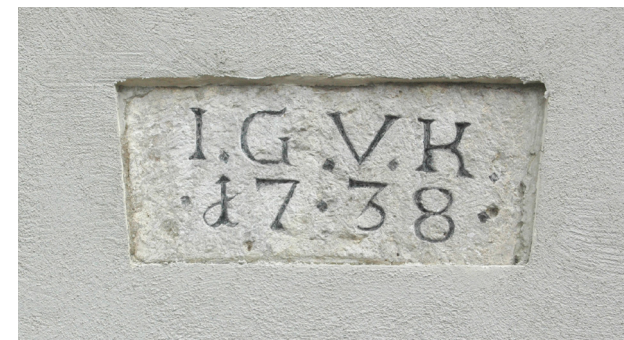


Nebengebäude in Fachwerkbauweise an der Hennebergstraße. Das Wegegefälle wird mit dem hohen Mauerwerksockel ausgeglichen.



Treppenanlagen überwinden in gebrochener Linienführung den Höhenunterschied zwischen westlichem Schlossberg und Hauptstraße

tionsraster entstanden. Komplizierte witterungsanfällige Dachformen treten in Rosenberg selten auf. Die Straßen- und Wegeführungen folgen den alten „Pfaden“ hinauf zum Burgberg und am Wasserlauf. Stützmauern und Brüstungen sowie Treppenanlagen, die sich nach dem jeweils vorhandenen Geländeprofil richteten, prägen die Wege. Sie unterscheiden sich damit deutlich von denen der benachbarten neueren Siedlungsgebiete. Die Gestaltungsweise der Gebäude im Satzungsgebiet orientiert auf klare Formen der Baukörper. Außenwände mit glatt verriebenem Putz, sichtbarem Naturstein, Satteldächer mit roter bis bräunlicher Ziegeldeckung, knappen Überständen am Ortsgang und schnörkellose Traufausbildungen sind die besonderen Merkmale des Bauens im Umfeld des Schlossbergs. Im Gegensatz zu Sulzbach spielt der Naturbaustoff Holz wie in vielen ländlichen Gebieten besonders bei Nebengebäuden, Einfriedungen, Gartenhäusern eine das Ortsbild mitprägende Rolle. Bei der Vielzahl der im Satzungsgebiet des Ortskerns von Rosenberg vorhandenen schlichten Bauten ist es besonders wichtig, diese Schlichtheit als prägendes Element zu erhalten und alle modischen Elemente und modernistische Fassadengestaltung zu vermeiden, damit Rosenberg nicht zu einem Ortsteil ohne Charakter wird und ein beliebig wirkendes Ortsbild erhält. Vor allem die scheinbar beiläufigen Elemente spielen dabei eine wichtige Rolle: Schriften, die in Putz oder Stein integriert sind, historische Wappen und Zeichen, schmiedeeiserne Elemente als Zeugnis früherer Handwerkskunst, schlichte hölzerne oder steinerne Einfriedungen, belebendes Grün durch einheimische Gehölze, Naturstein als Wege- und Stufenbelag und Anstriche ohne glänzende Oberflächen auf weitgehend natürlichen und traditionellen Farbzuschläge basierend.



Kleine Akzente an Gebäuden beleben das Ortsbild. Sie bleiben in Erinnerung.



Enge Bebauung mit klaren konischen Gebäuden, Einfriedungen und Durchgängen am Südhang des Schlossberges



Nachträglich geschaffene Fußwegpassage in der Hauptstraße durch ein giebelständiges Haus mit einer dauerhaften Werbeschrift im Außenputz

Haupt- und Nebengebäude, Baukörper, Außenwände

Die alte Ortslage von Rosenberg besitzt ein sich deutlich von der Altstadt Sulzbach unterscheidendes Ortsbild, das dort weitgehend von geschlossenen Straßen- und Wegerandbebauungen geprägt wird. In Rosenberg sind derartige Gebäudezeilen selten und vor allem bei der Verbindung von Haupt- und Nebengebäuden vorhanden. Im Wesentlichen stehen die zum Wohnen und für Gewerbe errichteten Bauwerke frei. Sie wirken deshalb nicht nur von der Straße aus in den öffentlichen Raum. Oft sind auch die Hofbereiche und Gebäuderückseiten von Gassen und Nebenwegen aus sichtbar. Dadurch erhalten auch die Gebäuderiegel eine Bedeutung für die Gebäudewirkung. Der Zusammenklang von Längs- und Giebelfronten wird deshalb in seinem gestalterischen Zusammenklang wahrgenommen. Aus diesen Merkmalen der Gebäudewirkung entsteht das Gesamtbild des Ortskerns von Rosenberg. Die Baukörper bestehen zumeist aus klaren, für die Volksarchitektur typischen massiv gemauerten Wänden, frei sichtbaren Fachwerkwänden sowie Bretterwänden mit stützendem Holztragwerk. Sie werden weitgehend von Satteldächern nach oben abgeschlossen. Damit ergeben sich zwischen Sockel und Traufe rechtwinklige Längs- und spitz auslaufende Giebelwände. Gebäude, die durch andere Dachformen abgeschlossen werden, sind selten. Massive Außenwände bestehen aus verputztem oder frei sichtbarem Naturstein beziehungsweise verputztem Ziegelmauerwerk in einer weitgehend einheitlichen Farbgebung ohne besondere Hervorhebung der Sockelzone. Fenster und Türen werden in der Regel von breiten Faschen aus Putz, seltener aus Naturstein eingefasst. Ein besonderer architektonischer Reiz liegt in der Kombination von verputztem Mauerwerk und Holz.



Klare Formen und Farben bestimmen die Wirkung eines historischen Gebäudes im Ortskern von Rosenberg.



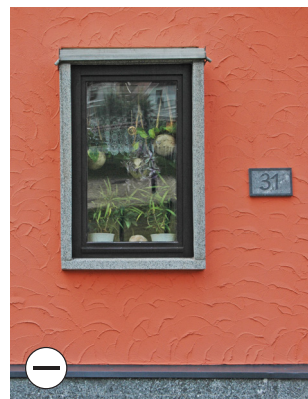
Der Neubau orientiert sich mit modernen Mitteln bei Haupt- und Nebengebäuden an historischen Formen von Rosenberg.



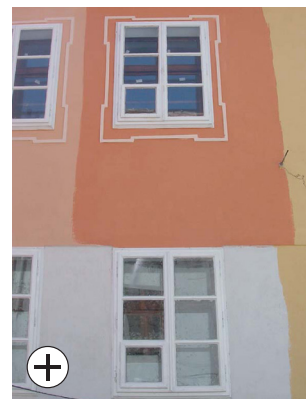
Ungeeignet: Sockelverblendung mit Keramikplatten



Historische Bauformen erfordern traditionelle Sanierungsweisen



Ungeeignet: Ortsfremde Baustoffe und Farbgebung



Beispiel für Farbproben bei Neuanstrichen



Haupt- und Nebengebäude des „Schlössls“ gruppieren sich in klaren Formen um einen Vorplatz.



Ein Nebengebäude wurde mit Mitteln der Volksarchitektur in Bezug zur baulichen Umgebung gestaltet.



Ungeeignet: Schmale Putzfaschen und Kunststofffenster



Breite Faschen und Holzfenster in einheitlicher Farbgebung



Unzulässig: Wandverblendung eines Hauptgebäudes



Sachgerechte Außenwand eines Nebengebäudes

Hinweise

- Die Oberflächen aller baulichen Anlagen sind in ihrer charakteristischen Art zu erhalten und bei einer Erneuerung in Form und Materialart des Ursprungszustandes wiederherzustellen.
- Die Wandoberflächen sollen in mineralischem Putz oder materialsichtig in Naturstein ausgeführt werden. Ausnahme sind historisch unverputzte Fachwerkgebäude.
- Für die Haltbarkeit des Putzes muss dessen Verträglichkeit mit dem Mauerwerk vorhanden sein, um Schäden durch Unverträglichkeit zu vermeiden. Diese entsteht beispielsweise durch Zementputz auf einer Mauer aus Kalkmörtel.
- Ein geputzter Sockel darf vom übrigen Gebäude farbig nicht abgesetzt sein. Eine Nut im Putz kann sicherstellen, dass der Sockelbereich bei Bedarf nachgestrichen werden kann.
- Fensterfaschen haben eine Breite von ca. 13 cm und werden im Farbton der Fensterlaibung ausgeführt. Sie können durch eine Nut oder durch einen Vorsprung gegenüber dem Außenputz abgesetzt werden.
- Bei geputzten Außenwänden sind auch Profilierungen von Gesimsen und Gewänden möglich und in Ziehputz auszuführen, sofern ein Befund kein anderes Material nachweist.
- Über die Farbwahl des Außenputzes entscheidet die Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) auf der Grundlage von Probestrichen.
- Verblendungen von Sockeln, Faschen und Gewänden mit Fliesen und ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

Fenster

Für die Gesamtwirkung einer Fassade und den Charakter von Straßen und Plätzen sind Fenster mitbestimmende Elemente. Der Erhalt der historischen Gestalt der Fenster ist im Gebiet der Gestaltungssatzung unverzichtbar. Dem Alter des jeweiligen Gebäudes entsprechend sind im Gebiet der Gestaltungssatzung unterschiedliche Formate und Fenstergliederungen vorhanden. Wesentlich für eine erhaltende Sanierung sowie erforderliche Modernisierung ist, dass die baulichen Maßnahmen dem Charakter des jeweiligen Hauses und dem Erscheinungsbild der Straße entsprechen. Fenster sind bei Lochfassaden wie in Rosenberg grundsätzlich untereinander und von den Seitenkanten des Gebäudes durch Mauerpfeiler getrennt.

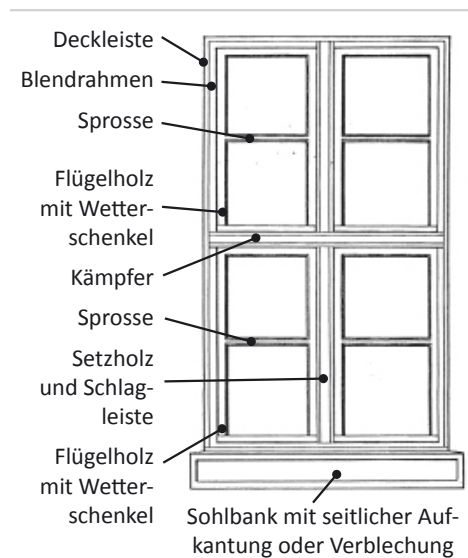


Lochfassaden an der Hauptstraße in Rosenberg: Die Fensterflächen ordnen sich den geputzten Außenwänden unter.



Beispiel für eine gut proportionierte Lochfassade mit breiten Faschen und gegliederten Fenstern

Hinweise



Elemente eines Holzfensters mit äußerer Sohlbank



Ungeeignet: Glasgliederung mit eingelegten Kunststoffsprossen



Fensterwirkung durch hölzerne Profile und einheitliche Farbe



Ungeeignet: Ausfüllen des Lichtausschnitts mit Glasbausteinen



Attraktive Wirkung und zugleich Schutz: Der Fensterladen



Ungeeignet: Einflügliges Fenster ohne Gliederung



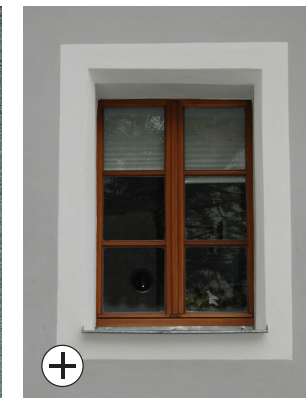
Geeignet: Einflügliges Fenster mit Gliederung



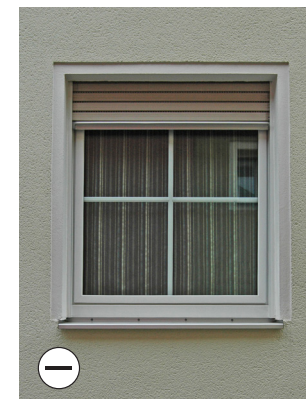
Unzulässig: Breit lagernde Fensterfläche mit aufgesetzten Gliederungsprofilen.



Ungeeignet: Rollladenkasten auf der Außenseite



Sichtschutz durch Rollo auf der Innenseite



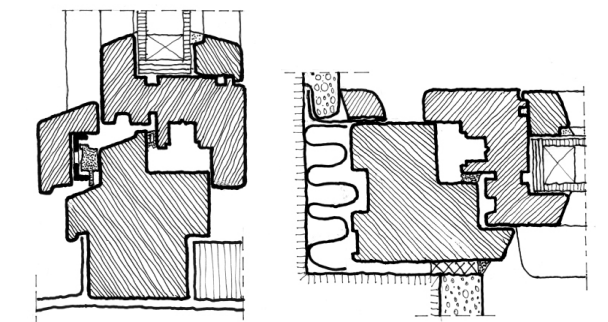
Rollladen auf der Innenseite, jedoch falsche Fensterausbildung



Sachgerechtes weißes Holzfenster in einem Nebengebäude

Hinweise

- Fensteröffnungen in einer Fassadenfront sind überwiegend gleich groß.
- Die Oberflächen der Fensterkonstruktionen sind matt in einer auf die Fassadengestaltung abgestimmten Farbigkeit.
- Die Belichtungsflächen bestehen aus ungetöntem, unstrukturiertem und ornament-freiem Fensterglas
- Fensteröffnungen sind durch Mauerpfeiler getrennt und haben stehendes Format. Sie treten gegenüber der Außenfront in der Regel um einen halben Mauerziegel zurück.
- Größere Profilquerschnitte, die sich aus den erhöhten Anforderungen an Wärme- und Schallschutz ergeben, sind mit der ursprünglichen historischen Gestalt der Fenster in Übereinstimmung zu bringen.
- Verschattungsanlagen können sein: Fensterklappläden, innen oder zwischen Isolierscheiben liegende Rollladen- bzw. Jalousieanlagen.
- Sicherungsmaßnahmen dürfen die äußere Ansicht von Fenstern und Fassaden nicht beeinträchtigen.



Beispiel für Schnitte durch ein Holzfenster mit Isolierverglasung. Links: Blendrahmen und Flügelholz unten mit Wetterschenkel. Rechts: Blendrahmen und Flügelholz senkrecht mit Dichtungsbändern.

Türen Tore Schaufenster

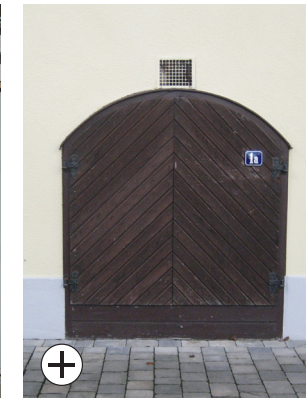
Außentüren, Tore und Schaufenster haben eine besondere Funktion als Verbindung zwischen Außen- und Innenbereich eines Gebäudes und dessen Grundstück. Gegenüber Wohnraumfenstern im Erdgeschoß sind sie größer, bilden aber dennoch gemeinsam mit Wandöffnungen in oberen Geschossen als Teil einer Lochfassade eine Einheit. Deshalb ist die Ausbildung von Wandpfeilern zwischen den Öffnungen und den Gebäudeecken prägend.



Traditionelles Holztor in Rosenberg



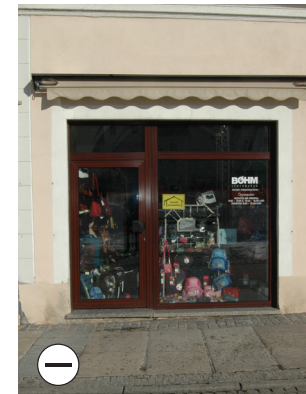
Ungeeignet: Garagentor aus glänzenden Metallprofilen



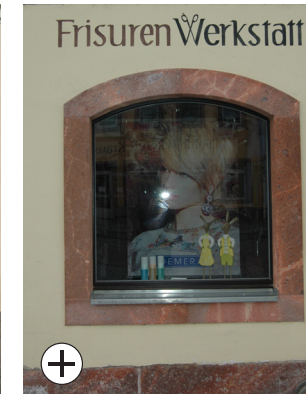
Traditionell: Garagentor aus Holz



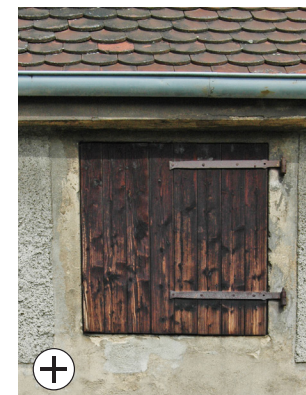
Sachgerechte Proportionen von Öffnungen und Pfeilern in der Ladenzone



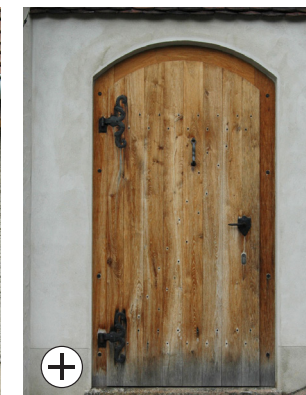
Ungeeignet: Eingangstür ins Schaufenster integriert



Sachgerecht gestaltet: Schaufenster mit Gewände und Sockel



Laden einer Drempelluke mit schmiedeeisernen Beschlägen



Brettertür für Hof- / Gartenzugang mit eisernen Beschlägen

- Außentür-, Tor- und Schaufensteröffnungen müssen durch Mauerpfeiler mit einer konstruktiven Mindestbreite von 1 1/2 Mauerziegeln getrennt und von der Gebäudekante abgerückt sein.

- Für Schaufensterrahmen sind ein Rücksprung gegenüber der Außenfront von 1/2 Mauerziegel und ein Mauersockel von mindestens 30 cm erforderlich. Schaufenster, die in die Außenfront bündig eingeordnet werden sollen, sind nicht zulässig.

- Garagen, die durch eine Gebäudeaußenwand erschlossen werden, müssen in Holz oder matt gestrichenem Metall ausgeführt sein.

- Glaseinsätze in Türblätter sind in ihrer Art und Form auf den Baustil des Hauses zu beziehen. Ihre Größe ist auf 1/3 der Türblattfläche begrenzt.

- Türblätter bestehen aus Holz oder aus Sicherheitsgründen aus Metall in matter Oberflächenausführung.

- Zum Schutz der Schaufenster vor Sonneneinstrahlung und Witterungseinflüssen sind Markisen zulässig, wenn sie im geschlossenen Zustand einschließlich der Abdeckung nicht über die Wandfläche vorstehen. In Farbigkeit und Material müssen sie sich dem Gesamtbild des Hauses unterordnen. In geöffnetem Zustand müssen Markisen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m haben. Gegenüber der Gehsteigkante müssen sie mindestens 0,50 m zurückspringen.

- Nach Prüfung der Außenwirkung sind auch innen liegende Rollos und Jalousien möglich. Über Einbruchsicherungen von Ladenzugängen und Schaufenstern mit Gitteranlagen entscheidet die Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat).

Hinweise

- Außentüren, Tore und Schaufenster müssen ein stehendes Format haben. Ausgenommen sind große Toranlagen wie Garagen.

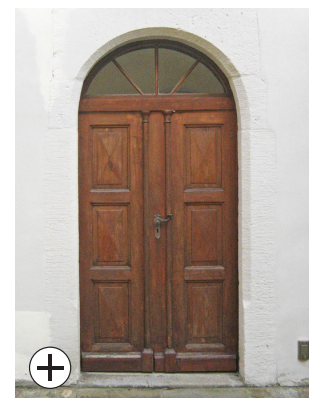
- Die die Öffnung oben abschließenden Stürze sind scheidrecht und gewölbt (Stich-, Korb- und Rundbogen).

- Außentür-, Tor- und Schaufensterkonstruktionen sind in Holz sowie aus Sicherheitsgründen in Metall mit matter Oberfläche ausgeführt. Ihre Farbigkeit ist auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmt.

- Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist zu vermeiden, glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.



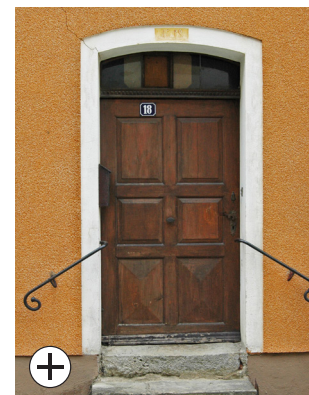
Ungeeignet: Umflieste Haustür mit großen Lichtausschnitten



Geeignet: Tor aus Holz, Lichtfeld im Bogenteil



Ungeeignet: Kunststofftür ohne Faschen



Geeignet: Hölzerne Futtertür mit Oberlicht und Haltegriffen

Dächer Dachaufbauten Dachfenster

Die Dachlandschaft des Satzungsgebietes ist vor allem durch Satteldächer geprägt. Diese haben eine Dachneigung von mindestens 45 Grad und sind mit Tonziegeln in Rot- oder Brauntönen gedeckt. Typische Gaubenformen sind: Schleppgauben, Satteldachgauben in unterschiedlicher Höhe und Fledermausgauben. Häufig sind Zwerchhausgiebel vorhanden. Sie stehen in der Flucht der Außenwand und unterscheiden sich dadurch von Gauben. Diese liegen innerhalb einer Dachfläche. Fenster zur Belichtung von Dachräumen treten im einsehbaren Bereich des Satzungsgebietes nicht auf. Verglaste Dachluken als Ausstieg für Handwerker sind auch straßenseitig vorhanden.



Schleppdachgauben harmonisch in das Satteldach eingeordnet. Sie nehmen Bezug auf die Außenfront.



Satteldächer in der Ortslage Rosenberg mit Dachziegeln in verschiedenen Nuancen zwischen rot und braun



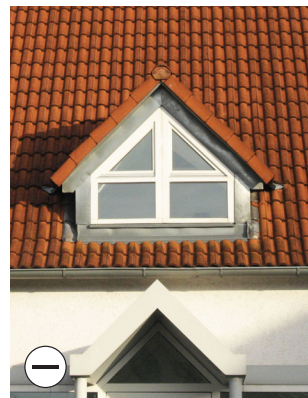
Geeignet: Solaranlage auf Dach



Satteldächer im Ortskern von Rosenberg schmiegen sich dem Schlossberg an.

Hinweise

- Dächer auf Gebäuden sind in der Regel Satteldächer mit mittig liegendem First und einer Dachneigung von mindestens 45 Grad.
- Als Dachdeckung verbindlich sind Tonziegel in Rot- und Brauntönen.
- Die Gauben ordnen sich der Dachfläche deutlich unter, so dass eine großflächig geschlossene Dachansicht erhalten bleibt.
- Gaubenfenster sind in Höhe und Breite kleiner als die prägenden Fenster der Außenwände des Hauses.
- Für Trennmauerabdeckungen sind Natursteinplatten und Dachziegel zulässig.



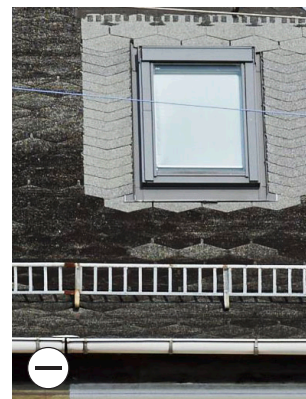
Satteldachgaube mit ungeeigneter Fensterausbildung



Satteldachgaube mit ungeeignetem Oberlicht



Ungeeignet: breit lagernde Gaube mit zwei Flügeln



Mangelhaft: Dachflächenfenster mit Pappschindeln eingedeckt



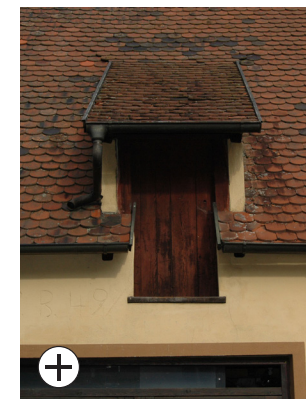
Ungeeignet: Solarmodule mit silberner Metalleinfassung und Aussparungen



Ungeeignet: Abdeckungen mit profilierten Metallblechen



Zulässig: Dachausstiegsfenster im Dach auf der Straßenseite



Schleppdach einer Drempelluke mit durchbrochener Traufe

- Stehende Seitenflächen der Gauben sind verputzt oder mit Holz, Dachziegeln und nicht glänzenden Metallblechen verkleidet. In Material und Farbe sind sie an die umgebende Dachhaut und die Gebäudeaußenwände angepasst.
- Je Dachseite ist eine Gaubenart verbindlich.
- Die Dachluken haben eine lichte Öffnung von 50 cm Breite und 70 cm Höhe.
- Übergänge von Dachflächen zu Dachaufbauten mit Blechanschlüssen sind möglichst mit Dachziegeln zu überdecken.
- Zwerchhäuser, die die Traufe unterbrechen, müssen sich in ihren Proportionen den straßenseitigen Ansichtsflächen von Fassade und Dach unterordnen.

Balkone und Bauzubehör

Im Satzungsgebiet von Rosenberg sind Balkone an Gebäudefronten nicht typisch. Die Aufgaben, die Balkone historisch in Städten zur Repräsentation erfüllen, treten in Rosenberg nicht auf. Für Sitzbereiche zum Wohnen bieten sich hier hingegen Terrassen auf Nebengebäuden und an Hanglagen an, bei Modernisierungen von Wohngebäuden auch Balkone an der Hoffront. An derartigen Sitzbereichen sowie an Straßen und Wegen in differenzierten Höhenlagen und bei Brücken sind Geländer erforderlich. Diese sind traditionell aus Schmiedeeisen und zeitgenössisch aus Profilstahl gefertigt. Weiteres Bauzubehör aus Metall sind Beschläge von Türen und Toren, Verankerungen an Mauerwerk und Naturstein sowie Dachrinnen, Fallrohre und Straßeneinläufe, ebenso Straßenpoller, Fahrradständer und Beleuchtungsträger.



Treppenanlagen und rampenförmige Straßen sind typisch am Schlossberg. Sie erfordern Brüstungen und Geländer.



Ungeeignet: Folkloristisch profilierte Balkonbrüstung aus Holz, die senkrechte Gliederung ist sachgerecht.



Gut geordnete Eingangsgestaltung mit Metallrost und schmiedeeisernen Türbändern



Balkongitter aus senkrecht angeordneten Profilstäben. Die schlichte Gestaltung ist geeignet für Neubauten.



Attraktive Zuordnung eines gusseisernen Straßeneinlaufs zu Fahrweg und gepflastertem Schnittgerinne

Hinweise

- Balkone können als eigenständige Holz- und Metallkonstruktion ausgeführt werden.
- Entsprechend dem schlichten Charakter der örtlichen Bauweise soll die Gestaltung der Trag-Konstruktionen und Geländer ebenfalls schlicht und unverschnörkelt sein. Modische Dekorationsformen bei Geländern sind deshalb ungeeignet.
- Zur Gewährleistung der erforderlichen Absturzsicherung dürfen nur Gitter mit senkrechten Brüstungsstäben ausgeführt werden. Die Abstände der Gitterstäbe und die Geländerhöhe wird über die Baugesetzgebung geregelt.



Unzulässig: Standrohr aus Kunststoff



Standrohr aus Metall durch den Straßeneinlauf geführt



Zum Schutz ungeeignet: Instabile Brüstung aus Brettware



Sachgerechtes Brüstungsgitter in historischem Stil



Unzulässig: Parabolspiegel im Sichtbereich



Unzulässig: Glänzende Metallgitter im Sichtbereich



Metalldachrinnen und Abdeckbleche in mattierter Ausführung



Attraktiv: historische Schmiedetechnik für einen Handlauf

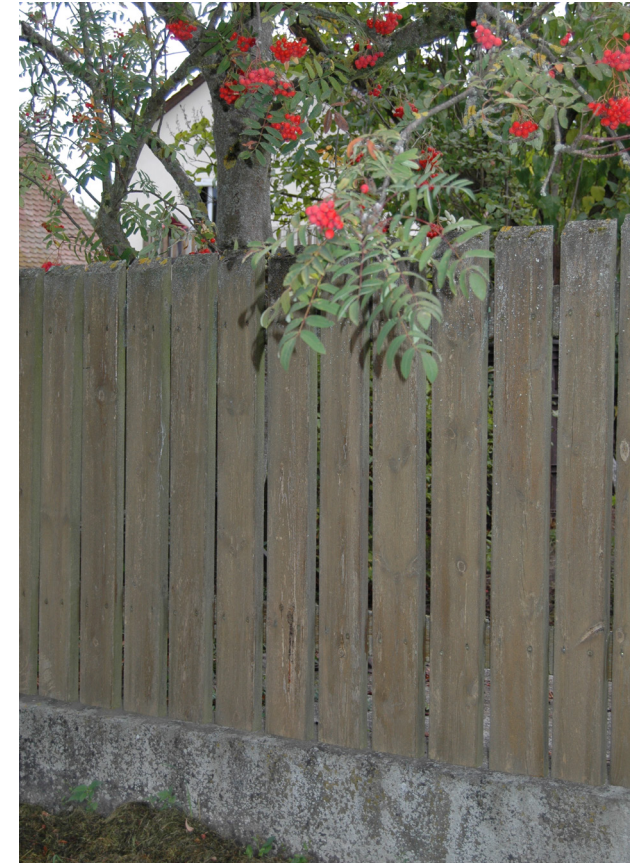
- Metall- und Holzteile für Geländer in öffentlich zugänglichen Bereichen wie an Freitreppen, Straßenbegrenzungen müssen so ausgebildet sein, dass sich Personen keine Verletzungen zuziehen können.
- Geländer aus Metall müssen nichtglänzend beschichtet oder matt gestrichen sein.
- Dachrinnen, Fall- und Standrohre aus Kunststoffen sind nicht zugelassen. Sie müssen in Metall ausgeführt sein und eine Oberfläche aufweisen wie natürliche Patina von Kupfer- und Titanzink oder müssen matt gestrichen sein.
- Freileitungen, Außenantennen und Parabolspiegel sind auf und an Gebäuden nicht zugelassen.
- Nicht zulässig auf Straßenseiten sind untypische Vordächer aus Metall und Glas.

Einfriedungen

Einfriedungen trennen und verbinden öffentliche und private Bereiche beziehungsweise private Grundstücke. Bei einer Lage am öffentlichen Raum werden sie aus unmittelbarer Nähe wahrgenommen. Deshalb sind das verwendete Material, ihre Gestaltung sowie ihr Erhaltungszustand wesentlich für die Gesamtwirkung im Ortsbild. Da das Satzungsgebiet in einem erheblichen Umfang von einer offenen Straßenrandbebauung geprägt ist, kommt der Wirkung der Einfriedung eine besondere Bedeutung zu. Charakteristisch sind Holzzäune mit Stützpfeilern, geputzte Mauern, Natursteinmauern und geschnittene Hecken aus heimischen Gehölzen. In geringerem Umfang sind historische schmiedeeiserne Einfriedungen sowie Grundstücksabgrenzungen aus Mauerwerk oder Holz vorhanden.



Typische Zauneinfriedung mit senkrechter hölzerner Lattung auf Holzriegeln passend zum hölzernen Nebengebäude



Senkrechter Bretterzaun mit offenen Fugen auf massivem Sockel, rückseitig Holzriegel und Stützen



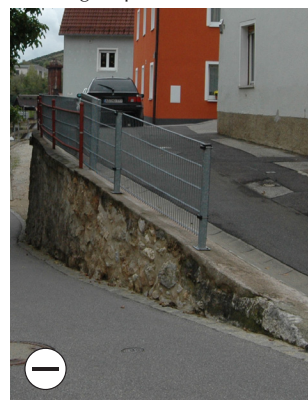
Ungeeignet: Einfriedung aus Betonformstein auf Massivsockel



Gartenpforte im Holzzaun mit senkrechter Lattung

Hinweise

- Holzzäune sind in senkrechter Lattung auf hölzernen Riegeln auszuführen. Als Stützen sind Mauerpfeiler, verputzt oder unverputzt, in Bruchstein errichtet bzw. hinter den Riegeln liegende matt gestrichene Metallstützen gestattet.
- Nicht gestattet sind Jägerzäune (kreuzweise Lattung, waagrechte Verbretterungen sowie ornamental beschnittene und senkrecht montierte Bretter).
- Historische Zäune aus Schmiedeeisen sind zu erhalten und zu pflegen.
- Ungeeignet sind exotische Gehölze wie Thuja oder Säulenwacholder.



Schutz eines Höhengrunds mit mangelhafter Gittergestaltung



Geeignete Schutzmauer bei Höhenunterschieden aus Naturstein



Ungeeignet: Metallzaun in gebietsuntypischer Gestaltung



Einfriedung mit schmiedeisernem Gitter in historischer Art



Ungeeignet: Hecke aus gebietsfremden Nadelgehölzen



Gliedernder Zaun mit Blütenpflanzen und Rankgehölzen



Ungeeignet: Hölzerner Jägerzaun als Einfriedung



Gitter aus Profilstahl mit senkrechten Stäben

- Neu angefertigte Metallzäune müssen den im Gebiet typischen Formen, insbesondere dem Stil des Hauses entsprechen und dürfen keine modischen Dekorationselemente besitzen. Sie sind matt zu streichen.
- Auf bunte Farbigkeit und weiß ist zu verzichten. Maschendrahtanlagen sind unzulässig und können nur in Verbindung mit regional typischen Heckengehölzen als Sicherungsmaßnahme genutzt werden.
- Einfriedungsmauern, die nicht aus Naturstein bestehen, sind zu verputzen und mit Platten aus heimischem Naturstein abzudecken.
- Trennmauern zwischen Gebäuden müssen einschließlich Türen niedriger als die angrenzenden Erdgeschosszonen sein. Sie bestehen aus verputztem und mit Naturstein abgedecktem Mauerwerk, Naturstein, Holzverbretterung in senkrechter Stellung oder Hecken.
- Die Höhengsprünge zwischen Straßen und öffentlichem Bereich sowie Straßen untereinander sind mit gemauerten Brüstungen oder Metallgittern in erforderlicher Höhe und den zuvor genannten Materialien und Ausführungsarten herzustellen.
- Gemauerte Stützpfeiler innerhalb von Einfriedungen sind aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk herzustellen.

Straßen, Wege, Freiflächen, Außenbeleuchtung

Der öffentliche Raum besonders in kleineren Orten hat eine große Bedeutung im Stadtbild. Der Erhaltungszustand und die Materialqualität von Straßen, Plätzen und Wegen sowie den angrenzenden begrünten Flächen bestimmen das Lebensumfeld der Bewohner und den Eindruck des Ortes auf Besucher. In den dunklen Stunden eines Tages ist die funktionsgerechte Ausleuchtung des städtischen Raumes wesentlich. Bei Tageslicht hingegen bestimmt die Gestaltung der Beleuchtungsanlagen den räumlichen Eindruck.



Der öffentlichen Platz mit dem Regionalladen ist ein Höhepunkt im Ortsbild. Der Gemarkungsbrunnen erinnert an die Geschichte von Rosenberg.



Vorbildliche Gestaltung eines Wegebereichs mit Natursteinmaterialien und Pflanzen vor einem Nebengebäude



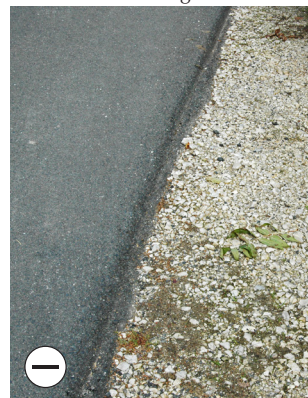
Ungeeignet und eine stetige Gefahrenquelle: Notdürftige Reparatur an einem Hauseingang



Vorbildliche Gestaltung eines Hauseingangs mit differenzierten Natursteinmaterialien

Hinweise

- Für das Gebiet der Gestaltungssatzung sind auf öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen Beläge erforderlich, die für die unterschiedlichen innerörtlichen Verkehrsanforderungen langlebig sind. Sie müssen in jedem Fall dem Charakter des Stadtraums entsprechen.
- Asphaltdecken sind mit Natursteinzeilen zu gliedern bzw. über Schnittgerinne aus Natursteinpflaster zu entwässern.
- Bei verschiedenen Belagsformen sind in einer bis drei Reihen versetzte Pflastersteine aus Granit das verbindende Element. Dabei soll geborgenes historisches Material an geeigneten Orten wieder eingesetzt werden.



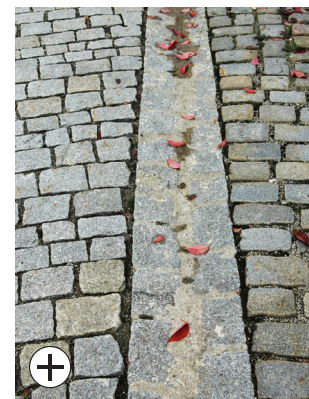
Ungeeignet: Fahrweg ohne Schnittgerinne und Randstreifen



Beispiel für die Randfassung eines asphaltierten Fahrwegs



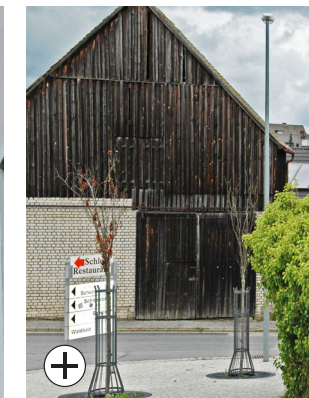
Beispiel für die Notwendigkeit geordneter Verkehrswege



Beispiel für gestaltete Qualität beim Wegebau



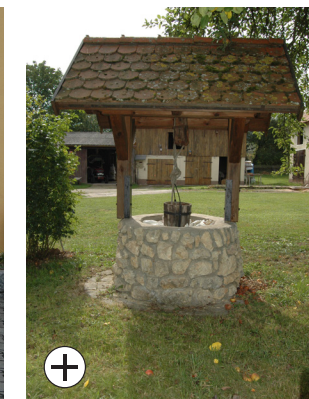
Beispiel für eine historische Außenleuchte



Beispiele für moderne Formen von Leuchten und Wuchshilfen



Individuelle Verschönerungen des öffentlichen Bereichs



Individuelle Gartengestaltung als Blickfang hinter dem Gartenzaun

- Bei Instandsetzungen und Neuanlagen von öffentlichen Plätzen, Straßen und Zugewegungen sind Natursteinpflaster, -platten oder Asphalt zu verwenden.
- Die Ausleuchtung von Hauszugängen und Wegen im Grundstück, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar werden, dürfen das Ortsbild nicht stören.
- Temporäre Lichtanlagen wie Lichterketten, -vorhänge, -netze, -girlanden oder ähnliches sind nur zur Weihnachtszeit zugelassen.
- Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht blendende Punktstrahler in zurückhaltender Größe und Anzahl zugelassen.

Gestaltungssatzung „Ortskern Rosenberg“

Beschlossen in der Stadtratssitzung am 24.06.2025.
Veröffentlicht durch Niederlegung im Referat IV (Baureferat) der Stadtverwaltung (Rathausgasse 2, Zimmer 3) vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.
Hinweis auf die Niederlegung an den Anschlagstellen in der Zeit vom 27.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025.

Präambel

Rosenberg war bis 1934 eine eigenständige Gemeinde mit einer jahrhundertelangen Tradition. Sie begann mit der Besiedlung der Waldgebiete östlich von Nürnberg durch deutsche Kaiser aus dem Geschlecht der Staufer. Die Reichsministerialenfamilie der Königsteiner, die eine Rose im Wappen trug, errichtete um 1100 eine Burg oberhalb des Rosenbachs. Im Umfeld der Burg siedelten sich zuerst Bauern an. Der Ort erhielt zu Beginn des 14. Jahrhunderts eine Kirche. Der Ortskern mit der Kirche ist als historisches Gebiet von Rosenberg bis in die Gegenwart erhalten geblieben, während die Burg ihre Bedeutung verlor und geschliffen wurde. Den Bauern folgten bald Handwerker, als im 14. Jahrhundert im Umfeld der Burg Eisenerz gefunden wurde. Hierauf gründete Rosenbergs Erfolg als ein Zentrum des Montanwesens, das den Ort zur reichsten Industriegemeinde Bayerns werden ließ. Diese Ära der Schwerindustrie endete mit der letzten Schicht im St.-Anna-Schacht 1974 und der Stilllegung des Hochofens der Maxhütte im Jahr 2002. Bei der Ortsvereinigung von Rosenberg mit Sulzbach im Jahr 1934 wurde eine von großen baulichen Traditionen geprägte Stadt mit einer Industriegemeinde vereinigt, deren historische Struktur bis auf einen kleinen Kern geschrumpft war.

Die charakteristische Dachform im Ortskern ist das Satteldach, sofern es sich nicht um Gebäude mit besonderer Funktionen (Ausnahmefall) handelt, deren vier Fassaden eine gleiche Bedeutung haben (keine Giebelwände) und dementsprechend Walmdächer aufweisen. In Rosenberg sind, anders als in Sulzbach, natürliche Materialien wie Fachwerk, Brettverschalungen und unverputzter Naturstein als ortsbildprägend noch vorhanden. In der analytischen Gesamtschau (Ortsbildanalyse) sind dementsprechend die Außenwände der Gebäude gemauert und mit mineralischem Putz versehen, sofern es sich nicht um sichtbar belassenes Natursteinmaterial sowie ein mit Brettschalung verkleidetes Fachwerk handelt. Außenwände besitzen für Sockel- und Geschossbereich einen einheitlichen Farbton. Typische Fensteröffnungen in Außenwänden besitzen ein stehendes rechteckiges Format. Die Fenster sind in der Farbigkeit auf die Außenwandfarbe abgestimmt. Sie haben Faschen von ca. 13 cm, die mit der Laibung einheitlich in Weiß oder hellen Grautönen gestrichen sind. Tür- Schaufenster und Maueröffnungen sind durch Mauerpfeiler begrenzt. Ihre Farbigkeit ist matt und auf die übrige Fassadenfarbigkeit abgestimmt. Balkone sind im Sichtbereich in der Regel nicht vorhanden. Die typische Dachform im Ortskern ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad und mehr. Ortgänge haben in der Regel keinen Dachüberstand. Brandwände zwischen den Gebäuden stehen über die Dachfläche hinaus. Dachgauben haben senkrechte Seitenflächen sowie obere Sattel- oder Schleppdachabschlüsse. Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in roten oder braunen Dachziegeln ausgeführt. Charakteristisch sind für Einfriedungen Mauern in der Art der Gebäude-Bauweise sowie Zäune aus hölzerner Lattung bzw. matt gestrichenen senkrechten Stahlstreben.

Der Erhalt dieser charakteristischen Materialwirkung ist ein wesentliches Anliegen der Gestaltungssatzung, wobei in der vorliegenden Fassung der Schutz dieses historischen Ortskerns in konkrete, verbindliche Leitlinien gefasst wird.

Das übergeordnete Ziel von Anwendung und Vollzug der Satzungsfestsetzungen ist die Wahrung, Revitalisierung und Pflege des Ortskerns von Rosenberg.

Dieses Ziel wird u.a. erreicht durch:

1. Schutz und Erhalt der Charakteristika des Ortskerns und seiner historischen Gebäudesubstanz,
2. Bestandsgerechte Anpassung der historischen Bausubstanz an heutige konstruktive Erfordernisse sowie kulturelle, demografische und ökologische Anforderungen,
3. Nachfrage- und bestandsgerechte Anpassung der vom Leerstand betroffenen und bedrohten Gebäude für neue Nutzungen im Einklang mit der Denkmalpflege,
4. Erhöhung der Sanierungsaktivitäten zur Rettung der historischen Gebäudesubstanz und der Stärkung der Funktionalität des Ortskerns insbesondere als Wohnstandort,
5. Rückbau oder Beheben von Gestaltungsmängeln zur Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität innerhalb des Ortskerns von Rosenberg.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes innerhalb des Ortskerns von Rosenberg folgende

Gestaltungssatzung „Ortskern Rosenberg“

(Baugestaltungssatzung – örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird umgrenzt im Süden von dem westlichen Ende der Jahnstraße, der Rosenbachstraße (Staatsstraße St 2040), den ehemaligen Bachlauf südlich Anwesen Am Steg 1 bis Am Anger 3, der Rosenbachstraße bis zur Brücke über den Rosenbach, im Südwesten von dem Rosenbach bis zur Brücke An der Pirnermühle, südwestlich der Anwesen An der Pirnermühle 4 und Hauptstraße 18, nordwestlich der Anwesen Hauptstraße 1 und Schloßbergweg 10a inkl. Bolzplatz, im weiteren Verlauf nordöstlich Anwesen Schloßbergweg 10 („Schlössl“), im Norden von dem südwestlichen bis südöstlichen Fuß des Schlossberges zu den angrenzenden bebauten Flächen, nördliche Teilstücke der Hennebergstraße, südlich dem westlichen Bereich der Kettelerstraße

sowie im Osten von der Ortsstraße Kirchplatz, den südlichen Bereich des Rosenberger Friedhofes und der südliche Bereich des Mittelweges.

Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich sind die Grenzen, wie sie im vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan gekennzeichnet sind (es gilt die Innenkante der Abgrenzungslinie). Der Lageplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst nach BayBO genehmigungspflichtige, genehmigungsfreie sowie verfahrensfreien bauliche Maßnahmen. Hierzu zählen:

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen von baulichen Anlagen,
- Gestaltung der öffentlich einsehbaren Freiflächen.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Das gewachsene Erscheinungsbild des Ortskerns ist in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt zu erhalten, wo Mängel vorliegen ist es im Zuge baulicher Maßnahmen zu verbessern und bei allen Neubaumaßnahmen ist es gestalterisch weiterzuentwickeln. In Übereinstimmung mit der Umgebung sollen neues Bauen und Elemente zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

(2) Das besondere ortsbildprägende Baugefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, nach Werkstoffen und Farben grundsätzlich zu berücksichtigen.

(3) Bauliche Veränderungen und Neubaumaßnahmen sind mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen und sollen in einem gestalterischen Zusammenhang mit dem Ortsbild stehen.

(4) Als Muster und Erläuterung für die Regelung dieser Satzung dient die Gestaltungsfibel „Ortskern Rosenberg“ (s. Anlage 1).

§ 4 Außenwände

(1) Die Außenwandoberflächen sind zu erhalten und bei Erneuerung in Form und Materialart des Ursprungszustandes wiederherzustellen.

(2) Zugelassen ist an Außenwänden von Hauptgebäuden ein mineralischer Putz, sofern es sich nicht um historisch unverputzte Fachwerkgebäude handelt.

(3) Zugelassen sind alle einheitlichen Farbtöne an Außenwänden, die mit den Farben der Gebäude der Umgebung abgestimmt sind. Der Sockel darf somit vom übrigen Gebäude farblich nicht abgesetzt sein. Mit einer Nut im Putz kann sichergestellt werden, dass der Sockelbereich bei Bedarf nachgestrichen werden kann. An den Gebäuden sind vor Beginn der Arbeiten drei nicht dauerhafte Farbmuster anzubringen, diese sind mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) abzustimmen.

(4) Fensterlaibungen an den Außenwänden sind Weiß- und helle Grautöne auszuführen.

(5) An den Außenwänden sind Fensterfaschen mit einer Breite von ca. 13 cm im Farbton der Fensterlaibungen auszuführen.

(6) Freileitungen, Außenantennen, Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) und Parabolspiegel sind auf Außenwänden nicht zulässig.

§ 5 Fenster

(1) Zugelassen sind nur durch Mauerpfeiler getrennte Fensteröffnungen mit stehenden und rechteckigen Formaten.

(2) Zugelassen sind an einer Fassade überwiegend gleich große Fensteröffnungen.

(3) Zugelassen sind Belichtungsflächen aus nichtgetöntem, unstrukturiertem und ornamentfreien Fensterglas.

(4) Zugelassen sind matte Oberflächen der Fensterkonstruktionen mit auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farben.

§ 6 Außentüren, Tore, Schaufenster

(1) Zugelassen sind nur durch Mauerpfeiler getrennte Außentür-, Tor- und Schaufensteröffnungen.

(2) Zugelassen sind matte Oberflächen der Außentür-, Tor- und Schaufensterkonstruktionen mit auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farben.

§ 7 Dächer und Dachaufbauten

(1) Zugelassen sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit mittig liegendem First und einer Dachneigung von mind. 45 Grad.

(2) Zugelassen als Dachdeckung sind auf Hauptgebäuden Tonziegel in Rot- und Brauntönen.

(3) Zugelassen sind Gauben, die sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und eine großflächig geschlossene Dachansicht erhalten.

(4) Zugelassen sind Gauben, deren Außenhaut verputzt, in Holz, mit Dachziegel und nicht glänzenden Blechen ausgeführt wird. In Material und Farbe sind Gauben und sonstige Dachaufbauten an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

(5) Zugelassen ist eine Gaubenart je Dachseite.

(6) Kaminköpfe sind zu verputzen oder mit nicht glänzendem Blech zu verkleiden.

(7) Windkraftanlagen, Freileitungen, Außenantennen und Parabolspiegel sind auf Dächern nicht zulässig.

§ 7a Solaranlagen auf Dächern

(1) Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind auf geeigneten Dachflächen grundsätzlich zulässig. Sie sind an die Fläche des Daches so anzupassen und so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Das Erscheinungsbild des Gebäudes muss vom öffentlichen Verkehrsraum nach der Installation einer Solaranlage in seiner städtebaulichen Qualität wahrnehmbar bleiben, auch wenn dadurch Leistungseinbußen der Solaranlagen in Kauf genommen werden müssen. Zulässig sind an die Farbigkeit der Dachfläche angepasste oder schwarze Module (fullblack) mit Beschränkung auf ein einheitliches Format (Modul) ohne Rahmen und ohne glänzende Anlagenteile, welche zusammenhängend in die Dachfläche integriert oder parallel auf die Dachfläche montiert werden. Abtreppungen und Aussparungen der Module an Graten, Kehlen, Kaminen und sonstigen Dachaufbauten sowie aufgeständerte Module sind unzulässig.

(2) Ausgenommen von Absatz 1 sind Solaranlagen auf Einzeldenkmälern oder in deren unmittelbaren Nähe, auf das Erlaubnisverfahren nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

§ 8 Dachfenster

(1) Die Fenster der Dachgauben müssen erkennbar kleiner sein als die Hauptfenster der Fassaden. § 5 Abs. 2 und 3 dieser Gestaltungssatzung geltend entsprechend.

(2) Zugelassen sind Dachluken bis 50 cm Breite und 70 cm Höhe als Ausstiegsluke in für den Kaminkehrer notwendiger Anzahl.

(3) Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Der Einbau von liegenden Dachfenstern darf die Gebäude- und Dachansicht, insbesondere durch Größe und Häufung, nicht stören.

§ 9 Balkone und Bauzubehör

(1) Zugelassen sind Dachrinnen und Fallrohre nur mit nicht glänzenden oder matt gestrichenen Oberflächen.

(2) Zulässig sind nicht straßenseitige Balkone als eigenständige Konstruktion in Holz- oder Stahlbauweise.

(3) Klimaanlage, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen auf oder an vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Gebäudeteilen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine Anlage pro Gebäude zugelassen werden, wenn sie im Straßen- und Stadtbild nicht deutlich wahrnehmbar ist und die Farbe an die Baukonstruktion angepasst wird.

§ 10 Einfriedungen

(1) Zugelassen sind Mauern, die sich in Material, Form, Höhe und Farbe an die zugehörigen Gebäude anpassen.

(2) Zugelassen sind Zäune bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m mit senkrechten Latten in Holz oder Stahl, die naturbelassen oder in gedeckten matten Farben gestrichen sind.

§ 11 Fassadenbeleuchtungen und Leuchtmittel an Fassaden

(1) Zugelassen sind Lichterketten, LED-Dioden-Lichterketten, -vorhänge, -netze, -girlanden oder ähnliches nur temporär zur Weihnachtszeit.

(2) Zugelassen sind als Beleuchtung der Werbeanlagen Punktstrahler, die in zurückhaltender Größe und Anzahl und nicht blendend angebracht sind sowie die Hinterleuchtung von nicht transparenten flachen Schriftzügen.

§ 12 Unterhaltungspflicht

(1) Befindet sich das Äußere einer baulichen Anlage in einem das Straßen- bzw. Stadtbild verunstaltenden Zustand, so ist es in einem angemessenen Zeitraum, entsprechend den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, zu verändern.

(2) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihrem Grundstück stehenden Bauwerke, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen sowie öffentlich zugänglichen Privatstraßen gesehen werden können, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei grober Vernachlässigung dieser Pflicht, können von der Stadt Sulzbach-Rosenberg Auflagen zur Beseitigung von Missständen in einem vorgegebenen angemessenen Zeitraum erteilt werden.

(3) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Anlagen, die verunstaltend wirken, müssen auf Verlangen der Stadt Sulzbach-Rosenberg in einem angemessenen Zeitraum vollständig hergestellt werden.

(4) Maßnahmen zur Wertverbesserung der Baukonstruktion und der Nutzung, die sich gestalterisch auf das Erscheinungsbild baulicher Anlagen auswirken (Vollwärmeschutz, Dämmung auf Sparren, sichtbare Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien), unterliegen den Vorgaben dieser Gestaltungssatzung. Sie können genehmigt werden, wenn sie sich auf der Grundlage einer langlebigen konstruktiven Lösung im Einklang mit dem Erscheinungsbild des Hauses, dem der angrenzenden Bebauungen sowie dem Straßen- und Platzbild befinden.

§ 13 Bestandteile der Gestaltungssatzung

Bestandteile dieser Gestaltungssatzung sind:

1. Die Gestaltungsfibel für den Ortskern von Rosenberg (Anlage 1).
2. Der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigte Lageplan des räumlichen Geltungsbe-
reichs der Gestaltungssatzung Ortskern Rosenberg (Anlage 2).

§ 14 Baugenehmigungen, Bauanzeigen und Abweichungen

(1) Alle gemäß BayBO nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Maßnahmen an Bauwerken, wie z.B. die Erneuerung oder Instandsetzung des Anstrichs, des Außenputzes, die Herstel-
lung bzw. Veränderung von Fenstern, Türen, Fensterläden, die Veränderung des inneren Gefüges etc.
sind der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Baureferat) spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzu-
zeigen. Auf das Erlaubnisverfahren nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird
hingewiesen. Über die Anträge zu Erlaubnisverfahren entscheidet die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(2) Den Anträgen und Anzeigen sind zur Beurteilung der jeweiligen Maßnahme ausführliche Planun-
terlagen, Skizzen und Beschreibungen beizufügen, aus denen insbesondere die Material- und Farb-
wahl hervorgeht und die Vereinbarkeit mit dem Ortsbild geprüft werden kann.

(3) Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63
BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Gestaltungssatzung, das Ortsbild zu erhal-
ten, nicht beeinträchtigt wird. Genehmigungen können befristet und unter Bedingungen und Auflagen
erteilt werden. Zuständig für die Erteilung einer Abweichung ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

(4) Stehen Regelungen und Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung im Widerspruch zu Festsetzun-
gen rechtsgültiger Bebauungspläne, so sind die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans
vorrangig.

§ 15 Wiederherstellung eines früheren Zustandes

Im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung kann im Falle von Veränderungen an baulichen
Anlagen, die ohne die notwendige Genehmigung erfolgt sind sowie den Vorgaben der Gestaltungssat-
zung widersprechen oder anders als genehmigt ausgeführt wurden, die Wiederherstellung des früheren
Zustandes gefordert werden. Das gilt auch für Veränderungen, die im Zeitraum vor Inkrafttreten dieser
Gestaltungssatzung vorgenommen wurden.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Wer fahrlässig oder vorsätzlich den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung oder einer Anordnung, die
auf dieser Gestaltungssatzung beruht, zuwiderhandelt, kann gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wegen
Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung tritt eine Woche nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzei-
tig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 21.10.2002 außer Kraft.

Sulzbach-Rosenberg, den 25.06.2025
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Anlagen

1. Gestaltungsfibel „Ortskern Rosenberg“ in der Fassung vom 28.05.2025
2. Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Ortskern Rosenberg“ im
M. 1:2000 in der Fassung vom 12.05.2025, angefertigt vom Baureferat der
Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Impressum

Herausgeber

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Vertreten durch den 1. Bürgermeister
Stefan Frank
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Erarbeitung

Matthias Seitz, Stadtbaumeister
Petra Schöllhorn, Stadtbaumeisterin a. D.

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Jens Gerhardt

Freier Architekt Bernd Sikora

Bernd Sikora
Niklas Froese

Förderung

gefördert im Städtebau-Förderprogramm „Stadt-
umbau West“ mit Mitteln des Bundes und des
Freistaats Bayern, Regierung der Oberpfalz, Sach-
gebiet Städtebau



Leipzig, 09.05.2018
Sulzbach-Rosenberg, 28.05.2025

Anlage 2

