

**Ortsgemeinde  
Bodenheim**



**Gestaltungssatzung  
HISTORISCHER ORTSKERN**

**- Neufassung -**



## INHALT

Warum eine Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Bodenheim?	03
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	05
§ 2 Ziel und Zweck	06
§ 3 Genehmigungspflicht	07
§ 4 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen	09
§ 5 Ausnahmen und Abweichungen	09
§ 6 Ordnungswidrigkeiten	09
§ 7 Allgemeine Anforderungen	10
§ 8 Anforderungen an Fassaden	11
§ 8.1 Fassadengliederung	11
§ 8.2 Materialien	13
§ 8.3 Fassadenfarbe	14
§ 8.4 Fassadendämmung	15
§ 8.5 Fenster	16
§ 8.6 Gewände	17
§ 8.7 Schaufenster	18
§ 8.8 Türen, Tore und Durchfahrten	19
§ 8.9 Balkone, Loggien und Erker	20
§ 9 Anforderungen an Sonnenschutzelemente	21
§ 9.1 Rollläden und Jalousien	21
§ 9.2 Vordächer und Markisen	22
§ 10 Anforderungen an Dächer	23
§ 10.1 Dachformen	23
§ 10.2 Dacheindeckung	24
§ 10.3 Dachaufbauten und -fenster	25
§ 10.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen)	27
§ 11 Anforderungen an Antennenanlagen	28
§ 12 Anforderungen an Werbeanlagen	29
§ 13 Anforderungen an Automaten	31
§ 14 Anforderungen an Kfz-Stell- und Lagerplätze	32
§ 15 Anforderungen an Einfriedungen	33
§ 16 Anforderungen an Abstandsflächen	34
§ 17 Inkrafttreten	35
ANHANG	36

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Bodenheim  
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

M.Sc. Julia C.M. Biwer

Kaiserslautern, den 18.01.2022

## Warum eine Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Bodenheim?

Mittels einer Gestaltungssatzung werden die Gestaltung von Gebäuden (zum Beispiel Dachform, Fassadengliederung, Materialien), Grundstücken (zum Beispiel Einfriedungen, Begrünung) und Werbeanlagen geregelt. Die Gestaltungssatzung gibt auch den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einzufügen haben.

Die Gestaltungssatzung macht präzise Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen, die im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes liegen. Die Festsetzungen werden auf der Basis einer Gestaltanalyse der historischen Baustruktur formuliert.

In der Gestaltungssatzung kann nicht geregelt werden, dass Gebäude im Geltungsbereich zu erhalten sind, da dies kein Regulationsgegenstand ist und hierzu die Rechtsgrundlage fehlt, denn die Gestaltungssatzung wird auf Grundlage des § 88 LBauO erstellt.



Luftbild des Ortskerns von Bodenheim  
mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

## **Gestaltungssatzung**

# **Historischer Ortskern**

## **- Neufassung -**

### **der Ortsgemeinde Bodenheim**

**gemäß § 88 LBauO vom 24. November 1998 (GVBl.  
S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des  
Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S.66)**

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

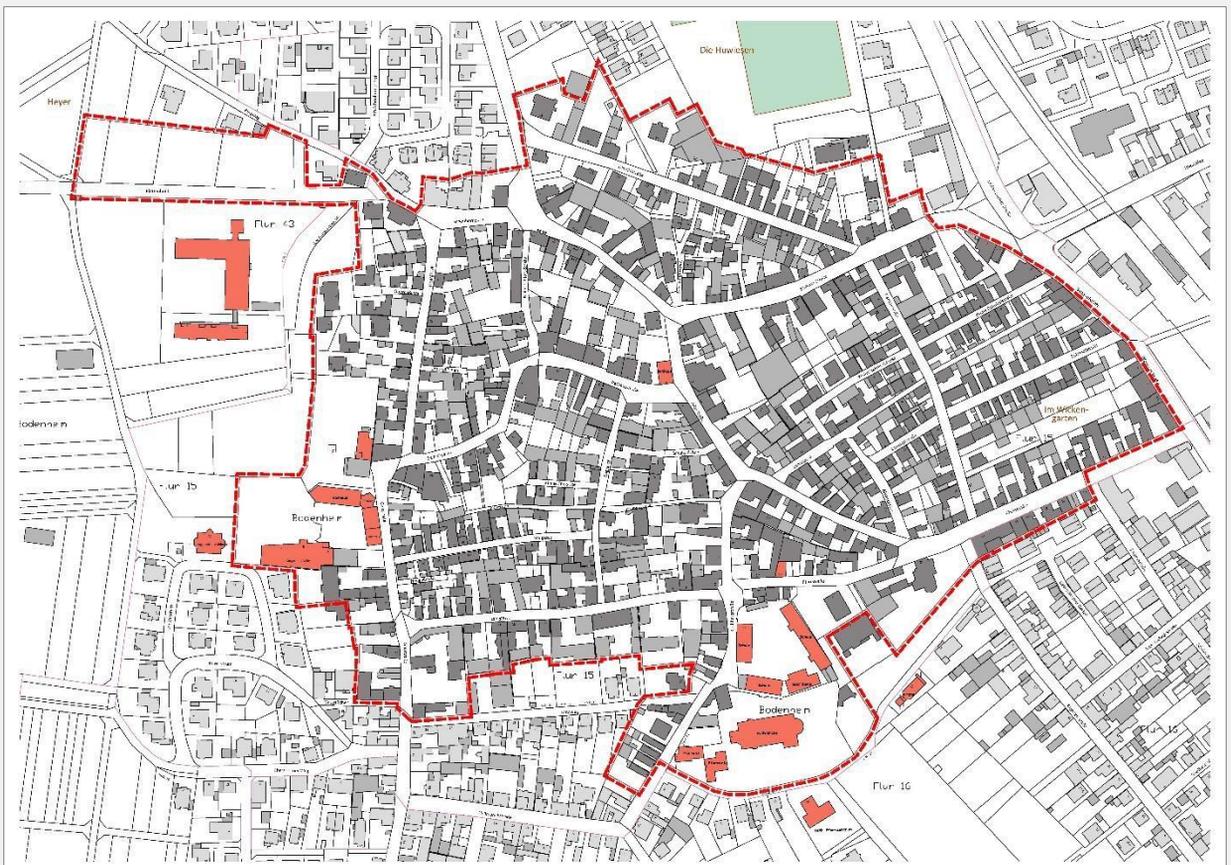
Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Ortskern der Gemeinde Bodenheim und umfasst im Wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge bzw. Abschnitte dieser Straßen:

Albansgasse, Bahnhofplatz, Bahnhofstraße, Burgweg, Enggasse, Gartenstraße, Gaustraße, Grabengasse, Jahnstraße, Kanalstraße, Kleine Bahnhofstraße, Kirchbergstraße, Kleine Enggasse, Langgasse, Leitgraben, Mainzer Straße, Mainzer-Pfort-Straße, Neugäßchen, Neugasse, Obergasse, Obergäßchen, Ölmühlstraße, Pfarrstraße, Plattenhohl, Rathausstraße, Rheinstraße, Schönbornplatz, Schulgäßchen, Untergäßchen, Verbindungsweg, Wormser Straße, Zwerchgasse.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.

### Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Bodenheim, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Obergasse im Westen über die Rathausstraße und die Kleine Bahnhofstraße bis hin zur Wormser Straße und von der Ölmühlstraße im Norden bis zur Langgasse und der Rheinstraße im Süden.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung von Bodenheim (o.M.)

## § 2 Ziel und Zweck

**Diese Satzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.**

### **Begründung zu § 2**

Die gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung dienen der Bewahrung des spezifischen historischen Ortsbildes von Bodenheim sowie der Verbesserung der Gestaltqualität in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und /oder Gestaltungsmängeln.

Neben der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der sensiblen Gestaltung der öffentlichen Räume gilt es auch künftige Neu- und Umbauten in die gewachsene historische Struktur des Ortskerns, d.h. in das unmittelbare Umfeld der für Bodenheim wichtigsten, typischen Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude einzubinden. Die maßgeblichen Baudenkmäler sollen in den organisch gewachsenen Straßenzügen zusammen mit den angrenzenden Gebäuden als städtebauliche Einheit in Erscheinung treten. Daher sollen die historischen Gestaltmerkmale auf die Gebäude sowie die Einfriedungen übertragen und gestalterische Beschränkungen erlassen werden, um ein harmonisches und nahtloses Miteinander der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude mit der weiteren Bebauung zu gewährleisten.

#### Anmerkung:

Im Anhang der Satzung sind unter Hinweis auf § 10 DSchG RP „*Denkmalliste*“ die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegenden Kulturdenkmäler nachrichtlich aufgeführt.

## § 3 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zusätzlich zu den in § 61 LBauO genannten, ohnehin genehmigungsbedürftigen Vorhaben (z.B. Errichtung bzw. Änderung baulicher Anlagen) die folgenden, nach § 62 LBauO eigentlich genehmigungsfreien Vorhaben einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB:
- Gebäude bis zu 50 m<sup>3</sup>, im Außenbereich bis zu 10 m<sup>3</sup> umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten; ausgenommen sind Kulturdenkmäler und Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern sowie Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände (§ 62 Abs. 1 Nr. a) LBauO)
  - freistehende Gebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und 6 m Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden, im Falle von ortsveränderlich genutzten und fahrbereit aufgestellten Anlagen auch zum dauerhaften Schutz von Tieren bestimmt sind (§ 62 Abs. 1 Nr. b) LBauO)
  - Garagen, überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe der Außenwände von jeweils nicht mehr als 3,20 m, bei Wänden mit Giebeln einer Firsthöhe von nicht mehr als 4 m (§ 62 Abs. 1 Nr. f) LBauO)
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie damit verbundene Nutzungsänderungen baulicher Anlagen; gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m in Gewerbe- und Industriegebieten (§ 62 Abs. 1 Nr. 2e) LBauO)
  - Werbeanlagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 8a) LBauO)
  - die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung (§ 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)
  - zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, mit Ausnahme von Wohngebäuden im Außenbereich (§ 62 Abs. 2 Nr. 2 LBauO)
  - der Abbruch oder die Beseitigung von
    - Anlagen und Einrichtungen nach § 62 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBauO (§ 62 LBauO Abs. 2 Br. 6a LBauO)
    - baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Höhe von 30 m sowie bauliche Anlagen nach § 83 Abs. 4 und § 84 LBauO (§ 62 Abs. 2 Nr. 6b) LBauO)
    - Gebäuden mit Ausnahme von Hochhäusern (§ 62 Abs. 2 Nr. 6c) LBauO)

## **§ 3 Genehmigungspflicht**

- (2) Bei Neubaumaßnahmen ist bei einer geplanten Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zusätzlich zum Antrag auf Baugenehmigung ein gesonderter Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim einzureichen.
- (3) Bei der Durchführung von Sicherungs-, Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen oder der Anpassung von zu Wohnzwecken genutzten Kulturdenkmälern an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens bleiben die Regelungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes durch die Bestimmungen der Satzungen unberührt. In Abhängigkeit von Art und Umfang beabsichtigter Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind gemäß §13 DSchG RP eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Gemäß § 24 (1 - 5) DSchG RP sind, soweit nichts anderes bestimmt, für dessen Durchführung die Denkmalschutzbehörden zuständig. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mainz-Bingen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz ist als Fachbehörde an den Verfahren zu beteiligen.

### **Begründung zu § 3**

Jede von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so das zu schützende Erscheinungsbild im Geltungsbereich.

Eigentümer, die beabsichtigen, bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, haben zu prüfen, ob nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Maßnahmen mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird geprüft, ob Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen.

Denkmäler unterliegen darüber hinaus den besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes. Ziel der Denkmalpflege ist dabei die Erhaltung signifikanter Denkmalschutzsubstanz. Ortsbildpflegerische Maßnahmen ergänzen dabei die denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Vermittlung von Alter und Bedeutung des historischen Gesamtzusammenhangs im Ortskern von Bodenheim.

## **§ 4 Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen**

- (1) Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO und anderen Anlagen, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht.**
- (2) Insbesondere ist das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung durch entsprechende Unterlagen (z.B. Darstellung des Bestandes und der Umgebung durch Fotos und Fassadenansichten mit Straßenbezug) nachzuweisen.**
- (3) In der Baubeschreibung müssen eindeutige Aussagen zu verwendeten Materialien und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Muster des Außenputzes, des Anstriches und sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen. Die betreffenden Arbeiten dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn deren Ausführung abgestimmt wurde.**
- (4) Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen, und durch Fotos der Fassade und der Umgebung zu ergänzen. Ebenso sind das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und mit Maßen versehen zu beschreiben.**

## **§ 5 Ausnahmen und Abweichungen**

- (1) Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind schriftlich bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim zu beantragen (Antrag auf Abweichung).**
- (2) Abweichungen gem. § 69 LBauO können nur erteilt werden, wenn**
  - es sich um untergeordnete Fassaden- oder Gebäudeteile handelt, die nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind,**
  - dies bauzeitlich begründet werden kann und durch diese Abweichungen der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, der Straßen- bzw. Platzbilder und das Ortskerngefüge nicht beeinträchtigt werden.**
- (3) Über die Zulässigkeit gestalterischer Abweichungen entscheidet die Ortsgemeinde.**

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Gemäß § 89 LBauO in Verbindung mit § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Bereich dieser Satzung bei der Errichtung, Veränderung und bei der Pflege und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne entsprechende Genehmigung mit der Errichtung, Veränderung, Instandsetzung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen beginnt.**
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden, soweit der Tatbestand nicht schon auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen (z.B. LBauO, DSchG) zu ahnden ist. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19. Februar 1987 findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 dieses Gesetzes ist die Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim.**

## **§ 7 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.**

**Die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes zeichnen sich durch die Gestaltungsmerkmale aus, welche die ortstypische und historisch gewachsene Grundrisstruktur maßgeblich beeinflussen. Hierzu zählen die Gebäudestellung, die Proportionen der Gebäude sowie deren Dach- und Fassadengestaltung.**

- (2) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien zu beachten. Auf historisierende Gestaltungen (z.B. unechtes Fachwerk, aufgeklebte Fenstersprossen o.ä.) ist jedoch zu verzichten.**

### **Begründung zu § 7**

Ein maßgebliches Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und ortshistorischen Gesamteindrucks. Dieser entsteht aus dem „Zusammenspiel“ einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelelemente. Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Charakter des „Zusammenspiels“ und somit auf den Gesamteindruck aus.

Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht nicht negativ gestört wird.

In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Gestaltungssatzung zu behandeln sind.

## § 8

### Anforderungen an Fassaden

#### § 8.1 Fassadengliederung

- (1) Die Fenster eines Gebäudes sind waagrecht auf einer Höhe anzuordnen.
- (2) Pro Geschoss müssen die Fenster die gleiche Größe haben.
- (3) Ausnahmen von Abs. 1 und 2 bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern, vorstehenden Zwerchhäusern, Balkontüren und historisch bedingten Eigenarten.
- (4) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen.
- (5) Bei giebelständigen Gebäuden muss die Fassadengliederung in vertikaler Folge symmetrisch angelegt sein, wobei die Senkrechte durch den Firstpunkt die Mittelachse markiert.
- (6) Tore und Türen sowie Balkontüren sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen.
- (7) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich ihrer Proportionen und Gliederungen an den ursprünglichen Erscheinungsformen der historischen Umgebungsbebauung orientieren.
- (8) Bestehende Fassadenöffnungen in liegendem Format (Breite größer Höhe) sind baulich-konstruktiv (z.B. durch Pfeiler, Stütze, Säule) oder in einer optisch gleichwertigen Lösung (z.B. durch zweiflügelige Fenster) zu unterteilen.
- (9) Natursteinsockel (z.B. Sandstein) sind nach Möglichkeit zu erhalten.

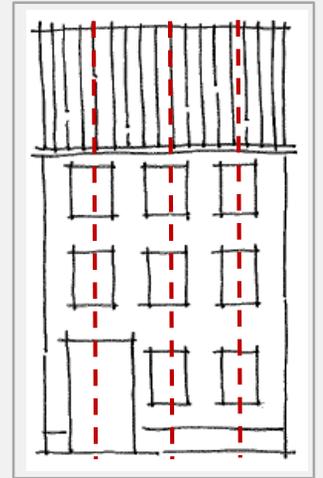
#### Begründung zu § 8.1

Eine Fassade wird entscheidend durch das Wechselspiel von Wandflächen und Öffnungen geprägt. Die Summe der Fassadengliederungen prägt wiederum das Ortsbild. Tor- und Türöffnungen charakterisieren eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße.

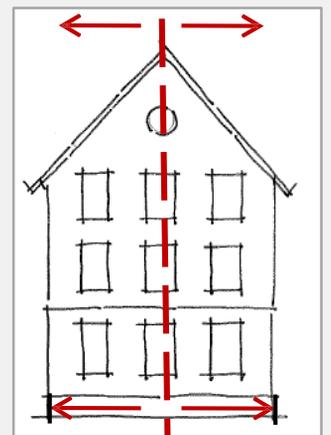
Traditionell überwiegen im historischen Ortskern von Bodenheim die Lochfassaden mit einem deutlich überwiegenden Wandanteil. Klar strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrechter und senkrechter Achse übereinander stehen, geben dem Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild. Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen.

Historische Fassadenelemente, wie Sandsteingewände oder Gesimse etc. geben dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken.

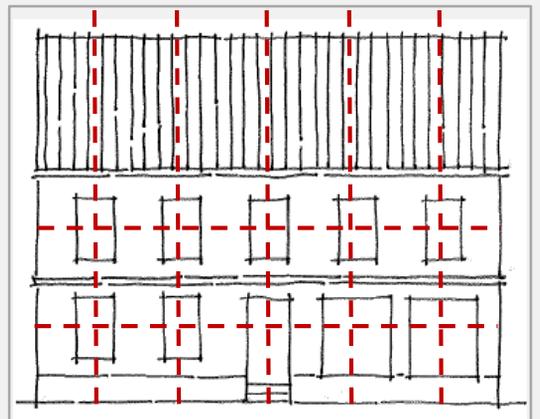
## Beispiele für Fassadengliederungen



Typische vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden



Typische vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden



Typische senkrechte und horizontale Anordnung der Fensteröffnungen

## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.2 Materialien

- (1) Fassaden dürfen nur als Putzflächen und in Naturstein (z.B. Sandstein) ausgebildet werden.
- (2) Historische Gebäude mit Klinkerfassade dürfen mit diesem Material ergänzt werden.
- (3) Vorhandenes, konstruktives Sichtfachwerk an historischen Fassaden ist zu erhalten.
- (4) Fassaden dürfen nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenen Werkstein, glasierten Keramikplatten, Holz, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.
- (5) Treppenstufen an Hauseingängen sind in Naturwerkstein (z.B. Sandstein, Muschelkalk, Schiefer) oder Betonwerkstein mit Natursteinvorsatz herzustellen.
- (6) Glasbausteine sind nicht zulässig.

### Begründung zu § 8.2

Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild. Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab sowie aus Gründen der Kosten und der Logistik überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden, entstanden unwillkürlich ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Orte, wie die Gemeinde Bodenheim, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren. Diese sollten nicht durch untypische bzw. künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden.

Die noch vorhandenen historischen Fassaden sind zu erhalten und dürfen nicht durch Verputzen oder Verkleidung überdeckt werden. Auch bei Neu- und Umbauten ist die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt.

### Positivbeispiele



Fassadenaufbereitung



## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.3 Fassadenfarbe

- (1) Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf ihre Helligkeitsstufe in das Farbspektrum der umgebenden historischen Nachbarbebauung einfügen.
- (2) Einzelne Fassadenelemente können durch angepasste Farbgebung akzentuiert werden und dem einzelnen Gebäude damit einen individuellen Charakter verleihen.
- (3) Glänzende und grelle Anstriche sind nicht zulässig.
- (4) Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist den Farbvorschlägen der Unteren Denkmalschutzbehörde Folge zu leisten.

### Begründung zu § 8.3

Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander unterstützt eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes. Auf grelle Farben sollte verzichtet, reine Farben auf größeren Flächen stets gebrochen werden.

Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen, wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc. gibt dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.

### Positivbeispiele



## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.4 Wärmedämmung

- (1) Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Bestehende historische Naturstein- oder Klinkerfassaden dürfen durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

### Begründung zu § 8.4

Der aktuelle Entwicklungsstand der Materialien und Techniken zur energetischen Fassadendämmung von außen ist teilweise noch nicht mit der Bewahrung historischer und als allgemeines Kulturgut zu erhaltender Fassaden vereinbar. Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert, je nach Material, das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich, sodass der identitätsstiftende Charakter des historischen Ortsbildes und damit ein nicht zu unterschätzender sogenannter „weicher Standortfaktor“ gefährdet sein kann. Hinzu kommt das Risiko, dass die durch die Dämmmaßnahmen angestrebte höchstmögliche Luftdichtheit zur bauphysikalischen Gefährdung der Bausubstanz führt, insbesondere bei Gebäuden aus Sandstein.

### Negativbeispiel



## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.5 Fenster

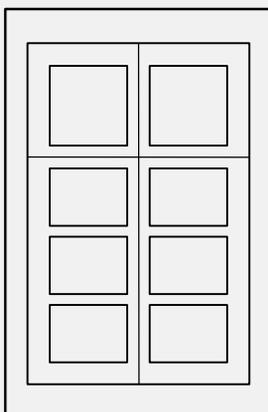
- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hoch-rechteckiger Form (Höhe größer Breite).
- (2) Bei Fensteröffnungen, die größer als 1,20 m<sup>2</sup> sind, sollten Unterteilungen der Fenster vorgenommen werden, die den Proportionen und dem Baualter der Gesamtfassade entsprechen. Die Unterteilungen können dabei durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen.
- (3) Bei bestehenden liegenden Fensteröffnungen sind Unterteilungen der Fenster in Form von zweiflügeligen Fenstern oder Zwillingsfenstern vorzunehmen, wobei jeder Fensterflügel ein stehendes Format haben muss, sofern keine bauliche Veränderung an der Fassade i.S.d. § 8.1 Abs. 8 vorgenommen wird (bauliche Unterteilung der liegenden Fassadenöffnung).
- (4) Bei Aufteilung der Fenster durch Sprossen sind diese dem Baualter entsprechend mit echten (glasteilenden) Sprossen oder Wiener Sprossen (aufgesetzte Sprossenattrappen) nach historischem Vorbild vorzusehen.
- (5) Sprossenimitationen zwischen den Glasscheiben (innenliegende Sprossen), aufgeklebte Sprossen sowie vorgesetzte Sprossengitter mit Abstand zur Scheibe sind nicht zulässig.
- (6) Bedampfte Fensterscheiben bzw. gefärbte Fensterscheiben und stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig.

### Begründung zu § 8.5

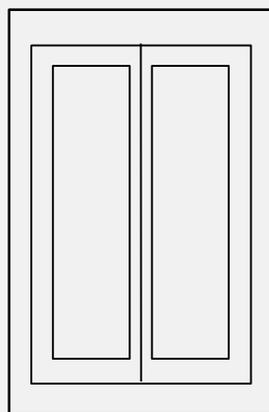
Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Die historischen Fassaden in Bodenheim zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (d.h. die Fensterhöhe ist größer als die Fensterbreite). Die Fenstergliederungen unterscheiden sich dabei je nach Bauepoche. Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützten maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.

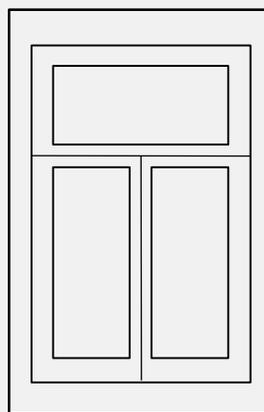
### Beispiele für stehende Fensterformate



Sprossenfenster



zweiflügelig



## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.6 Gewände

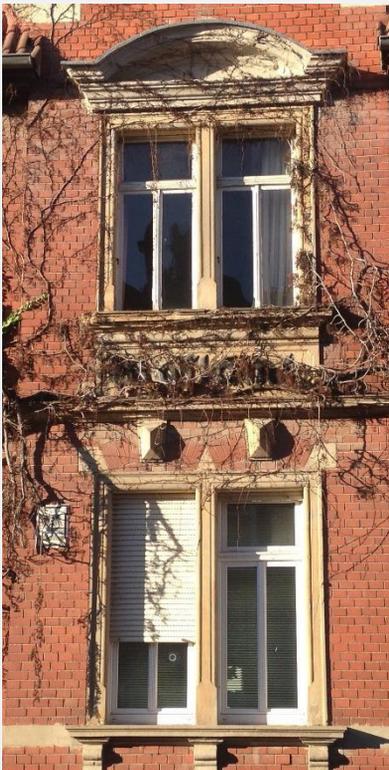
- (1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände in Naturstein zu errichten oder in Putz und Farbe abgesetzte Faschen (Umrahmungen) auszuführen. Die Breite der Faschen muss dem üblichen Maß der in Bodenheim vorhandenen Natursteingewände entsprechen.
- (2) Bestehende Natursteingewände von Fenster- und Türöffnungen, die durch Steinmetzarbeiten profiliert oder verziert sind, sind zu erhalten und bei Umbau oder Wiedereinbau als solche funktionsgerecht zu verwenden.

### Begründung zu § 8.6

Die Fenster und Türen der ortsbildprägenden Gebäude sind überwiegend mit Gewänden versehen. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Ortsbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt.

Art, Maß und Farbigkeit sollen sich hierbei immer positiv in die Fassadenstruktur auswirken.

### Positivbeispiele



## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.7 Schaufenster

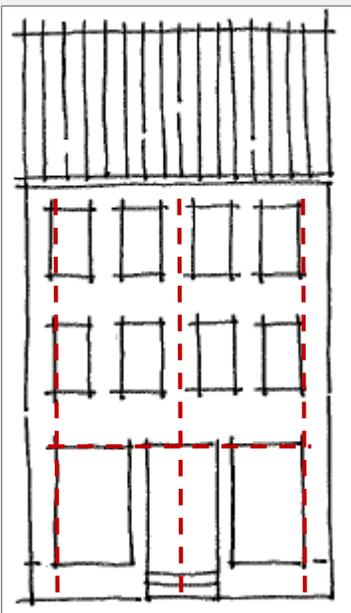
- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster sind auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (2) Schaufenster sind nur im stehenden Format als hochrechteckige Elemente (Höhe größer Breite) zulässig und müssen hinter der Fassade zurücktreten.
- (3) Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in Einzelelemente in der Fassade deutlich ablesbar sein muss.
- (4) Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes aufweisen und muss sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.

### Begründung zu § 8.7

In historischen Ortskernen sind Erdgeschossschaufenster notwendig, um auf die verbliebene Handelsnutzung aufmerksam zu machen. Das ursprüngliche Erscheinungsbild historischer Gebäude wird durch den Einbau großflächiger Schaufenster in den Erdgeschossbereichen (Ladenzonen) nachhaltig negativ verändert, sodass Gestaltbrüche und -störungen im Straßenbild entstehen. Besteht das Erdgeschoss lediglich noch aus einer ungegliederten großen Glasfläche, so geht der architektonische Bezug des Erdgeschosses zum Gesamtgebäude verloren; das Gebäude verliert seine optische Basis.

Zielsetzung muss es daher zukünftig sein, das Erdgeschoss wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade zu machen. Durch Aufnahme der waagerechten und senkrechten Gliederungselemente, durch Anpassungen der Proportionen und Auswahl von Material und Farbigkeit sollen Bezüge zu den Obergeschossen hergestellt werden.

### Positivbeispiele



Lage und Größe der Schaufenster sind auf die Fassadengliederung abzustimmen.



## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.8 Türen, Tore, Durchfahrten

- (1) Historische Türen, Tore und Durchfahrten sind ortsprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Türen / Tore bzw. bei der Erneuerung von Durchfahrten sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.
- (2) Türen, Tore und Durchfahrten von Um- und Neubauten sollen sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

#### Begründung zu § 8.8

Türen, Tore und Durchfahrten der historischen Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch eine symbolische Eigenschaft als „Visitenkarte“.

Sie sind wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden.

Auch bei Um- und Neubauten ist es daher wichtig, dass sich Türen, Tore und Durchfahrten ihrer historischen Umgebung in Maßstäblichkeit, Proportion, Material- und Farbwahl anpassen.

#### Positivbeispiele



## § 8 Anforderungen an Fassaden

### § 8.9 Balkone, Loggien und Erker

- (1) Balkone, Loggien und Erker sind so zu errichten, dass sie die positiv wirkenden Eigenarten des Ortsbildes nicht in negativer Weise verändern oder stören.
- (2) Vorhandene historische Balkone, Loggien und Erker, die zur Architektursprache der Entstehungszeit der Gebäude gehören, sind zu erhalten.
- (3) Stahlteile an Balkonen und Loggien sind in einer Metallfarbe (grau, anthrazit) zu lackieren. Glänzende Materialien (Edelstahl, Alu, Glas) sind nicht zulässig.

#### Begründung zu § 8.9

Loggien und Balkone sind für das historische Straßenbild von Bodenheim eher untypisch. Bei Neubauten sind sie daher zurückhaltend im Hinblick auf ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum zu gestalten.

Bei historischen Gebäuden ab dem 19.Jh. hingegen sind Loggien und Balkone Teil der Architektursprache und deshalb zu erhalten.

#### Positivbeispiele



## § 9

## Anforderungen an Sonnenschutzelemente

### § 9.1 Rollläden und Jalousien

- (1) Vorbaurollläden und -jalousien (mit außen aufgesetzten Rollladen- bzw. Jalousienkästen) sind unzulässig.
- (2) Aufsatzrollläden und -jalousien sind zulässig, wobei die von außen sichtbaren Kästen bzw. Blenden in ihrer Farbwahl dezent zu halten und der Fenster- sowie der Fassadengestaltung anzupassen sind.
- (3) An Dachflächenfenstern sind außenliegende Rollläden zulässig.
- (4) Holzklappläden sind nach Möglichkeit zu erhalten oder durch eine optisch gleichwertige Alternative zu ersetzen.

### Begründung zu § 9.1

Traditionelle Holzklappläden sind, neben ihrer Funktion als Witterungsschutz, wichtige und charakterisierende Gestaltungselemente im historischen Ortsbild.

Rollläden und Jalousien erfüllen wichtige verdunkelnde und wärmedämmende Funktionen. Jedoch wirken aus der Fassade hervortretende Rollladen- und Jalousienkästen wie Fremdelemente, deren störende Wirkung auch durch Anpassung der Farbwahl nicht gemindert werden kann.

Daher sollten Aufsatzrollläden und -jalousien Verwendung finden, deren Kästen farblich an die Gestaltung des Gebäudes angepasst werden und hinter der Fassadenfläche zurückbleiben.

### Positivbeispiele



## § 9

### Anforderungen an Sonnenschutzelemente

#### § 9.2 Vordächer und Markisen

- (1) Vordächer und Markisen sind über Schaufenstern nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2) Vordächer und Markisen sind in Lage, Größe, Farbgebung und Form auf die Fassade abzustimmen.
- (3) Vordächer und Markisen dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken.

#### Begründung zu § 9.1

Dauerhaft befestigte Markisen waren beim Bau der historischen Gebäude nicht üblich. Entsprechend schwierig ist eine nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder Fassadenelemente zu verdecken. Sollte eine Markise bzw. Sonnenschutzanlage dennoch unumgänglich sein, ist ihre Gestaltung dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen. Eine Beschriftung der Markisen muss den Vorschriften über Werbeanlagen genügen.

#### Positivbeispiele



# § 10 Anforderungen an Dächer

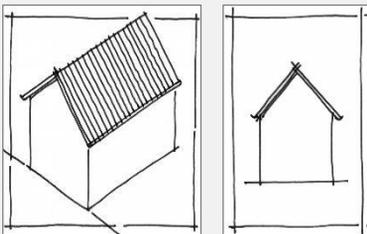
## § 10.1 Dachformen

- (1) Erlaubt sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Zeldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 40°.
- (2) Pultdächer sind auf Hauptgebäuden nur mit einer Dachneigung von mindestens 40° und mit einer parallel zum öffentlichen Raum verlaufenden Traufe erlaubt.
- (3) Flachdächer sind auf Haupt- und Nebengebäuden unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.
- (4) Bei untergeordneten Nebengebäuden (z.B. Garage) können ausnahmsweise auch abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen werden. Es ist im Einzelfall durch die Ortsgemeinde zu prüfen, ob sich die Dachform in das historische Ortsbild einfügt.

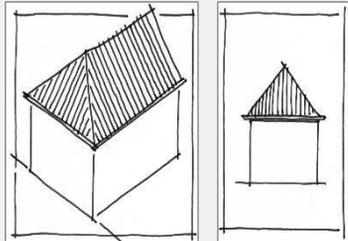
### Begründung zu § 10.1

Eine Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Vielfalt, Geschlossenheit und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern auch innerhalb der Gemeinde entlang der Straßen, Wege und Plätze. Die Dachlandschaft im Satzungsbereich wird durch Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer geprägt. Vor allem relativ steile Satteldächer dominieren im historischen Ortskern von Bodenheim. Flachdächer und Pultdächer wirken in diesem Umfeld wie Fremdkörper.

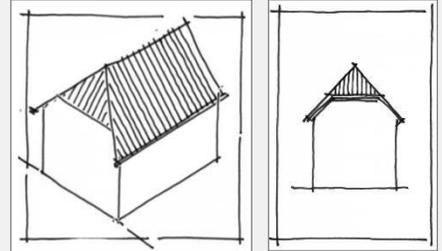
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Traufständiges Satteldach



Mansardwalmdach



Krüppelwalmdach

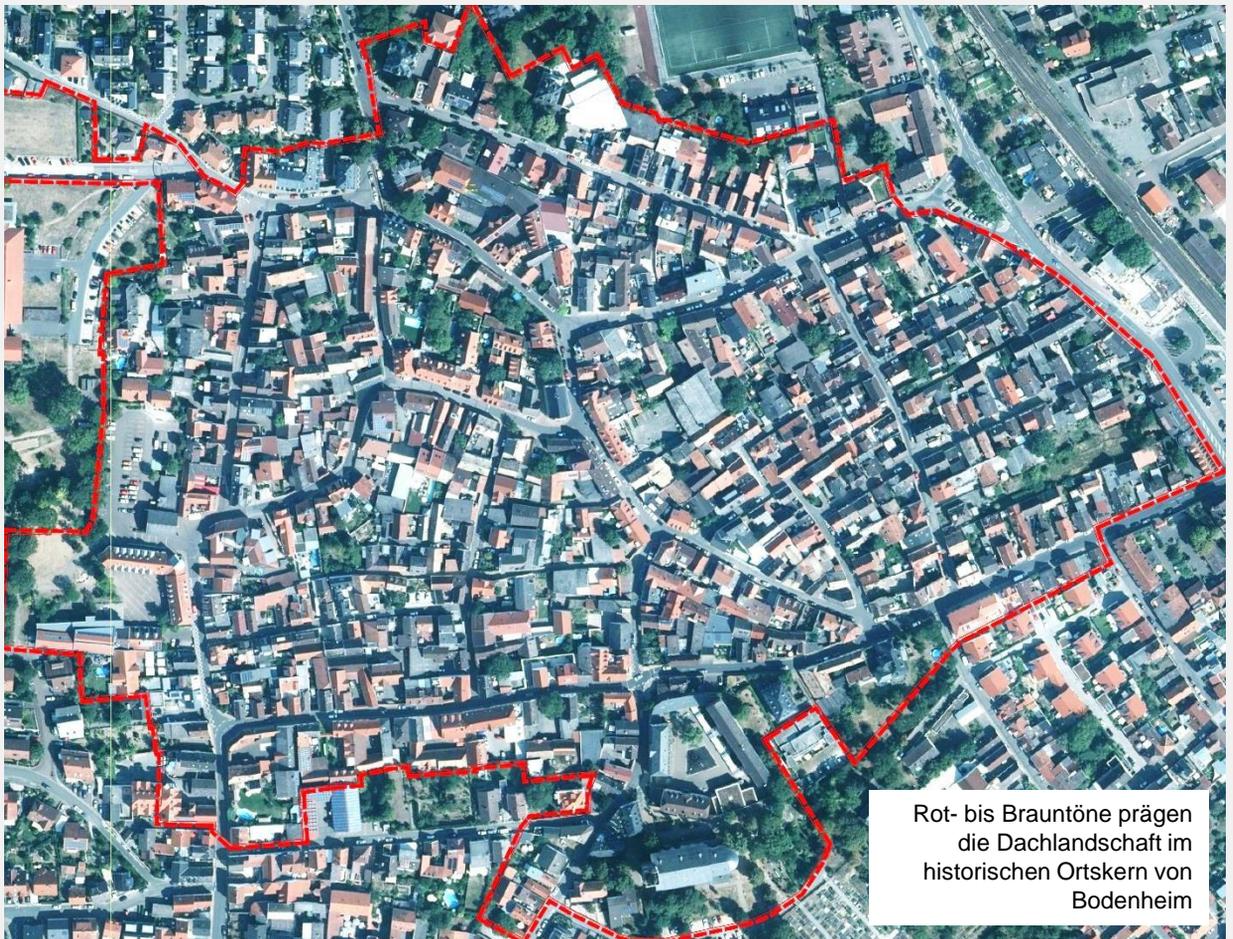
## § 10 Anforderungen an Dächer

### § 10.2 Dacheindeckung

- (1) Dächer sind mit einer naturroten, dunkelroten, rotbraunen, dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeleindeckung oder mit gleichwertigen Materialien mit matter Oberfläche einzudecken.
- (2) Bei Neueindeckung oder Reparatur bestehender Dächer ist das gleiche Material wieder zu verwenden. Historische Deckarten (z.B. Biberschwanzdeckung) sind beizubehalten.
- (3) Zur Bedeckung von Gauben und untergeordneten Dächern von Erkern oder Vorbauten sowie zur Bedeckung von Sonderbauten ist auch Schiefer, Kunstschiefer, Zink und Kupferblech möglich.

### Begründung zu § 10.2

Bei den historischen Gebäuden in Bodenheim wurden vorwiegend rötliche, dunkelrote bis rotbraune Tonziegel zur Dacheindeckung verwendet. Zum Teil fand auch Schiefer mit seinem anthrazitfarbenen Erscheinungsbild Verwendung, z.B. bei Mansarddächern. Die mit den Jahren entstandene Patina verleiht der Dachlandschaft einen belebenden Reiz und sollten möglichst lange erhalten werden. Dachaufbauten unterscheiden sich auch bei historischen Gebäuden aus technischen Gründen von der Dachfläche häufig in Material und akzentuieren so die jeweilige Dachform.



## **§ 10 Anforderungen an Dächer**

### **§ 10.3 Dachaufbauten und -fenster**

- (1) Zur Belichtung des Dachraumes sind Satteldach-, Walmdach- und Schleppgauben oder Dachflächenfenster im stehenden Format zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform bzw. Dachflächenfensterformat zulässig.**
- (2) Die Dachgauben sowie die Dachflächenfenster sind in ihrer Lage auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen.**
- (3) Dachgauben und Dachflächenfenster einer Dachfläche müssen durchgehend jeweils die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.**
- (4) Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang aufweisen.**
- (5) Dachgauben müssen mit ihrem höchsten Punkt einen Abstand von mind. 0,3 m zur Firstlinie einhalten.**
- (6) Die Summe der Dachgauben in der Breite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.**
- (7) Dachflächenfenster im liegenden Format und Dachflächenausschnitte (Dachloggien) sind zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßen- und Freiraum nicht sichtbar sind.**

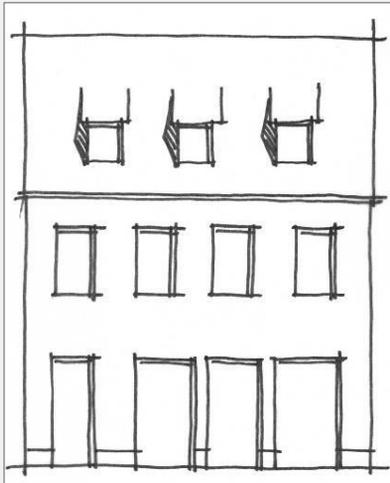
### **Begründung zu § 10.3**

Die Belichtung von Dachgeschossen erfolgte bei der historischen Bauweise über Gauben mit stehenden Fenstern. Liegende Dachflächenfenster und Dacheinschnitte kannte man nicht. Die in heutiger Zeit im Rahmen des Ausbaus von Dachgeschossen beliebten Dachflächeneinschnitte z.B. als Loggien oder Dachbalkone sind somit eigentlich untypisch, jedoch zur Ausnutzung der Dachgeschosse als Wohnräume notwendig.

Anzahl, Größe und Gestaltung der historischen Dachgauben wurden bei deren Errichtung sehr sorgsam auf die Fassadengliederung sowie die Dachform und Proportion des jeweiligen Gebäudes abgestimmt.

Diese Prinzipien gilt es auch weiterhin bei Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen an den dem Straßenraum zugewandten Seiten zu berücksichtigen. Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern.

## Beispiele für Dachaufbauten



Die Lage der Gauben muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Sie sollten, müssen aber nicht achsial über den darunter liegenden Fensteröffnungen liegen.

Eine symmetrische Anlage der Gauben hat, wie in der Skizze dargestellt, die gleiche Wirkung.



Satteldachgauben

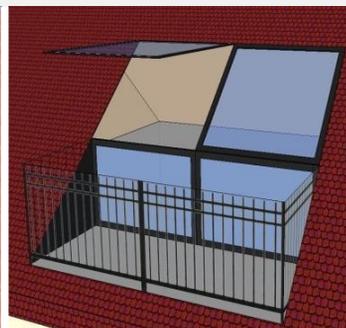
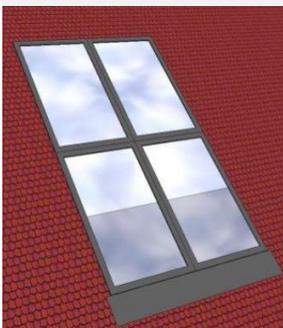


Walmdachgauben



Schleppgaube

## Beispiele für Dacheinschnitte und Dachfenster



Übermäßige Dachflächeneinschnitte, vor allem im liegenden Format (Breite größer Höhe) sind untypisch und wirken störend auf die historische Dachlandschaft. Deshalb sind solche Elemente meist nur auf den von der Straße abgewandten Seiten zulässig. Unumgänglich ist hier immer eine Beurteilung des Einzelfalls.

## § 10 Anforderungen an Dächer

### § 10.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen)

- (1) Die Begrifflichkeit ‚Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie‘, nachfolgend ‚Solaranlagen‘ genannt, inkludiert Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.
- (2) Solaranlagen sind auf Dachflächen, die vom öffentlichen (Straßen-)Raum aus sichtbar sind, so anzubringen, dass die einzelnen Module ein zusammenhängendes Feld ergeben. Abtreppungen und gezackte Ränder (sogenannte „Sägezahn-Lösungen“) sind unzulässig.
- (3) Die einzelnen Module von Solaranlagen, die vom öffentlichen (Straßen-)Raum aus sichtbar sind, sind alle im stehenden Format und mit der gleichen Neigung wie die das Dach anzubringen. Der Abstand zur Dachfläche darf max. 30 cm betragen.
- (4) Solaranlagen sollten, v.a. bei Dachneueindeckungen, in die Dachhaut integriert werden. Nach Möglichkeit sind Solardachziegel zu verwenden.
- (5) Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, die vom öffentlichen (Straßen-)Raum aus nicht sichtbar sind, sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.
- (6) Bei der Errichtung von Solaranlagen sind die Anforderungen des § 4 dieser Satzung einzuhalten. Auf § 5 dieser Satzung (Abweichungen und Ausnahmen) wird hingewiesen.

#### Begründung zu § 10.4

Die Gewinnung alternativer Energien ist zu befürworten, doch in Ortskernen mit ortsbildprägender Bausubstanz sind Regelungen für das Anbringen von Solaranlagen notwendig, um die Anforderungen der Energiewende mit dem historischen Erscheinungsbild zu vereinen.

#### Positivbeispiel



## § 11 Anforderungen an Antennenanlagen

- (1) Antennen oder Parabolspiegel (Satellitenschüsseln) sind so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen- und Platzräumen aus nicht sichtbar sind.
- (2) Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, ist pro Gebäude nur eine Antennen-/ Parabolspiegelanlage zulässig. Parabolspiegel sind farblich an die Umgebung (Fassade / Dachfläche) anzupassen, Beschriftungen oder Werbelogos sind nicht zulässig.

### Begründung zu § 11

Antennen oder Parabolspiegel wirken an historischen Gebäuden grundsätzlich als störende Fremdkörper. Sind sie aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, so sollte diese Beeinträchtigung des Ortsbilds zumindest durch Positionierung und Gestaltung weitestgehend minimiert werden.

### Negativbeispiele



## § 12 Anforderungen an Werbeanlagen

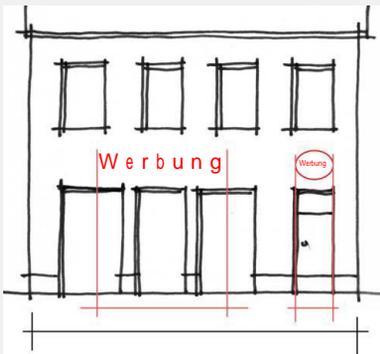
- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes, dem baulichen Charakter der Umgebung und dem Gebäude entsprechen.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger angebracht werden. An Einfriedungen, Türen, Toren und Balkonen sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Je Betrieb ist an der Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Kombination aus Beschriftung an der Hauswand im Sinne von Abs. 9 und Ausleger im Sinne von Abs. 10 ist zulässig.
- (5) Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern oder Fenstern ist bis zu einer Größe von max. 10% der Fensterfläche zulässig.
- (6) Werbeanlagen dürfen nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (7) Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (8) Die Gesamtlänge darf 50 % der Fassadenbreite und eine Gesamtlänge von 4,0 m nicht überschreiten. Sie ist auf die Proportionen des Hauses abzustimmen.
- (9) **Beschriftungen** sind nur in folgenden Ausführungen möglich:
  - als auf die Hauswand gemalte Einzelbuchstaben bzw. zusammenhängender Schriftzug
  - als auf die Hauswand aufgesetzte Einzelbuchstaben bzw. zusammenhängender Schriftzug mit einer Schrifthöhe von max. 50 cm und einem max. Abstand von 10 cm zur Hauswand
  - als Tafel mit aufgemalten Schriftzug mit einem max. Abstand von 10 cm zur Hauswand sowie einer max. Größe von 0,5 m<sup>2</sup>
- (10) **Ausleger** dürfen nicht weiter als 1,0 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Ein ausreichendes Lichtraumprofil ist muss im öffentlichen Raum verbleiben, um Fußgänger und den fließenden Verkehrs nicht zu gefährden. Sie können auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausleger dürfen eine Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch selbstleuchtende Ausleger zugelassen werden, sofern andere Rechtsvorschriften dies fordern (z.B. bei Apotheken).
- (10) Als **Leuchtwerbung** sind nur hinterleuchtete Einzelbuchstaben bzw. zusammenhängende Schriftzüge sowie hinterleuchtete Tafeln mit weißem Licht zulässig.
- (11) Nicht zulässig sind Infoscreens, Blink- und Wechselbeleuchtung, Laufschriften oder in Intervallen leuchtende Schriften sowie animierte Werbungen.

## Begründung zu § 12

Im Ortskern von Bodenheim sind verschiedene gewerbliche Nutzungen und Dienstleister angesiedelt, die natürlich auch Werbeanlagen nutzen, um auf sich aufmerksam zu machen.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. Den Begriff „störend“ gilt es dabei auf das jeweilige Baugebiet bzw. bebaute Gebiet herunter zu brechen. Als „werbungssensible“ Bereiche sind historische Ortskerne einzustufen. Hier muss in besonderem Maße sichergestellt werden, dass Art, Gestalt und Größe von Werbeanlagen die gestalterischen Werte einer Fassade und des Ortsbildes nicht mindern. Auf eine aufdringliche Farbgebung, unangepasste Größe und Materialwahl sowie eine unangemessene Häufung von Werbeträgern sollte dementsprechend im Satzungsgebiet verzichtet werden.

## Positivbeispiele



Ausleger dürfen nicht weiter als 1,0 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen



## Negativbeispiele



Überdimensionierte Beschriftungen, schreiende Farben und eine unkoordinierte Vielzahl der Werbeanlagen wirken negativ; sowohl auf die Einzelfassade als auch auf das gesamte Ortsbild

## § 13 Anforderungen an Automaten

- (1) Automaten sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instand zu halten, dass sie in Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.
- (2) Automaten dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig.
- (3) Die Ansichtsfläche eines Automaten darf 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Ausladung darf 20 cm nicht übersteigen.

### Begründung zu § 13

Überdimensionierte, in Form und Farbe unangemessene Automaten wirken sich sowohl auf die Einzelfassade, als auch auf das gesamte Ortsbild negativ aus und sind daher zu vermeiden.

### Negativbeispiele



## § 14 Anforderungen an Kfz-Stell- und Lagerplätze

- (1) Zum Schutz des historischen Straßen- und Ortsbildes sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Lagerplätze in ihrer Anlage und Ausgestaltung mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie keine Störung für benachbarte bauliche Anlagen, das Straßenbild oder dessen beabsichtigte Gestaltung sowie Bau- und Kulturdenkmäler hervorrufen.
- (2) Natursteinoberflächen in privaten Hofanlagen, welche aus dem öffentlichen Raum aussehbar sind, sind zu erhalten. Ergänzungen und Neugestaltungen sind mit ortstypischen Materialien zulässig.

### Begründung zu § 14

Gepflasterte und begrünte Kfz-Stell- und Lagerplätze tragen zu einem harmonischen Gesamtbild der Gemeinde Bodenheim bei. Neuerrichtungen haben sich in ihrer Gestaltung ihrer Umgebung anzupassen. Aus ökologischen Gründen ist zudem die Versiegelung möglichst gering und maximal wasserdurchlässig zu halten.

### Positivbeispiele



private Kfz-Stellplätze



Beispiel für Begrünung von Kfz-Stellplätzen;  
hier: öffentliche Kfz-Stellplätze

## § 15 Anforderungen an Einfriedungen

- (1) Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, sind nur als Natursteinmauern, mit Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern zulässig. Als Natursteine sind nur ortstypische Materialien zulässig.
- (2) Mauern können mit Zäunen aus Holz oder Stahl nach oben in vertikaler Ausrichtung ergänzt werden, wobei Stahlteile in einer Metallfarbe (grau, anthrazit) zu lackieren sind. Glänzende Materialien (Edelstahl, Alu, Glas) sind nicht zulässig.
- (3) Historische Mauern mit Hofeinfahrten / Torhäuser und / oder -bögen sind zu erhalten bzw. bei Renovierung in gleicher Größe und Form wieder zu errichten.

### Begründung zu § 15

Die Bebauungsstruktur des historischen Ortskerns von Bodenheim ist weitgehend kleinteilig gegliedert. Da die Gebäude im Ortskern häufig ohne Abstände errichtet wurden und somit im vorderen sowie im seitlichen Bereich keine unbebaute Grundstücksfläche aufweisen, sind historische Einfriedungen eher selten anzutreffen.

In den Randbereichen, in denen sich die hochverdichtete Struktur des historischen Ortskerns etwas auflockert, tragen Einfriedungen wesentlich zur Individualität des Ortsbildes bei. Historisch wertvolle Einfriedungen sind deshalb zu erhalten.

Neuerrichtungen haben sich in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen, soweit sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

### Positivbeispiele



## § 16 Anforderungen an Abstandsflächen

### ***Reduzierung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Maße***

- (1) Die historische Bauflucht und Gebäudestellung sind beizubehalten.
- (2) Abstandsflächen können im Einzelfall gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO auch bei mehrgeschossiger Bauweise auf das Maß reduziert werden, das sich aus dem Maß der früher vorhandenen Abstandsfläche oder aus den in der Nachbarschaft üblichen Abstandsflächen ergibt.

### **Begründung zu § 16**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO können die Gemeinden zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils durch Satzung Vorschriften über geringere oder größere Abstandsflächen als die in § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebenen Maße erlassen.

Die überwiegende Zahl der bebauten Grundstücke im Ortskern von Bodenheim weist bedingt aus der historischen Entstehungsgeschichte deutlich verringerte bzw. zum Teil keine seitlichen Abstandsflächen auf.



## § 17 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung „Historischer Ortskern“ vom 16.04.2015, bekannt gemacht am 24.04.2015 außer Kraft.

Ausgefertigt:

Bodenheim, den 15.02.2022

Thomas Becker-Theilig, Ortsbürgermeister

### **Hinweis:**

Diese Satzung wurde in öffentlicher Sitzung i. S. des § 24 GemO Rheinland-Pfalz beschlossen. Danach gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

## ANHANG

### Kulturdenkmäler der Ortsgemeinde Bodenheim

#### **Ev. Pfarrkirche Kirchsteig 19**

neugotischer Bruchkalksteinsaal, 1888, Arch. Heinrich von Schmidt, München (Bauleitung Carl Schwartze, Darmstadt)

#### **Kath. Pfarrkirche St. Alban Kirchbergstraße 16**

spätklassizistischer Saalbau, 1828-30, Arch. Augustin Wetter, Mainz, unter Einfluss von Georg Moller, Westportal bez. 1867;

an der Kirche Kriegerdenkmal 1870/71, Sandsteinobelisk, bez. 1873;

östlich der Kirche Kriegerdenkmal 1914/18, fünf Granitstelen über konkavem Sockel, davor bronzene Liegefigur 1930er Jahre, nach 1945 erweitert;

zur Umgebung gehörig die „Koch-Schule“ (Kirchbergstraße 20), eingeschossiger gotisierender Putzbau

#### **Am Dollesplatz 1/3/5**

ehem. Breidenbacher Hof (heute Verbandsgemeindeverwaltung); spätbarocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1774, Erweiterung 1905; „Dolleskeller“:

zweiteiliger, dreischiffiger Gewölbekeller, Böhmische Kappen auf

romanisierenden Gusseisensäulen um 1860, Arch. Johann Philipp Geil I, Eimsheim

#### **Burgweg 2**

ehem. Spritzbrühanlage, 1930er Jahre; zweiteilige, straßenbildprägende Anlage mit Sandsteinquaderfassaden, Frontbau im Obergeschoss mit offener Laube

#### **(vor) Burgweg 3**

reliefiertes barockes Wegekreuz, ehem. bez. 1754 (derzeit nicht am historischen Standort)

#### **Enggasse 12**

Hakenhof, um 1800 ff.; Wohnhaus, tlw. Fachwerk (verputzt)

#### **(an) Gaustraße 4**

spätgotische Mondsichelmadonna, Holz, um 1470/80

#### **Gaustraße 11**

Wohnhaus, ehem. Gasthaus "Zum goldenen Lamm": stattlicher barocker Fachwerkbau, tlw. massiv, Krüppelwalm, 1. Hälfte 18. Jh.; straßenbildprägend

#### **Gaustraße 17**

ehem. Hof der Grafen von Bassenheim; Renaissance-Fachwerkhaus, tlw. massiv, 1616, vorgelagert ein Heiligenhäuschen

#### **Gaustraße 19**

ehem. Hofhaus des Mainzer St. Johannisstifts; stattliches Fachwerkhaus, Krüppelwalm, 1769

### **Jahnstraße 10**

zweiteiliges Fachwerkhaus, tlw. massiv, Krüppelwalm, 1. Hälfte 18. Jh., vierachsige Erweiterung wohl um 1800

### **Jahnstraße 15**

Hakenhof, 18. Jh.; barockes Wohnhaus, tlw. Fachwerk (verputzt), rückwärtig Ökonomie mit Fachwerkpartien

### **(bei) Kirchbergstraße 12**

barocke Kreuzigungsgruppe, 18. Jh. (tlw. erneuert)

### **Kirchbergstraße 12**

ehem. Oberhof des Mainzer Klosters St. Alban, 1830 Umbau zur Schule; elfachsiger barocker abgewalmter Mansarddachbau, wohl Mitte 18. Jh.; straßenbildprägend; älterer tonnengewölbter Weinkeller unter dem 1908 hinzugefügten südl. Schultrakt

### **Kirchbergstraße 21**

villenartiges Wohnhaus mit zeittypischem Landhauscharakter, 1907; straßenbildprägend

### **Kirchsteig**

auf dem Friedhof: Gruftkapelle für den kath. Pfarrer Werner (†1912): dreischiffige Halle mit originaler Farbverglasung, 1913; barocke Kreuzigungsgruppe, bez. 1677; Grabmal David Becker III (†1860): spätklassizistische Stele; Berno Rossi (†1930), spätklassizistische Stele; Schwester Aureca (†1951), spätklassizistische Stele mit nachträglichem Engelsrelief; Nikolaus Schneider (†1884): Stele mit vegetabilem Relief; Peter Regner (†1939): Postament mit Feston und Marmorkreuz mit Christuskopf

### **Langgasse 2**

winkelförmiges Wohnhaus, tlw. Fachwerk (verputzt), wohl späteres 18. Jh.; ortsbildprägend

### **Langgasse 7**

Eckwohnhaus, Renaissance-Fachwerkbau (verputzt), 17. Jh.

### **Langgasse 8**

ehem. Dompräsenzhof; repräsentativer Barockbau, bez. 1738; straßenbildprägend

### **(an) Langgasse 16**

Torbogen-Schlussstein, bez. 1729

### **(an) Langgasse 18**

barocke Hausmadonna, Ton, frühes 18. Jh.

### **Lörzweiler Weg 14**

Heiligenhäuschen, 19. Jh., im Inneren Pietà

### **Mainzer Straße 18**

Dalheimer Hof; spätbarockes Wohnhaus, tlw. Fachwerk (verputzt), Toranlage bez. 1770

### **Mainzer Straße 19/21**

Verwaltungs- und Wohnhaus des Weingutes Bonifaz Georg Müller, viergeschossiger kubischer Flachdachbau, Neue Sachlichkeit, 1934, Arch. Hermann Hodes, Fulda

**(bei) Mainzer Straße 36**

Kilometerstein, Gelbsandstein, wohl 4. Viertel 19. Jh.

**Mainzer Straße 40**

barockes Wohnhaus, tlw. Fachwerk, 18. Jh., zweiteilige Kelleranlage, z. Tl. spätmittelalterlich-frühneuzeitlich

**Mainzer Straße 43**

villenartiges historisierendes Wohnhaus, 1914, Arch. Peter Gustav Rühl, Mainz, im Kern spätbarock, spätklassizistische Torpfeiler; platzbildprägend

**Mainzer-Pfort-Straße 2**

sog. Molsberger Hof; Renaissancebau, tlw. Fachwerk, auf strebepfeilerverstärktem Unterbau, Erker mit Welscher Haube, bez. 1613; platzbildprägend

**Mainzer-Pfort-Straße 5**

sog. Hofreite Metternich; langgestreckter eingeschossiger Putzbau über Hochkeller, 18. Jh., Hoforbogen bez. 1682

**Mainzer-Pfort-Straße 7/9**

spätbarocke Hofanlage; Nr. 7: hochgesockeltes Wohnhaus, tlw. Fachwerk, wohl Mitte 18. Jh., Nr. 9 tlw. umgebaut; zugehörig zwei Querscheunen, 19. Jh.

**(an) Obergasse 3**

spätbarocke Muschelnische an einem im Kern barocken Wohnhaus, wohl 18. Jh.

**(an) Obergasse 4**

barockes Sandsteinrelief, Marienkrönung, 18. Jh.

**Obergasse 15**

barockes Fachwerkhaus, heute tlw. massiv, wohl 1. Hälfte 18. Jh.

**Obergasse 17**

stattliches barockes Fachwerkhaus (verputzt), bez. 1720; im Hof Brunnen, 19. Jh.

**Obergasse 21**

zweiteiliges barockes Wohnhaus, tlw. Zierfachwerk, 1. Hälfte 18. Jh.

**Ölmühlstraße 33**

Weingut Kerz; späthistoristische Walmdachvilla, Ökonomie mit Krüppelwalmdach, fünfteilige tonnengewölbte Kelleranlage, 1898, Arch. Wilhelm Müller d. Ä., Frankfurt/M.

**Pfarrstraße 1**

Autohalle und Dienerwohnung; Walmdachbau im Heimatstil, tlw. Fachwerk, 1920, Arch. Thilo Rothamel, Oppenheim

**Pfarrstraße 4**

ehem. kath. Pfarrhaus; wuchtiger barocker Mansardwalmdachbau, Keller: kreuzgratgewölbt über Pfeilern, 1730-38 von Zimmermann Joh. Molch und Maurer P. Schranz; straßenbildprägend

**(an) Pfarrstraße 17**

barocker Torbogen, bez. 1753

**Rathausstraße 1**

Rathaus; reicher Renaissance-Fachwerkbau, tlw. massiv, unter der Nordhälfte "Hexenkeller", bez. 1608; vor der Südwand Laufbrunnen, 19. Jh.

**Rathausstraße 2**

ehem. Hof der Freiherren Knebel zu Katzenelnbogen; zweiteiliger Renaissance-Fachwerkbau, tlw. massiv, Krüppelwalmdächer, bez. 1606

**Rathausstraße 11**

ehem. Jesuitenhof; Wohn- und Kelterhaus: achtsachsiger spätbarocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1740, Scheune bez. 1741; erhöhter Garten

**Rathausstraße 8-14 (gerade Nrn.) (Denkmalzone)**

Hofanlagen mit Wohnhäusern des späten 18. (zwei eingeschossige Mansarddachbauten) und frühen 19. Jh.

**Rheinallee 87**

Pumpwerk; dreiteilige Jugendstil-Baugruppe: Wohn- und Betriebsgebäude mit auskragendem Krüppelwalmdach, Sauggasraum, Maschinenhalle, 1902, Arch. Bruno von Boehmer, Kulturinspektion Mainz

**Rheinstraße 30**

Weingut Liebrecht; malerische Jugendstilvilla, tlw. Fachwerk, Rundturm, mit Teilen des barocken Vorgängers, 1904-06, Arch. A. Weber, Mainz; zinnenbesetzter neugotischer Anbau; Kelterhaus mit Krüppelwalmdach; rückwärtig dreiteiliger tonnengewölbter Keller, im Kern wohl 18. Jh., und zweischiffiger Weinkeller, um 1900; neubarocke Hoforanlage, wiederverwendete Fußgängerpforte bez. 1754; Landschaftsgarten, Pavillon, Umfassungsmauern, um 1900

**(an) Rheinstraße 33**

Hochwasserstein, bez. 1882 und 1883

**Schönbornplatz 1/1 A/3**

Schönborner Hof, barocker Mansardwalmdachbau von 1747, ähnlich gestalteter, zweiachsiger Nebentrakt, 18. Jh., Gewölbestall, bez. 1859, Kelterhaus 1889; in der Hofmauer römische Spolie: Grabstein, 2. Hälfte 1. Jh. n. Chr.

**Schönbornplatz 2**

ehem. Hof der Grafen von Metternich, wohl 1682 (nach 1660d); über massivem Erdgeschoss mit Gliederung und Haustür, 19. Jh., im Obergeschoss und Giebel Zierfachwerk des 17. Jh.; rückwärtig ruinöser Stall-Speicher-Bau, bez. 1842

**Schönbornplatz 4**

klassizistischer Putzbau, um 1830

**(an) Schönbornplatz 6**

barocker Torbogen, bez. 1739

**Schulgässchen 1**

ehem. Hof der Freiherren Knebel zu Katzenelnbogen; zweiteiliger Renaissance-Fachwerkbau, tlw. massiv, Krüppelwalmdächer, bez. 1606

### **Wormser Straße 39**

villenartiges Wohnhaus, Rotklinkerbau, im Obergeschoss Zierfachwerk und Schwebegiebel, um 1900, Arch. wohl Franz Bucksmaier, Bodenheim

### **Wormser Straße 99**

spätgründerzeitliche Fabrikanten-Villa, bichromer Klinkerbau auf bewegtem Grundriss, 1900, Arch. Franz Fredriksson

## **Gemarkung**

### **Jüdischer Friedhof westlich des Ortes in den Weinbergen (Auf der vorderen Hüttstädt) (Denkmalzone)**

1882/83 angelegtes Rechteckareal mit 41 (wiederaufgestellten) Grabsteinen, u. a. spätklassizistisch und Jugendstil

### **Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria im Oberdorf westlich des Ortes auf einer Anhöhe**

neugotischer Klinkerbau mit Krüppelwalmdach, doppelgeschossige Sakristei, 1889-1891, Arch. Joseph H. A. Lucas, Mainz

### **Spatzenmühle südlich des Ortes am Spatzenbach**

spätklassizistischer Putzbau, 1811, in ehem. Mühlenanwesen mit originaler Garteneinfriedung

### **St. Albanus-Denkmal Plattenhohl**

Sandsteinskulptur in jugendstilgeprägter Nische, um 1910

### **Wasserbehälter auf einer Anhöhe inmitten von Rebflächen (Vordergewann)**

historisierender Jugendstilbau, bez. 1904, Arch. Wilhelm Lenz

### **Weinberg Reichsritterstift westlich des Ortes (Plattenhoh/ Am Reichsritterstift)**

Weinbergsmauer mit zinnenbekrönten Ecktürmen, 19. Jh.

## **Ansprechpartner**

Ortsgemeinde Bodenheim

Rathausstr. 1  
55294 Bodenheim

Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim

Am Dollesplatz 1  
55294 Bodenheim