

## ORTSGEMEINDE BODENHEIM



## GESTALTUNGSSATZUNG

## HISTORISCHER ORTSKERN BODENHEIM

*Projekt 839/ Stand: März 2015*



## Inhaltsverzeichnis

EINLEITUNG .....	2
§1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
§2 Ziel und Zweck .....	5
§3 GENEHMIGUNGSPFLICHT .....	6
§4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN .....	6
§5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN .....	8
§6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN .....	9
§6.1 Fassadengestaltung / -gliederung .....	9
§6.2 Materialwahl bei Fassaden .....	11
§6.3 Farbgebung bei Fassaden .....	12
§6.4 Wärmedämmung an Fassaden .....	13
§6.5 Fenster .....	14
§6.6 Rollläden/Jalousien .....	15
§6.7 Schaufenster .....	16
§6.8 Türen und Tore .....	17
§6.9 Gewände .....	18
§7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER .....	19
§7.1 Dachformen .....	19
§7.2 Dacheindeckung / Material .....	20
§7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte .....	21
§7.4 Technische Dachaufbauten .....	23
§8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN .....	24
§9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN .....	26
§11 INKRAFTTRETEN .....	28

## **EINLEITUNG**

Der Ortskern von Bodenheim ist gebaute Tradition. Seine baugestalterischen Merkmale sind vielfach Ausdruck von Individualität und Zusammengehörigkeit zugleich. Mit der Rückbesinnung auf den regionalen Baustil und überlieferte Konstruktionen soll der typische Charakter Bodenheims weiterentwickelt und daraus sein unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Der Blick auf den Ortskern zeigt, dass Bodenheim seine historisch gewachsenen Strukturen durch die wechselvolle Geschichte hindurch erhalten konnte. Um das historische Rathaus, die evangelische Kirche, die katholische Pfarrkirche St. Alban und den Molsberger Hof entwickelte sich eine durch stattliche Hofanlagen geprägte Siedlung. Die typische grenzständige Bebauung auf den langgezogenen, schmalen Parzellen prägt bis heute das Ortsbild Bodenheims.

Die Gemeinde Bodenheim widmet sich bereits seit vielen Jahren der Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung des historischen Potenzials. Den Bürgern von Bodenheim soll ein zeitgemäßes Wohnen in historischer Bausubstanz ermöglicht werden. Insbesondere die Bewahrung und Weiterentwicklung des Erscheinungsbildes Bodenheims trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bürger „zu Hause“ wohlfühlen und sich mit ihrem Wohnort identifizieren können. Diese Aufgabe fordert jeden Eigentümer, denn es gilt, sich in vielen kleinen Schritten dem gemeinsamen Ziel zu nähern.

Deshalb hat sich die Gemeinde Bodenheim dazu entschlossen, eine Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern aufzustellen. Die vorliegende Gestaltungssatzung besitzt den verbindlichen Charakter einer Rechtsnorm. Sie trifft gestalterische Festsetzungen für den Ortskern von Bodenheim im Hinblick auf den Neu- und Umbau sowie die Modernisierung von Gebäuden. Die baulichen Veränderungen und Neubauten sollen sich nach bestimmten baulich- strukturellen Grundprinzipien wie beispielsweise Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Fensterausbildung u.a. in die bauliche Umgebung einfügen.

Eigentümern, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, steht eine kostenlose Beratungsmöglichkeit durch den Sanierungsplaner zur Verfügung.

Ggf. können bauliche oder gestalterische Veränderungen auch finanziell gefördert werden.

Ansprechpartner ist die Gemeinde Bodenheim

Ihr Ortsbürgermeister Thomas Becker-Theilig

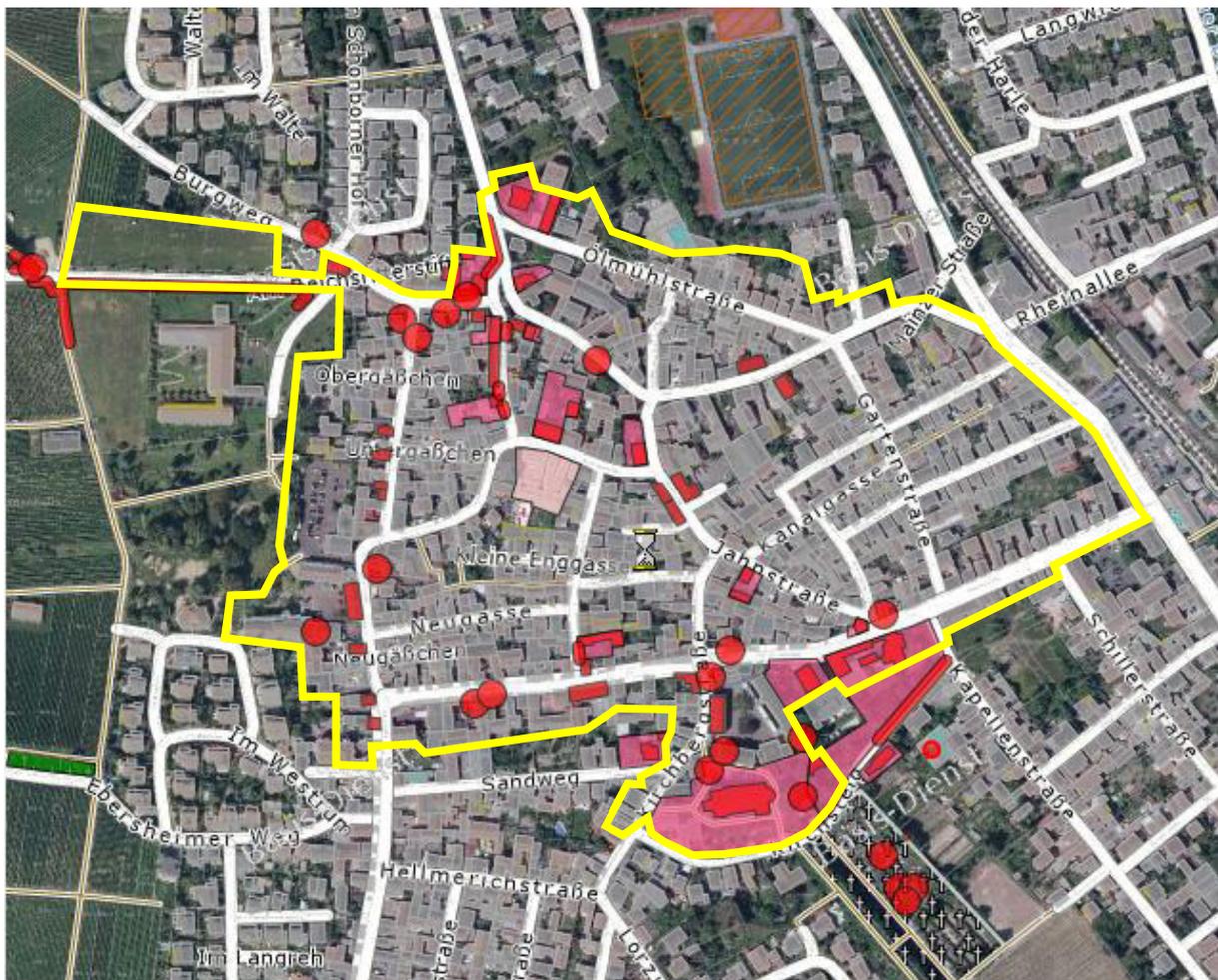


## Begründung zu §1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die „Historische Kernzone“ Bodenheims, in der die historische Bebauungsstruktur des alten Ortskerns noch deutlich ablesbar ist. Das charakteristische Ortsbild Bodenheims wird durch die hier vorhandenen kulturgeschichtlichen Baudenkmäler aus unterschiedlichen Epochen des 17. bis 20. Jahrhunderts und den organisch gewachsenen historischen Straßenzügen maßgeblich geprägt.

In der Denkmalliste des Landes Rheinland –Pfalz, Landkreis Mainz – Bingen, für Bodenheim aufgeführte Objekte liegen mehrheitlich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass eventuell zusätzliche Auflagen auf Grundlage des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten sind.



**Baudenkmale im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**

*(Plangrundlage: Digitale Denkmalliste des Landkreises Mainz-Bingen, aufgerufen unter <http://www.geoportal.rlp.de>)*

## §2 Ziel und Zweck

Die vorliegende Gestaltungssatzung dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Erhalt von historisch, städtebaulich und kulturell bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen.

### Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung dienen der Bewahrung des spezifischen historischen Ortbildes von Bodenheim sowie der Verbesserung der Gestaltqualität in Bereichen mit vorgefundenen Mängeln.

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 einzubinden. Die maßgeblichen Baudenkmäler sollen in den organisch gewachsenen historischen 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 so ein harmonisches und nahtloses Miteinander der denkmalgeschützten Gebäude und der weiteren Bebauung zu gewährleisten.



### **§3 GENEHMIGUNGSPFLICHT**

(1) Sofern von den Regelungen dieser Gestaltungssatzung abgewichen werden soll sind im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegende und nach gem. §62 LBauO genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen schriftlich bei der Ortsgemeinde Bodenheim zu beantragen

(2) Gem. §88 Abs. 4 Nr. 1 LBauO ist im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung das Anbringen von genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten genehmigungsbedürftig. Genehmigungsbehörde ist die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mainz-Bingen.

(3) Vorschriften und Belange des Denkmalschutz- und –pflegegesetzes Rheinland-Pfalz bleiben von der vorliegenden Gestaltungssatzung unberührt.

#### **Begründung**

Äußere Maßnahmen an Gebäuden oder im öffentlichen Raum haben Auswirkungen auf die Umgebung und das zu schützende historische Ortsbild im Geltungsbereich der Satzung.

Eigentümer, die beabsichtigen bauliche oder gestalterische Veränderungen an ihren Anwesen durchzuführen, haben zu prüfen, ob nach §62 LBauO genehmigungsfreie Maßnahmen, wie beispielsweise

- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung (§62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO)
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden (§62 Abs. 1 Nr. 2 d LBauO)

mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und der Zielsetzung des Einfügens in das historische Ortsbild entsprechen.

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung sind schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung).

### **§4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN**

(1) Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben i.S. dieser Satzung sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.

(2) Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung ist durch Darstellung im Lageplan 1:1000, geeignete Fotos / Fassadenansichten - auch des Bestandes aus dem Straßenraum - darzustellen<sup>1</sup>.

(3) Aus der Baubeschreibung muss die Wahl der Materialien und Farben erkennbar sein. (Bildbeispiele, Farbkarten, Fotos,...)

---

<sup>1</sup> Zur Orientierung wird auf den Einfügnachweis der Stadt Mainz verwiesen

(4) Bei der geplanten Anbringung oder Änderung von Werbeanlagen ist diese durch Fassadenansichten (Fotos /Zeichnungen) darzustellen. Auch ist die vorgesehene Ausführung (Form, Material, Farbe) darzustellen.

## §5 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- (1) Baumaßnahmen dürfen die positiv wirkenden Eigenschaften des historischen Ortskerns von Bodenheim nicht nachteilig verändern oder beeinträchtigen.
- (2) Die positive Gestaltqualität des Ortskerns wird durch die historisch gewachsene Gebäudestellung, die Straßenräume und Plätze begrenzt, die Proportionen der Gebäude selbst sowie deren Dach- und Fassadengestaltung geprägt.
- (3) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien zu beachten, jedoch sind historisierende Gestaltungen von Neu- und Umbauten (z.B. „unechtes Fachwerk, aufgeklebte Fenstersprossen, o.ä.) unbedingt zu vermeiden.

### Begründung

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historischen Ortsbildes von Bodenheim. Dieses Erscheinungsbild wird geformt aus dem Zusammenwirken vieler charakteristischer städtebaulicher Gestaltelemente. Die Änderung eines Einzelelementes hat unmittelbare Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild. Dieses empfindliche System gilt es insbesondere bei Neu- und Umbauten von Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der vorliegenden Gestaltungssatzung benennen nachfolgend im Einzelnen die grundlegenden Elemente.



## §6 ANFORDERUNGEN AN FASSADEN

### §6.1 Fassadengestaltung / -gliederung

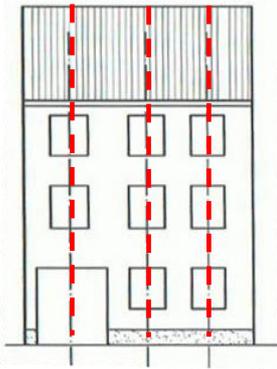
- (1) Die Fenster einer Fassade sind waagrecht auf einer Höhe anzuordnen.
- (2) Je Geschoss müssen sie die gleiche Größe und Form aufweisen.
- (3) Ausnahmen können bei Schaufenstern, Erkern, Zwerchhäusern oder historisch / topografisch bedingten Eigenarten zugelassen werden.
- (4) Die vertikale Ausrichtung von übereinander liegenden Fenstern in trauf- und giebelständigen Fassaden muss axial erfolgen.
- (5) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind in Ausrichtung, Form und Größe auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (6) Historische Klappläden sollen erhalten werden.
- (7) Durch Neu- oder Umbauten entstehende oder veränderte Fassaden müssen sich hinsichtlich ihrer Proportionen und Gliederungen an den ursprünglichen Erscheinungsformen der historischen Umgebungsbebauung orientieren.

#### Begründung

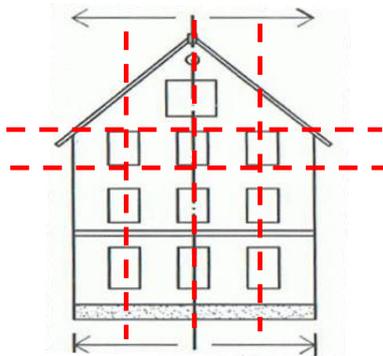
Fassadengestaltung und –gliederung erfolgt in erster Linie über das Verhältnis und die Anordnung von Wandflächen und Öffnungen. Fassadengliederungen charakterisieren in ihrer Gesamtheit das Ortsbild.

Durch Anzahl, Form und Größe prägen insbesondere Fenster-, Tor- und Türöffnungen eine Fassade. Ein harmonisches Erscheinungsbild erhält ein Gebäude durch klar strukturierte Fassaden, d.h. Fensteröffnungen mit mehrheitlich gleicher Größe und in waagrechter und senkrechter axialer Anordnung, bzw. symmetrischem Bezug auf die Mittelachse des Giebels bei giebelständigen Gebäuden.

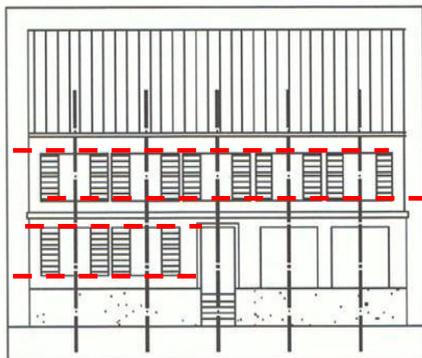
Als historisches Element tragen Klappläden wesentlich zu einer waagrechten Ausrichtung der Fassadengliederung bei. Weitere historische Fassadenelemente, wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. verleihen dem Gebäude ein unverwechselbares



**Vertikale Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden**



**Vertikale Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden**



**Vertikale und horizontale Anordnung der Fensteröffnungen**

## §6.2 Materialwahl bei Fassaden

(1) Zulässig sind Putz (glatter Putz bis 3mm Körnung), Sand- und Kalkstein sowie unglasiertes Ziegelmauerwerk.

(2) Vorhandenes konstruktives Sichtfachwerk an historischen Fassaden ist zu erhalten.

(3) Unzulässig ist die Verwendung von Fassadenverblendungen aus Metall, durch Polieren oder Schliff spiegelndem Werkstein, Mosaik- und Keramikplatten sowie Glas oder Kunststoffen.

### Begründung

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 und / oder 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.



*Putz- und Fachwerkfassaden*



*Ziegelmauerwerk*



*Putz- und Sandsteinfassade*

### §6.3 Farbgebung bei Fassaden

(1) Bei der Farbauswahl ist eine Beschränkung auf 3-4 Farbtöne des Erdfarbenspektrums geboten. Diese Farbtöne können in verschiedenen Schattierungen und Abtönungen verwendet werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbintensität der Umgebung einfügen.

(2) Glänzende Anstriche sind nicht zulässig.

(3) Für die Fassadengestaltung dürfen keine grellen oder dunklen Farbtöne verwendet werden. Abgetönte weiße Farben, Erd- und Mineralfarben eignen sich am besten.

#### Begründung

Eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes resultiert aus einer harmonischen Abstimmung der Fassadenfarben und Farbintensitäten untereinander.

Da es früher auch nur eine beschränkte Auswahl an Materialien zur Farbgestaltung gab, wurden natürliche, regionale Materialien des Erdfarbenspektrums verwendet. Auf diese Farbgestaltung, die auch historische Gebäude einschließt, wird zurückgegriffen um im historischen Ortskern ein einheitliches ausgewogenes Erscheinungsbild zu bewahren.

Sockel, Tür- und Fenstergewände eines Hauses werden in einem abgestimmten Farbton betont, um dem Gebäude einen individuellen Charakter zu verleihen und die Fassaden gleichzeitig zu beleben.



*Farbtöne des Erdfarbenspektrums im Ortsbild*

## §6.4 Wärmedämmung an Fassaden

(1) An Fassaden, die vom öffentlichen Raum her sichtbar sind, dürfen plastisch wirksame und gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt oder in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

(2) Historische Naturstein-, Fachwerk- oder Ziegelfassaden dürfen durch nachträglich aufgebraachte Wärmedämmung nicht verdeckt werden

### Begründung

Energetische Gebäudedämmung bedingt das Aufbringen von Dämmmaterialien an der Gebäudehülle. Dadurch werden historische Fassaden und gliedernde Fassadenelemente an Gebäuden überdeckt und das Erscheinungsbild der Gebäude entscheidend verändert. Die energetische Fassadensanierung zerstört damit in der Gesamtheit den individuellen Charakter des historischen Ortsbildes und ist nicht mit der Zielsetzung der Erhaltung historischer und erhaltenswerter Fassaden vereinbar.



*Fassade mit energetischer Wärmedämmung*

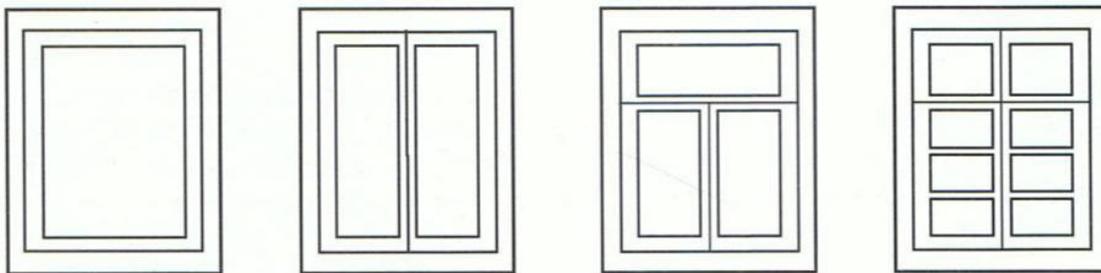
## §6.5 Fenster

- (1) Fensteröffnungen sind nur in aufrecht – rechteckigen Formaten zulässig.
- (2) Eine Fenstergliederung durch Fensterflügel oder Oberlichter ist wünschenswert.
- (3) Grundsätzlich sind Fenstergliederungen erwünscht, jedoch entweder durch konstruktive (glasteilende) Sprossen oder beidseitig aufgesetzte Sprossen mit innerem Alukern („Wiener Sprosse“) vorzunehmen.
- (3) Innenliegende oder aufgeklebte Sprossen und vorgesetzte Sprossengitter mit Abstand zur Scheibe sind nicht zulässig.
- (4) Gefärbte oder stark spiegelnde Fensterscheiben sind nicht zulässig.

### Begründung

Fenster gelten als das wichtigste Gliederungselement von Fassaden und gelten als Zeugen der jeweiligen Bauepoche. Neben Anzahl, Größe, Format und Anordnung der Fenster, prägt auch die Fenstergliederung selbst das Erscheinungsbild des Gebäudes.

In überwiegendem Maße weisen die historischen Fassaden von Bodenheim aufrecht-rechteckige, stehende Fensterformate auf. Die Fenstergliederungen selbst verstärken dabei die Gliederung der Fassaden.



*Stehendes Fensterformat, zweiflügeliges Fenster, zweiflügeliges Fenster mit Oberlicht, Sprossenfenster*



## §6.6 Rollläden/Jalousien

(1) Rollladenkästen bzw. Jalousienkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen.

(2) Rollläden / Jalousien dürfen in aufgezogenem Zustand nicht sichtbar sein

### Begründung

Holzklappläden sind traditionelle Gestaltungselemente im historischen Ortskern Bodenheims. Sichtbare Rollladen- und Jalousienkästen wirken dagegen störend für das Fassadenbild und sollten daher innenliegend angebracht werden, so dass sie nicht sichtbar sind.



*Traditionelle Holzklappläden*



*Rollladenkästen sind innenliegend, d.h. nicht vom Straßenraum aus sichtbar, anzubringen*

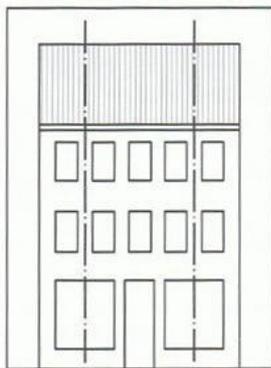
## §6.7 Schaufenster

- (1) Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss und nur in aufrecht – rechteckigem Format zulässig.
- (2) Die Anordnung von Schaufenstern ist auf die durch die übrigen Fensteröffnungen gebildete Fassadensymmetrie abzustimmen.
- (3) Die Anordnung mehrerer gleichformatiger Schaufenster nebeneinander ist zulässig, wenn diese jeweils als Einzelelemente erkennbar bleiben. Dazu sind z. B. Stützen oder Mauerwerkspfeiler in Breiten von mind. 15 cm vorzusehen.
- (4) Schaufensterflächen müssen hinter die Fassadenfläche zurücktreten.
- (5) Markisen sind in Farbgebung und Form auf die Fassade abzustimmen. Sie sind nur über Schaufenstern des Erdgeschosses zulässig und dürfen die Fassadengliederung nicht unterbrechen

### Begründung

Schaufenster im Erdgeschossbereich waren in historischen Gebäuden nicht vorgesehen, sind heute jedoch im historischen Ortskern erforderlich für die Läden des Ortes. Große ungegliederte Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss zerstören das Fassadenbild, da ohne die Aufnahme der vorhandenen Fassadensymmetrie der Bezug zur Gesamtfassade verloren geht. Es gilt daher Schaufensterflächen harmonisch in das Fassadenbild zu integrieren.

Ebenso gilt es für die Läden notwendige Markisen so anzubringen und zu gestalten, dass sie das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigen und sich in das Fassadenbild einfügen.



*Rechteckig stehende Fensterformate mit Schaufenstern, die sich in die Gesamtfassade einfügen*

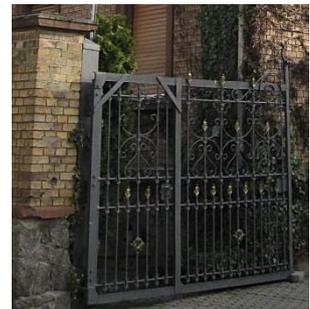
## §6.8 Türen und Tore

(1) Historische Türen und Tore sind ortsprägend und deshalb zu erhalten. Beim Einsatz neuer Türen / Tore sind diese in Formsprache, Gliederung und Materialwahl an den historischen Vorbildern zu orientieren.

(2) Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer historischen Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.

### Begründung

Türen und Tore historischer Gebäude sind ortsbildprägende Gestaltungselemente. Als charakteristische Bauteile schmücken sie die Eingangsbereiche der Gebäude. Neue Türen und Tore sollten sich in das Gesamtbild des historischen Ortskerns einfügen.



*Ortsbildprägende Tore*

## §6.9 Gewände

(1) Wandeinfassungen (Gewände) von Türen, Toren und Fenstern sind entweder in Naturstein (Sandstein) oder durch Putz und Farbgebung darzustellen.

(2) Vorhandene Natursteingewände mit Profilierungen / Verzierungen sind zu erhalten. Bei erforderlichen Um- oder Neubaumaßnahmen sind diese möglichst durch Wiedereinbau funktionsgerecht weiterzuverwenden.

### Begründung

Fenster, Türen und Tore von historischen Gebäuden sind fast ausschließlich mit Umrahmungen (Gewänden) versehen, die den Übergang von Wandfläche zu Wandöffnung markieren und die Fassadengliederung unterstützen. Damit erhält das Einzelgebäude einen individuellen Charakter. Im Erscheinungsbild des historischen Ortskerns gilt es diese Vielfalt zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sollen die ortstypischen Gestaltelemente wieder aufgenommen werden.



*Vielfältigkeit der Fenstergewände*

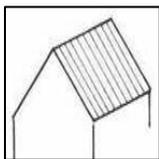
## §7 ANFORDERUNGEN AN DÄCHER

### §7.1 Dachformen

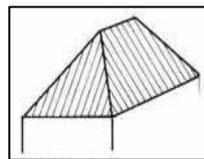
- (1) Zulässig sind geneigte Dächer als: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach.
- (2) Die Mindestdachneigung von Hauptdächern beträgt 45 Grad.

#### Begründung

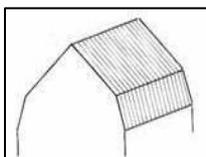
Die Dachlandschaft im historischen Ortskernbereich ist geprägt durch relativ steile Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer und Mansarddächer. Da diese Dachlandschaft im Straßenraum des historischen Ortskerns wirksam wird, sollen sich die Dachformen von Neu- und Umbauten in das Erscheinungsbild des Bereiches einfügen.



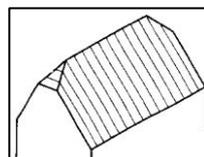
*Satteldach*



*Walmdach*



*Mansarddach*



*Krüppelwalmdach*



## §7.2 Dacheindeckung / Material

- (1) Als Materialien im Dachbereich sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien mit matter Oberfläche vorzusehen.
- (2) An Mansarddächern sollte Naturschiefer oder Kunstschiefer gewählt werden.
- (3) Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten kann Kupferblech verwendet werden.
- (4) Zur Gaubeneindeckung ist auch Schiefer, Kunstschiefer, Zink und Kupferblech möglich.
- (5) Eindeckungen aus Asbest- und großflächigen Faserzementplatten sind nicht zulässig.
- (6) Bei Reparaturarbeiten an Dächern ist in Form und Farbe das Dachmaterial des Gesamtdaches zu wählen.

### Begründung

Die Dacheindeckungen der historischen Gebäude Bodenheims sind überwiegend aus Tonziegeln und in verschiedenen Rottönen gehalten. Mansarddächer weisen überwiegend Schiefereindeckungen auf.

Durch die relativ einheitliche Verwendung der Dacheindeckungen entsteht ein geschlossenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft im historischen Ortskernbereich.



*Naturrote bis rotbraune Dacheindeckungen und .....Schiefereindeckung am Mansarddach*

### **§7.3 Dachaufbauten / Dachfenster und -einschnitte**

- (1) Zur Belichtung des Dachraumes sind folgende Formen zulässig: Giebel- / Satteldachgauben, Walmgauben mit First, Gauben mit Zeltdach, Zwerchgiebel.
- (2) Je Dachfläche ist nur eine Dachgaubenform zulässig.
- (3) Die Dachgauben sind vertikal auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen
- (4) Die Gesamtbreite aller Gauben darf insgesamt die Hälfte der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten.
- (5) Gauben einer Dachfläche müssen durchgehend die gleiche Größe aufweisen und durchweg auf der gleichen Höhe sitzen.
- (6) Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang aufweisen.
- (7) Dachgauben müssen mit ihrem höchsten Punkt einen Abstand von mind. 0,3 m zur Firstlinie einhalten.
- (8) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

#### **Begründung**

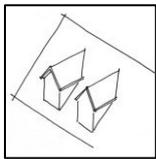
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sorgten auf historischen Gebäuden für die Belichtung des Dachgeschosses. Im historischen Ortskern von Bodenheim stellen Dachaufbauten ein gebräuchliches Gestaltungs- und Gliederungselement der Dachlandschaft dar. Errichtet wurden fast ausschließlich Gauben mit stehendem Fensterformat (Giebel- / Satteldachgauben, Walmgauben mit First, Gauben mit Zeltdach), aber auch Zwerchgiebel. Insbesondere wurden die Anzahl, die Größe und die Gestaltung der Dachgauben selbst in das Fassadenbild des jeweiligen Gebäudes eingebunden.

Bei Neu- und Umbauten sollten zumindest grundsätzliche Gestaltungs- und Gliederungsprinzipien für Dachaufbauten beachtet werden, insbesondere an den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen. Nur so kann ein harmonisches Einfügen in die historische Umgebung erfolgen und ein positives Gesamtbild im alten Ortskern von Bodenheim entstehen.

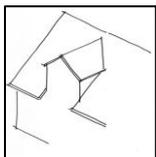
Dachflächenfenster bzw. Dachflächeneinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) kommen in der historischen Bauweise nicht vor. Dachflächenfenster und -einschnitte verändern die Geschlossenheit der Dachfläche und wirken störend auf die Dachlandschaft des historischen Ortskerns. Aus diesem Grunde sind solche Belichtungselemente nur auf von der Straße abgewandten Seiten zulässig.



**Vertikale Ausrichtung von Gauben auf die Fassadengliederung (Fensterachsen)**



**Satteldachgauben**



**Zwerggiebel**



## §7.4 Technische Dachaufbauten

- (1) Sonnenkollektoren sollten möglichst in die Dachhaut eingebaut werden.
- (2) Sonnenkollektoren, sollten parallel mit einem geringen Abstand zur Dachhaut montiert werden.
- (3) Von Traufe, First oder Ortgang ist mind. ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- (4) Die Gesamtfläche des Sonnenkollektors darf nicht mehr als 75% der Dachfläche überdecken.
- (5) Fernseh- Rundfunkantennen sind unter der Dachhaut anzubringen.
- (6) Satellitenantennen sind auf der dem Straßenraum abgewandten Seite anzubringen. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig, die farblich an die Umgebung angepasst ist. (Keine Werbelogos oder Beschriftungen). Satellitenantennen dürfen eine Maximalgröße von einem Durchmesser von 60 – 100 cm nicht überschreiten.

### Begründung

Sonnenkollektoren (Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen) und Antennen können das historische Ortsbild enorm beeinträchtigen. Da sie meist aus technischen Gründen notwendig sind, gilt es zur Minderung der optischen Beeinträchtigungen einige gestalterische Grundregeln einzuhalten. Nur so können sich die technischen Aufbauten in das Erscheinungsbild des gesamten Baukörpers und damit in die historische Umgebung einfügen.



*Sonnenkollektoren in .....und auf der Dachhaut*



*Technische Dachaufbauten*

## §8 ANFORDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind durch Mauern aus ortstypischem Naturstein, mit ortstypischem Naturstein verkleidete Mauern oder verputzte Mauern zulässig.
- (2) Die Mindesthöhe von Mauern beträgt 0,8 m.
- (3) Einfriedungsmauern können durch darauf angebrachte Zäune aus Holz oder Eisen ergänzt werden.
- (4) Zäune sind als Stabzäune mit vorwiegend vertikaler Ausrichtung auszuführen.
- (5) Vorhandene historische Einfahrten / Torhäuser und –bögen sind zu erhalten.
- (6) Natursteinoberflächen in privaten Hofanlagen, welche aus den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, sind zu erhalten. Ergänzungen und Neugestaltungen sind mit ortstypischen Materialien zulässig.

### Begründung

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, wie Mauern, Zäune, historische Einfahrten/Torhäuser und –bögen, unterstützen das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Ihre Anordnung und Gestaltung prägt den Charakter des Straßen- und Ortsbildes entscheidend und damit das historische Ortsbild. Im historischen Ortskern Bodenheims findet sich eine Vielzahl an ortstypischen historischen Einfriedungen, die es zu erhalten gilt.

Neue Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sollen sich - in Material, Form und Farbe in das historische Umfeld einfügen.



*Historische Torhäuser*



***Stabzaun aus Schmiedeeisen auf Mauer***



***Verputzte Mauer***



***Mauer aus Naturstein***

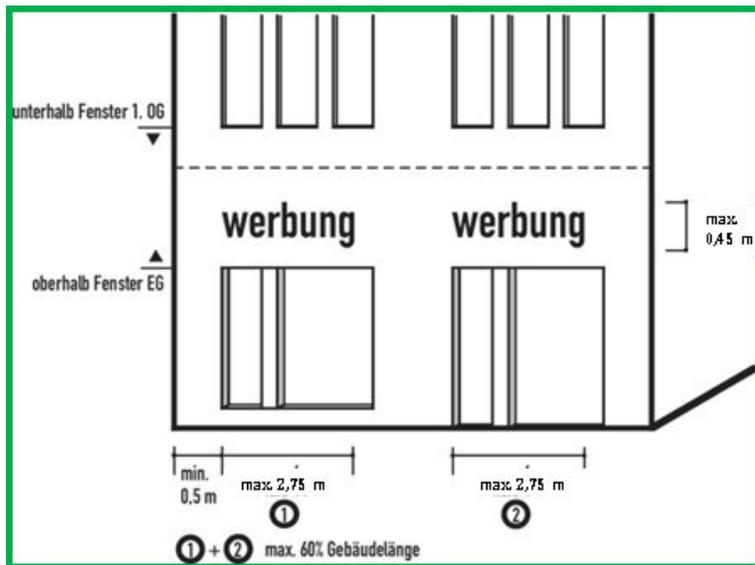
## **§9 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN**

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade als Flachtransparent, aufgemalte Schriften oder in Form von Auslegerschildern angebracht werden. Flachwerbungen können aus Einzelbuchstaben oder zusammenhängenden Schriftzügen bestehen. Die Schriften dürfen eine max. Höhe von 0,45 m aufweisen.
- (2) Die Anbringung von Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen und Toren ist nicht zulässig.
- (3) Schaufenster / Fenster dürfen zu Werbezwecken dauerhaft nur zu max. 10% der Fensterfläche beklebt werden.
- (4) Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (6) Flachtransparente sind nur parallel zur Fassade zulässig.
- (7) Werbeanlagen sind nur oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Auslegerschilder dürfen auch oberhalb der Brüstung des 1. OG angebracht werden.
- (8) Die Gesamtbreite der Werbeanlage darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Werbeanlage muss sich auf die Fassadensymmetrie beziehen und mit dieser harmonieren.
- (9) Der Abstand aller Teile einer Werbeanlage zur Fassade darf 0,85 m nicht überschreiten
- (10) Werbeanlagen, auch Stelen, können aus Stein, auf den Putz aufgemalte Schriften, nicht glänzendes Metall, Schmiedeeisen, Holz oder Kunststoff bestehen.
- (11) Bei Leuchtwerbungen dürfen nur durchscheinende Schriften und Symbole verwendet werden, die aus Einzelelementen angefertigt sind. Ebenso sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben möglich.
- (12) Nicht zulässig sind: Infoscreens, Blink- und Wechselbeleuchtung, grelle Farben, flächige Leuchtkästen, dauerhaft angebrachte Transparente bzw. Fahnen und animierte Werbungen.

### **Begründung**

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung bewirkt jedoch, dass die gestalterischen Werte einer Fassade sowie das Erscheinungsbild des historischen Ortsbildes empfindlich gestört werden.

Damit Werbeanlagen nicht zu sehr dominieren und trotz der Vielfalt der einzelnen Werbebotschaften ein in den Grundzügen einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, sollten sie in ihrer Art, Lage und Größe beschränkt werden und einige Gestaltungsregeln berücksichtigen.



Anbringensort und Größe von Flachwerbungen



Auslegerschilder im Ortsbild



## §11 Reduzierung von Abstandsflächen gem. § 8 LBauO

(1) Sofern es der Erhaltung der baugeschichtlichen, kulturhistorischen Bedeutung oder dem erhaltenswerten Charakter der unmittelbaren Umgebung dient, können die gemäß § 8 LBauO geforderten Abstandsflächen auf ein geringeres Maß reduziert werden oder entfallen.

### Begründung

§ 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenarten des Ortsbildes durch Satzung Vorschriften erlassen, über geringere oder größere Abstandsflächen als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße.

Die überwiegende Zahl der bebauten Grundstücke im Ortskern von Bodenheim weist bedingt aus der historischen Entstehungsgeschichte überwiegend deutlich geringere bzw. z. T. keine seitlichen Abstandsflächen auf.

## **§12 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

### **VERFAHRENSVERMERKE SATZUNGSBESCHLUSS**

Die vorliegende Gestaltungssatzung wurde aufgrund von §88 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 und 7 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung Rhld.Pf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181) und im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim in seiner Sitzung am 24.03.2015 beschlossen.

### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass die Satzung in der Verbandsgemeindeverwaltung – Fachbereich „Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen“- während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des §24 Abs.6 GemO wurde hingewiesen.

Diese Satzung ist am 25.04.2015 in Kraft getreten.

Bodenheim, den 20.04.2015

gez. Thomas Becker-Theilig

Ortsbürgermeister