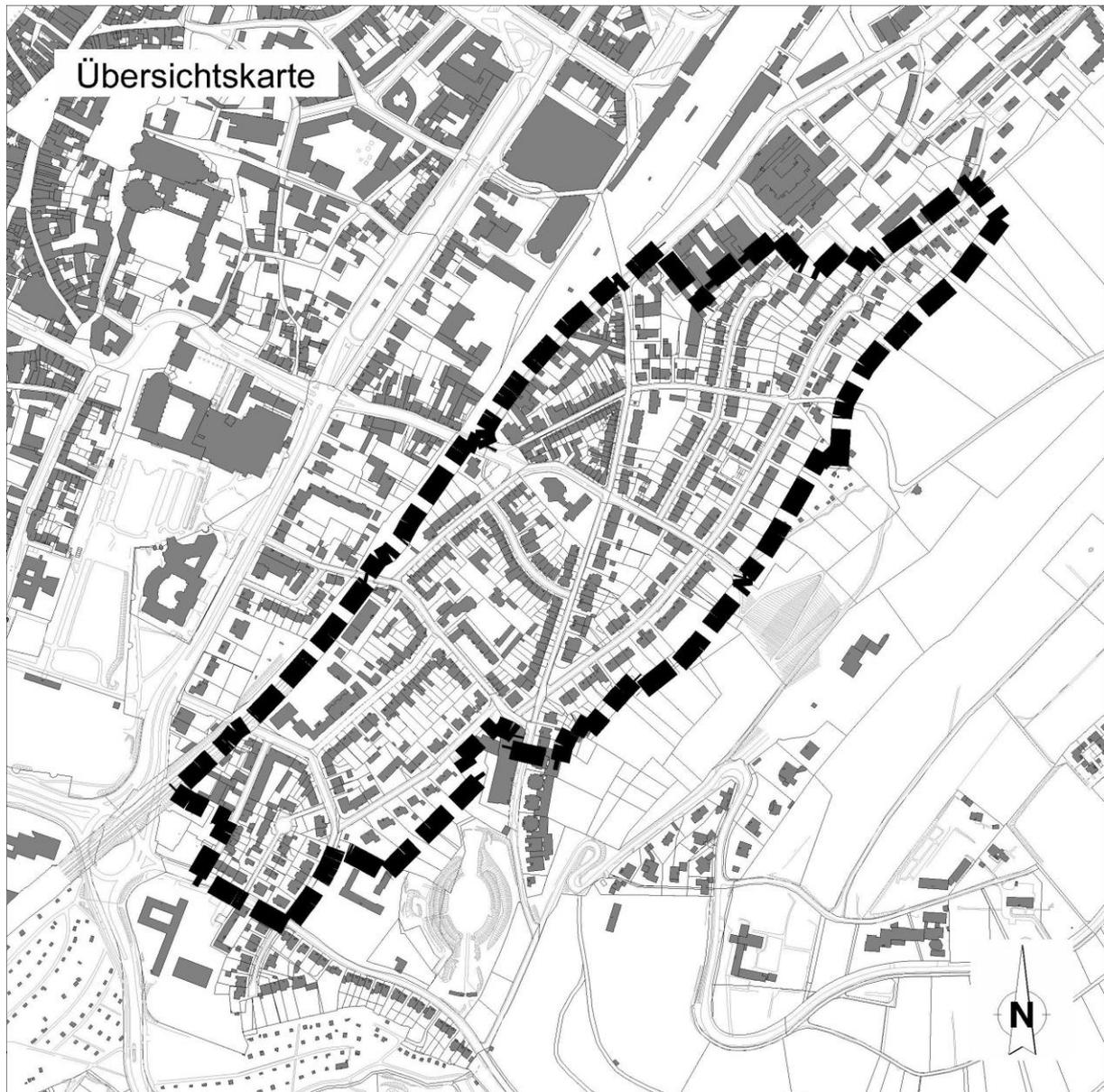


STADT TRIER • GESTALTUNGSSATZUNG

„Gartenfeld zwischen der Güterstraße im Norden, der Kurfürstenstraße und Hettnerstraße im Westen und Olewiger Straße im Süden“.

Begründung



Stadtplanungsamt Trier, Juni 2020

Stand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

Präambel

§ 1	Gegenstand und Ziel der Satzung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Sachlicher Geltungsbereich	3
1.3	Genehmigungspflicht	3
§ 2	Dächer	3
2.1	Allgemeine Anforderungen, Ausführung und Gestaltung.....	3
§ 3	Sonstige Bestimmungen.....	5
§ 4	Abweichungen	5
§ 5	Ordnungswidrigkeiten.....	5
§ 6	Inkrafttreten	5

Begründung

Anhang

Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) der Stadt Trier über die Gestaltung und Schutz des Ortsbildes gem. § 88 LBauO Rheinland Pfalz.

Präambel

Der Stadtbezirk Gartenfeld als „Oststadt Triers“ ist der östliche Bereich des Stadtteils Mitte-Gartenfeld mit einer Größe von etwa 91 Hektar. Der Stadtbezirk Gartenfeld schließt im Osten an die Altstadt an, wird jedoch durch die Bahntrasse stadtstrukturell von der Altstadt abgegrenzt. Im Osten bildet der Geländeanstieg des Petrisberges eine natürliche Abgrenzung, welche sich an dem Straßenverlauf der Kurfürstenstraße ablesen lässt. Im Norden grenzt Gartenfeld an Kürenz und an das Tal des Altbachs und Weberbachs im Süden.

Erst im 19. Jahrhundert zeigten sich östlich der mittelalterlichen Stadtmauer erste Ansätze von Bebauung. Dort und am Fuße des Petrisberges wurden auf Grund der reizvollen landschaftlichen Lage einige Landhäuser und Villen errichtet. In den späten 1870er Jahren wurde der Hauptbahnhof auf die rechte Moselseite verlegt was wichtige Impulse für die weitere Stadterweiterung östlich der Bahntrasse mit sich brachte. Die Gleichförmigkeit vieler Häuserzeilen beruht meist darauf, dass oft ganze Gruppen von Wohnhäusern in der dynamischen „Gründerzeit“ durch einen Bauunternehmer errichtet und vermarktet wurden. Gartenfeld ist heute ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet, in dem das Amphitheater als eines der römischen UNESCO-Weltkulturstätten, die geschlossenen Straßenansichten von Sachsenstraße und Kurfürstenstraße und einzelne Villen und Wohnhäuser als wichtige Zeugnisse der baulichen Entwicklung der Stadt herausragen. Architektonisch und städtebaulich geprägt wird der Stadtbezirk Gartenfeld durch zahlreiche repräsentative Häuser im Stile der Reformarchitektur, die mit traditionellen Baumaterialien und Entstehungszeit typischer Bauweise mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Mansardwalmdächern und mit verschiedenen Einzelementen, wie Zwerchhäusern, Erkern, Balkonen und Fachwerkelementen ausgestaltet sind.

Der gesamte Stadtbezirk Gartenfeld wird durch „Reihen- und Halbvillen“ - villenähnliche Reihen- und Doppelhäuser - als auch durch Zeilenbebauung mit einer geneigten Dachlandschaft mit Giebel-, Walm- und geraden Schlepptgauben geprägt. Die Gebäudeflucht der einzelnen Hausgruppen orientiert sich mehrheitlich am Verlauf der Straßenfluchten, welche überwiegend über schmale Vorbereiche und Vorgartenzonen verfügen. Sowohl die Gebäudehöhen als auch -tiefen sind sehr homogen (von 12 m bis 18 m Höhe und 10 m bis 12 m Tiefe) und lassen auf Grund der einheitlichen Trauf- und Firsthöhen das Stadtbild im Straßenverlauf sehr harmonisch wirken.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Wohnflächen werden überall im Stadtgebiet Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums gesucht. In den bestehenden Gebieten, wie dem Gartenfeld, wird insbesondere versucht, dies durch Aufstockungen und Dachausbauten zu schaffen. Ziel dieser Satzung ist es, Regelungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten zu treffen, die im Stadtbezirk Gartenfeld einheitlich von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Mansardwalmdächern geprägt sind. Die historisch ausgebildete Dachlandschaft soll

als historisch erhaltenes, jedoch nach heutigen Gesichtspunkten des modernen Städte- und Wohnungsbaus funktionierendes städtebauliches Gestaltungsmerkmal im Stadtbezirk Gartenfeld gesichert werden. Die Regelungen für untergeordnete Dachaufbauten, die durch Massierung und Anzahl die Ausgestaltung der Dachzone maßgeblich mitbestimmen, dienen dem Erhalt dieser Gesamterscheinung. Im Zusammenhang mit den künftigen Bauvorhaben sollen durch die Festsetzungen der Satzung die stadtgestalterisch prägnanten Elemente der Dachgestaltung erhalten bleiben und zur Vorbildwirkung für zukünftige Veränderungen im Zuge von Dachaufbauten herangezogen werden.

§ 1 Gegenstand und Ziel der Satzung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

- a) *Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan dargestellt.*
- b) *Der Geltungsbereich umfasst den Stadtbezirk Gartenfeld zwischen der Güterstraße im Norden, der Kurfürstenstraße und Hettnerstraße im Westen und Olewiger Straße im Süden.*

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

- a) *Die Satzung dient dem Schutz der einheitlichen Dachlandschaft und soll struktur-fremden Veränderungen in der Dachzone im Geltungsbereich nach § 1 der Satzung entgegenwirken.*
- b) *Dies betrifft lediglich die straßenständigen Hauptgebäude. Gebäude im Block-innenbereich und Nebengebäude unterhalb der Traufe sind nicht betroffen.*
- c) *Die Dachlandschaft beschreibt alle baulichen Elemente oberhalb der Traufkante.*
- d) *Von dieser Satzung unberührt bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzrechts.*

1.3 Genehmigungspflicht

Die bauliche Veränderung oberhalb der Traufkante im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Genehmigung.

§ 2 Dächer

2.1 Allgemeine Anforderungen, Ausführung und Gestaltung

- a) *Dachform*
 - *Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Mansardwalmdächer zulässig. Dies betrifft lediglich die Hauptgebäude.*
 - *Nebengebäude unterhalb der Traufe sind nicht betroffen.*
- b) *Dachneigung*
 - *Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur mit einer Neigung von mindestens 30° Grad zulässig.*
 - *Mansard- und Mansardwalmdächer sind ausschließlich mit einer Neigung von 20° bis 40° Grad in der oberen Dachfläche sowie von 65° bis 80° Grad in der unteren Dachfläche zulässig.*

c) *Dacheindeckung und Farbe*

- *Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Hochglänzende und glänzend engobierte Materialien sind unzulässig.*
- *Bei Mansard- und Mansardwalmdächern ist ausnahmsweise auch Dachfolie in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer für die obere Dachfläche zulässig.*

d) *Dachaufbauten*

- *Dachgauben als Giebel-, Walm-, Gerade Schlepp- und Flachdachgauben sind zulässig. Dachgauben als Tonnen- bzw. Rundgauben sind unzulässig.*
- *Im Dachbereich sind sowohl Dachgauben wie auch Zwerchhäuser mit einer Neigung von mind. 15° Grad zulässig. Zwerchhäuser dürfen 2/3 in der Summe der Gebäudebreite nicht überschreiten. Ebenso darf die Summe der Dachaufbauten in der unteren Dachfläche (Zwerchhaus und Gauben) in der Summe 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Gauben ist mindestens eine Gaubenbreite als Abstand einzuhalten.*
- *Dachgauben in der oberen Dachfläche sind zur Straßenseite unzulässig.*
- *Dachgauben in der oberen Dachfläche sind ausschließlich auf der Gebäuderückseite und lediglich als einzelne Gauben und in einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig. In der Summe darf die Breite die 1/2 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Gauben ist mindestens eine Gaubenbreite als Abstand einzuhalten.*
- *Gauben und Zwerchhäuser sind in ihrer Positionierung auf die Fensterachsen der darunterliegenden Stockwerke zu orientieren. Gauben in der oberen Dachfläche sind auf der Gebäuderückseite zulässig, sofern sie in ihrer Positionierung auf die Gliederung der darunter liegenden unteren Dachfläche Bezug nehmen.*
- *Der First von Dachgauben und Zwerchhäusern muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.*
- *Dachbalkone und Dacheinschnitte sind zur Straßenseite unzulässig.*
- *Die Dachaufbauten müssen die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptdach oder zinkfarbene Metalleindeckung aufweisen.*
- *Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.*

e) *Bestandsschutz*

- *Abweichungen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten sind gem. § 69 Abs. 1 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 6 und Abs. 7 LBauO Rheinland-Pfalz ausnahmsweise zulässig, sofern eine Baugenehmigung hierfür vor Rechtskraft der Satzung erteilt wurde und zwar in der jeweils genehmigten Form und maximal in dem jeweils genehmigten Maß.*

§ 3 Sonstige Bestimmungen

Mit der Satzung werden alle Maßnahmen im Bereich des Dachgeschosses genehmigungspflichtig, die auch sonst gemäß § 62 der LBauO genehmigungsfrei wären. Gebäude, die denkmalrechtlichen Bestimmungen unterliegen, sind zusätzlich mit der Denkmalpflege abzustimmen. Der Denkmalschutz zusammen mit dem Umgebungsschutz haben Vorrang vor dieser Gestaltungssatzung.

§ 4 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 69 LBauO Abweichungen gewährt werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

a) *Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich*

- *bauliche Maßnahmen im Bereich oberhalb der Traufzone durchführt, ohne die hierfür erforderliche Genehmigung zu besitzen, oder*
- *von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedurft hätte.*

b) *Die Ahndung der Ordnungswidrigkeiten und Geldbußen sind im § 89 LBauO geregelt.*

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448), wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeverordnung zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

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

Hat jemand eine Verletzung nach Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch noch nach Ablauf eines Jahres jedermann diese Verletzung geltend machen.

Begründung zum § 1 Gegenstand und Ziel der Satzung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht den Großteil des Stadtbezirkes Gartenfeld ein, der bisher nur in Teilbereichen mittels Bebauungsplänen abgedeckt ist und weitestgehend noch eine Dachstruktur aufweist, die keine übermäßigen Störungen aufzeigen. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt zwischen der Güterstraße im Norden, der Kurfürstenstraße und Hettnerstraße im Westen und Olewiger Straße im Süden.

Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung sind im beigefügten Lageplan eingetragen.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die noch vorhandenen positiven Dachelemente sollen durch diese Satzung gesichert werden. Eine Überformung durch fremdartige Elemente wird damit verhindert. Das Hauptgestaltungsmerkmal „geneigtes Dach“ der straßenständigen Hauptdächer soll in erster Linie geschützt werden.

Dies betrifft alle Veränderungen oberhalb der Traufkante.

1.3 Genehmigungspflicht

Um nachhalten zu können, dass die Ziele der Satzung eingehalten werden, sind bauliche Veränderungen oberhalb der Traufkante im Geltungsbereich genehmigungspflichtig.

Begründung zum § 2 Dächer

2.1. Allgemeine Anforderungen, Ausführung und Gestaltung

a) Dachform

Die städtebauliche Ausprägung des Stadtbezirks wird bestimmt von den Dacharten Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und Mansardwalmdach, aus diesen Bestandstypologien leiten sich die Anforderungen der baulichen Ausführung und Gestaltung für die Dachlandschaft ab. Bei künftigen Neubauten, Dachausbauten bzw. bei Sanierungsarbeiten müssen daher die festgesetzten Dachformen Berücksichtigung finden. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass Flachdächer und Staffelgeschosse sowie städtebaulich gebietsfremde Aufbauten schleichend das Straßenbild verfremden und negativ verändern.

b) Dachneigung

Durch die Festsetzung von Mindestdachneigung und Dachform wird ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen, insbesondere im Kontrast zum historischen Siedlungsbestand verhindert. Die zulässigen Dachneigungen wurden dabei den bestehenden Dachneigungen der Bestandsbebauung im prägenden histori-

schen Umfeld entnommen. Die angegebene Dachneigung ist in den Festsetzungen dabei als Winkel in Grad zur Waagerechten als Bezugsebene angegeben.

c) Dacheindeckung und Farbe

Die historische Dacheindeckung in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer ist regionaltypisch und soll weiterhin als wiedererkennbares Merkmal erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund sind für die Dacheindeckung Schiefer oder Dachziegel in einer schieferähnlichen Farbgebung zu verwenden. Um Mansard- und Mansardwalm-dächern mit geringer Neigung in der oberen Dachfläche zu ermöglichen ist ausnahmsweise die Nutzung von Dachfolie in der oberen Dachfläche in einer schieferähnlichen Farbgebung möglich. Engobierte und glänzende Materialien werden ausgeschlossen, da diese durch grelle Farben und Reflexionen das Stadtbild empfindlich stören. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Farbspiele der Fassade in die Dachlandschaft übertragen werden bzw. insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung eine Dachlandschaft entsteht, die uneinheitlich und gebietsfremd wirkt. Ziel ist, die dunklen Dachflächen von hellen Fassadenflächen deutlich abzuheben.

d) Dachaufbauten

Historisch hat sich eine durch weitgehend einheitliche Dachaufbauten geprägte Dachlandschaft, die überwiegend in einem gestalterischen Kontext zum Gebäude steht, entwickelt. Hierbei sind die Giebel-, Walm- Schlepp- und Flachdachgauben neben Zwerchhäusern das prägende Element.

Die Dachaufbauten können durch Massierung und Anzahl das geneigte Dach in der Art dominieren, dass dessen Wahrnehmbarkeit als solches gänzlich verloren geht, daher werden aus dem prägenden historischen Bestand die stadtgestalterische Gliederung und Proportionen abgeleitet und als ortsbildtypische Regelungen festgesetzt. Durch die Begrenzung der Gesamtgaubenbreite entsteht keine Überfrachtung der Dachlandschaft und das Dach ist als solches weiterhin sichtbar.

Die historische Dachlandschaft wird insbesondere durch Dachaufbauten in der unteren Dachfläche geprägt. Um eine ruhige und harmonische Dachlandschaft zur Straßenseite zu gewährleisten, sind Dachaufbauten in der oberen Dachfläche zur Straßenseite unzulässig.

Auf der Gebäuderückseite haben sich die Dachaufbauten der oberen Dachfläche der unteren Dachfläche in Bezug auf das Größenverhältnis der Gauben unterzuordnen, damit die Dachfläche von den Proportionen der Dachaufbauten nicht überladen wirkt.

Die Abstimmung der Positionierung der Gauben auf die Fensterachsen der darunterliegenden Stockwerke im Sinne einer vertikalen Reihung soll eben-

falls der Harmonisierung der Dachlandschaft dienen. Zugleich dient das Ausrichten der Gaubenposition auf die jeweils darunterliegende Fensterachse (bzw. auch Fenster- / Gaubenachse im rückwärtigen Bereich) der Verbesserung der visuellen Zuordnung des jeweiligen Daches zu den darunterliegenden Stockwerken eines Gebäudes. Die einzelnen Gebäude im Plangebiet sollen mit ihren zugehörigen Dächern als Einheit wahrgenommen werden und nicht durch eine voneinander abweichende horizontale Rhythmik der verschiedenen Ebenen eines Gebäudes optisch auseinanderfallen. Durch den vertikalen Bezug zwischen den Fassaden- und den dachgliedernden Elementen eines Gebäudes untereinander wird das Gebäude selbst als Einheit stärker gefasst. Die klare Gliederung des Siedlungsbildes in eindeutig voneinander zu differenzierende Gebäude soll entsprechend der städtebaulich prägenden historischen (d.h. nicht einem modernen Baustil folgenden) Baustruktur im Umgebungsraum auch der Vereinheitlichung und Beruhigung des ansonsten kleinteiligen und heterogenen Siedlungsbildes dienen.

Damit sich die Firste der Dachgauben und Zwerchhäuser dem Hauptdach klar unterordnen, ist es von Bedeutung, dass diese auch deutlich mit min. 0,50 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Dachbalkone und -einschnitte führen zu einer optischen Auflösung der Dachhaut und stören empfindlich die Homogenität der Gebäudehülle, daher werden diese dort ausgeschlossen, wo sie in den öffentlichen Raum wirken, also zur Straßenseite.

Die Dacheindeckung soll mit ihren Aufbauten als konstruktive Einheit wahrgenommen werden, aus diesem Grund ist auf eine aufeinander abgestimmte Farbgebung entsprechend der Festsetzungen bei der Materialwahl von Dachfläche und Dachaufbauten zu achten. So sind die Dachaufbauten entsprechend des Hauptdaches oder mit Metalleindeckungen in einer zinkähnlichen Farbgebung einzudecken.

Die Trauflinie darf nicht von untergeordneten Bauteilen unterbrochen werden, da dies das Gesamterscheinungsbild empfindlich stören würde. Eine Ausnahme stellt die Unterbrechung der Trauflinie durch ein Zwerchhaus dar.

- e) Bestehende Gebäude, die nicht diesen Anforderungen entsprechen, genießen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bereits durchgeführte straßenseitige Dachaufbauten in der oberen Dachfläche.

Im Geltungsbereich der Satzung gibt es fünf rechtsverbindliche Bebauungspläne, von denen zwei Bebauungspläne BO 22 „Agritiusstraße, Bergstraße, Sachsenstraße“ und BO 1Ä „Zwischen Kreuzweg, Zum Schloßpark, Güterstraße, Im Pichter“ Festsetzungen zur Gestaltung festlegen. Alle Festsetzungen der beiden Bebauungspläne stehen nicht im Konflikt zu den Festsetzungen dieser Satzung. Die Festsetzungen der Bebauungspläne finden weiterhin ergänzend zu den Festsetzungen der Satzung Anwendung.

Auswirkungen der Planung

Die positiven Auswirkungen der Planung gestalten sich im Einzelnen wie oben beschrieben und zeigen sich in einer harmonisch gestalteten Dachlandschaft wieder. Zugleich sind mit den Festsetzungen dieser Satzung keine erheblichen Einschränkungen der Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Grundstückseigentümer verbunden. Innerhalb des definierten Rahmens der Satzung bleibt eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke möglich, so sind beispielsweise die Mehrkosten durch die Festsetzung von Material und Farbe der Dachflächen und -aufbauten nicht erheblich im Vergleich zu den Herstellungskosten eines allgemein üblichen Dachaufbaus. Der mit den Festsetzungen verbundene Mehrwert für das Stadtbild im Geltungsbereich dieser Satzung überwiegt die Einschränkung der Grundstückseigentümer beträchtlich. Mit den Regelungen zu den Dacheinschnitten wird auch ohne die Zulassung von Flachdächern bzw. Dachterrassen eine vergleichbare Nutzbarkeit weiterhin ermöglicht.

Trier, 10. Juli 2020

gez. A. Ludwig, Beigeordneter

Anhang

1. Übersichtskarte Geltungsbereich

