

## Begründung

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

Gestaltungssatzung „Saarstraße zwischen Gilbert- und Hohenzollernstraße im Westen und zwischen der Löwenbrückener Straße und der Töpferstraße im Osten“.

### § 1 Gegenstand und Ziel der Satzung

Die Saarstraße gilt als alte südliche Ausfallstraße aus der Stadt Trier und führt in Nord-Südrichtung von der Südallee bis zur Töpferstraße. Den Namen „Saarstraße“ trägt die Straße in gesamter Länge seit der Eingemeindung des Gebietes 1888. Der Charakter der Saarstraßenbebauung ist teilweise repräsentativ geprägt. Zahlreiche Gebäude, die der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung unterliegen, prägen das Straßenbild wesentlich mit. Die Saarstraße, die merklich von einer gründerzeitliche Bebauung geprägt ist, gibt die Straßenflucht und unterschiedliche Gebäudehöhen vor. Unterschiedliche Geschosshöhen (Altbau/Neubau) sowie differenzierte Gebäudetiefen wirken sich auf die Traufhöhen und Dachflächen aus.

Hierbei ist die Dachlandschaft ein wesentliches prägendes gestalterisches Element. Ziel dieser Satzung ist, die positiv wirkende Dachstruktur zu erhalten.

Kleinste und auch schleichende und scheinbar unbedeutende Veränderungen in der Dachebene sollen nicht zu einer Entwertung des Stadtbildes führen.

Die Satzung soll nicht nur Gebäude mit hoher kunstgeschichtlicher Bedeutung schützen, sondern die Dachlandschaft als Einheit und als funktionierendes Ensemble erhalten.

Im Zusammenhang mit den künftigen Bauvorhaben sollen durch die Festsetzungen der Satzung die gestalterisch prägenden Elemente erhalten bleiben und zur Vorbildwirkung für zukünftige Veränderungen herangezogen werden.

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

*Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan dargestellt und mit einer gestrichelten Linie begrenzt.*

*Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Bereich der Saarstraße zwischen der Gilbert- und der Hohenzollernstraße.*

*Auf der östlichen Seite zwischen der Löwenbrückener Straße und der Töpferstraße.*

Der Geltungsbereich bezieht den Straßenabschnitt der Saarstraße ein, der bisher nicht mittels Bebauungsplan abgedeckt ist und weitestgehend noch eine Dachstruktur aufweist, die keine übermäßigen Störungen aufweist.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt im Westen:

zwischen der Nikolaus- und der Hohenzollernstraße; im Osten: zwischen der Löwenbrückener Straße und der Töpferstraße.

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

#### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich/Genehmigungspflicht

*Die Satzung dient dem Schutz der einheitlichen Dachlandschaft und will strukturfremden Veränderungen in den Dachzonen entgegenwirken.*

*Dies betrifft alle baulichen Veränderungen oberhalb der Traufkante.*

Die noch vorhandenen positiven Dachelemente sollen durch diese Satzung gesichert werden. Eine Überformung durch fremdartige Elemente wird damit verhindert. Das Hauptgestaltungsmerkmal „geneigtes Dach“ soll in erster Linie geschützt werden. Dies betrifft alle Veränderungen oberhalb der Traufkante.

## **§ 2 Dächer**

### *2.1 Dachformen*

*Es sind nur Sattel-, Mansard- oder Walmdächer zulässig. Dies betrifft lediglich die Hauptgebäude.*

*Untergeordnete Nebengebäude unterhalb der Traufe sind nicht betroffen.*

Das geneigte Dach als Hauptgestaltungselement oberhalb der Traufe soll durch diese Satzung gesichert werden, da die Ausgestaltungen mit Staffelgeschossen, Flachdächern o.ä. das Straßenbild schleichend verfremden und negativ verändern würden.

Die vorgenannten Dachformen sind in der Gründerzeit und den späteren Jahren entstanden und prägen das Straßenbild der Saarstraße. Die Saarstraße – wie auch die in Trier Nord liegende Paulinstraße – prägen in ihrem Verlauf, in ihrer Funktion sowie in ihrer gestalterischen Ausformung der Dachstruktur die Innenstadt Triers mehr als die gründerzeitlichen Nebenstraßen. Insbesondere auch über die Länge des Straßenverlaufs stellen die Dachlandschaften in der Saarstraße prägende Elemente der Stadtstruktur dar, die von den oberen Geschossen der gegenüberliegenden Gebäude und auch von den höhergelegenen Aussichtspunkten deutlich und fernwirksam wahrgenommen werden. Bei künftigen Neubauten bzw. bei Sanierungsarbeiten müssen daher die festgesetzten Dachformen Berücksichtigung finden. Durch die Festsetzung soll auch verhindert werden, dass Flachdächer und Staffelgeschosse schleichend das Straßenbild verunstalten. Bestehende Gebäude, die nicht diesen Anforderungen entsprechen genießen Bestandsschutz.

### *2.2 Dachneigungen*

*Dachneigungen der Hauptgebäude müssen min. 30 Grad betragen.*

Da die Dachneigungen der vorhandenen geneigten Dächer sehr unterschiedlich ausfallen, wird eine Mindestdachneigung von 30 Grad festgesetzt. Dachneigungen unter 30 Grad bieten einerseits kaum Ausbaumöglichkeiten und andererseits werden die Dachflächen aus dem Straßenraum erst dann optisch wirksam.

### *2.3 Dacheindeckung und Farbe*

*Die Dachdeckung ist mit üblichen Dachziegeln oder Schiefer oder schieferähnlichen Materialien auszuführen.*

*Es sind ausschließlich anthrazitfarbene (schieferfarbene) Materialien auszuwählen. Hochglänzende auch glänzend engobierte Materialien sind unzulässig.*

Die Farben der historischen Dachflächen der Gründerzeit lehnen sich an Schieferfarbtönen an. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Farbspiele der Fassade in die Dachlandschaft übertragen werden, bzw. von höhergelegenen Aussichtspunkten eine



Dachlandschaft entsteht, die uneinheitlich und gebietsfremd wirkt. Ziel ist, die dunklen Dachflächen von hellen Fassadenflächen deutlich abzuheben.

#### 2.4 Dachaufbauten

*Im Dachbereich sind sowohl Dachgauben wie auch Zwerchhäuser zulässig.  
Zwerchhäuser dürfen 2/3 in der Summe der Gebäudebreite nicht überschreiten.  
Zwischen Einzelgauben ist mindestens 1 Gaubenbreite als Abstand einzuhalten.*

*Die Summe der Breite der Dachaufbauten in der 1. Dachebene (Gaupen + Zwerchhaus) darf in der Summe 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.*

*Dachgauben in 2. Ebene sind lediglich als Einzelgauben und einer max. Breite von 1.00 m zulässig. In der Summe darf die Breite 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten*

*Der First von Dachgauben und Zwerchhäusern muss min. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.*

*Dachbalkone und Dacheinschnitte sind zur Straße unzulässig.*

*Die Dachaufbauten müssen grundsätzlich die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptdach aufweisen. Ausnahmen sind zu begründen.*

*Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.*

Historisch hat sich eine durch unterschiedliche Dachaufbauten geprägte Dachlandschaft entwickelt. Hierbei ist die aufrecht stehende Satteldachgaube das prägende Element, daneben sind auch Zwerchhäuser sowie in den 70er Jahren entstandene liegende Schleppgauben zu finden.

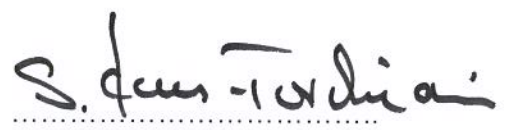
Zukünftige Dachaufbauten sollen an den vorhandenen Maßstäben orientieren, die durch die oben genannten Festsetzungen beschrieben sind.

Durch die Begrenzung der Gesamtgaubenbreite entsteht keine Überfrachtung der Dachlandschaft und das Dach ist als solches weiterhin sichtbar.

Das Nebeneinander von Dacheinschnitten und Dachgauben sowie die Errichtung von Dachbalkonen zerstört eine einheitliche Dachlandschaft. Ziel der Festsetzung ist, dass eine ruhigere Dachansicht erreicht wird.

Damit die Firste der Dachaufbauten sich dem Hauptdach klar unterordnen, ist es von Bedeutung, dass diese auch deutlich mit min. 50cm unter dem Hauptfirst bleiben.

Trier, den 21. Juni 2012

  
.....  
S. Kaes-Torchiani  
Beigeordnete