

- Einzeldenkmäler
- Denkmalzonen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung

**GESTALTUNGSSATZUNG**  
 Gemäß § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) i. V. m. § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) der Stadt Trier über die Gestaltung und Schutz des Ostaltbildes gem. § 86 LBAuO Rheinland-Pfalz.

**Präambel**  
 Der Stadtbezirk Gartenfeld als „Oststadt Trier“ 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 Bahnhofsstadt abgetrennt. Im Osten bildet der Geländeerand des Petersberges eine natürliche Abgrenzung, welche sich an dem Straßenverlauf der Kurfürstenstraße ablesen lässt. Im Norden grenzt Gartenfeld an Kürenz und an das Tal des Altschloß- und Weberbachs im Süden.

Erst im 19. Jahrhundert zeigten sich bei der mittelalterlichen Stadterweiterung erste Ansätze von Bebauung. Dort und am Fuß des Petersberges wurden auf Grund der isolierten landschaftlichen Lage einige Landhäuser und Villen errichtet. In den späten 1870er Jahren wurde der Hauptbahnhof auf die rechte Moselleite verlegt was wichtige Impulse für die weitere Stadterweiterung östlich der Bahnhofsmauer mit sich brachte. Die Qualitätsgliederung vieler Hausformen bewirkt darauf, dass oft ganze Gruppen von Wohnhäusern in der dynamischen „Gründerzeit“ durch einen Bauunternehmer errichtet und vernetzt wurden. Gartenfeld ist heute ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet, in dem das Amphitheater als eines der römischen UNESCO-Weltkulturerben, die gleichnamigen Straßenachsen 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 Historismusarchitektur, die mit traditionellen Baumaterialien und Einbaumaterialien typischer Bauweise mit Satteln, Krüppelsatteln, Mansard-, Mansardwalm- und Mansardwalmhäusern und mit verschiedenen Einzelkernformen, wie Zwerchhäusern, Erkern, Balkonen und Fachwerkstrukturen ausgestattet sind.

Der gesamte Stadtbezirk Gartenfeld wird durch „Rahmen- und Halbbau“-villenartige Rahmen- und Doppelhäuser - als auch durch Zeilenbauweise mit einer geneigten Dachlandschaft mit Giebel-, Walm- und geraden Schieppengiebeln geprägt. Die Gebäudehöhe der einzelnen Hausgruppen orientiert sich in der Regel am Verlauf der Straßengliederung, welche überwiegend über schmale Vorhöfe und Vorgärten verfügen. Soweit die Gebäudehöhe an sich selbst 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 Straßenerlauf sehr harmonisch wirken.

Aufgrund des stetigen Mangels an Wohnflächen werden überall im Stadtgebiet Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums gesucht. In den bestehenden Gebäuden, wie dem Gartenfeld, wird insbesondere versucht, dies durch Aufstockungen und Dachausbauten zu schaffen. Ziel dieser Satzung ist es, Regelungen für die Zubehöranforderung und Gestaltung von Dächern und Dachausbauten zu treffen, die im Stadtbezirk Gartenfeld einheitlich von Satteln, Walm-, Krüppelsatteln, Mansard-, Mansardwalm- und Mansardwalmhäusern geprägt sind. Die historisch ausgebildete Dachlandschaft soll als historisch erhaltenes, jedoch nach heutigen Gesichtspunkten des modernen Städte- und Wohnungsbau funktionierendes städtebauliches Gestaltungselement im Stadtbezirk Gartenfeld gesichert werden. Die Regelungen für untergeordnete Dachausbauten, die durch Massierung und Anzahl die Ausgestaltung der Dachzone maßgeblich mitbestimmen, dienen dem Erhalt dieser Gesamterscheinung. Im Zusammenhang mit den künftigen Bauvorschriften sollen auch die Festsetzungen der Satzung die städtebaulich prägnanten Elemente der Dachgestaltung erhalten bleiben und zur Vorbildwirkung für zukünftige Veränderungen im Zuge von Dachausbauten 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 Heibelstraße im Westen und Obelager Straße im Süden.
- 1.2 **Sachlicher Geltungsbereich**
  - a) Die Satzung dient dem Schutz der einheitlichen Dachlandschaft und soll strukturfördernde Veränderungen in der Dachzone im Geltungsbereich nach § 1 der Satzung entgegenwirken.
  - b) Dies betrifft lediglich die straßenständigen Hauptgebäude. Gebäude im Blockinneren 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 Satteln-, Walm-, Krüppelsatteln-, Mansard-, Mansardwalm- und Mansardwalmhäuser zulässig. Dies betrifft lediglich die Hauptgebäude.
    - Nebengebäude unterhalb der Traufe sind nicht betroffen.
  - b) **Dachneigung**
    - Satteln-, Walm- und Krüppelsatteldächer 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 60° bis 80° Grad in der unteren Dachfläche zulässig.
  - c) **Dachdeckung und Farbe**
    - Als Dachdeckung sind nur Dachziegel in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Hochglanz- und glänzend engebaute Materialien sind unzulässig.
    - Bei Mansard- und Mansardwalmhäusern ist ausnahmsweise auch Dachziegel in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer für die obere Dachfläche zulässig.

- d) **Dachausbauten**
  - Dachausbauten als Giebel-, Walm-, Gerade Schiepp- und Flachdachausbauten sind zulässig. Dachausbauten als Traufen- bzw. Rampendächer sind unzulässig.
  - Im Dachbereich sind sowohl Dachausbauten wie auch Zwerchhäuser mit einer Neigung von mind. 15° Grad zulässig. Zwerchhäuser dürfen 2/3 in der Summe der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ebenso darf die Summe der Dachausbauten in der unteren Dachfläche (Zwerchhaus und Giebel) in der Summe 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Giebeln sind mindestens eine Giebelbreite als Abstand einzuhalten.
  - Dachausbauten in der oberen Dachfläche sind zur Straßenseite unzulässig.
  - Dachausbauten in der oberen Dachfläche sind ausschließlich auf der Gebäudeschulter und nicht auf der Gebäudeschulter zu orientieren. Giebeln in der oberen Dachfläche sind auf der Gebäudeschulter zu orientieren, sofern sie in ihrer Positionierung auf die Giebelhöhe der darunter liegenden unteren Dachfläche Bezug nehmen.
  - Der First von Dachausbauten und Zwerchhäusern muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
  - Dachbalkone und Dacherschritte sind zur Straßenseite unzulässig.
  - Die Dachausbauten müssen die gleiche Dachdeckung wie das Hauptdach oder zinkfarbene Metalldeckung aufweisen.
  - Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.
- e) **Bestandsschutz**
  - Abweichungen von den Festsetzungen zu Dachausbauten sind gem. § 69 Abs. 1 i. V. m. § 86 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 genehmigungspflichtig wären. Gebäude, die ausschließlich aus diesen Bestimmungen unterliegen, sind zusätzlich mit der Denkmalschutzbestimmungen zusammen mit dem Umgebungschutz haben Vorrang vor dieser Gestaltungssatzung.

**§ 4 Abweichungen**

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

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

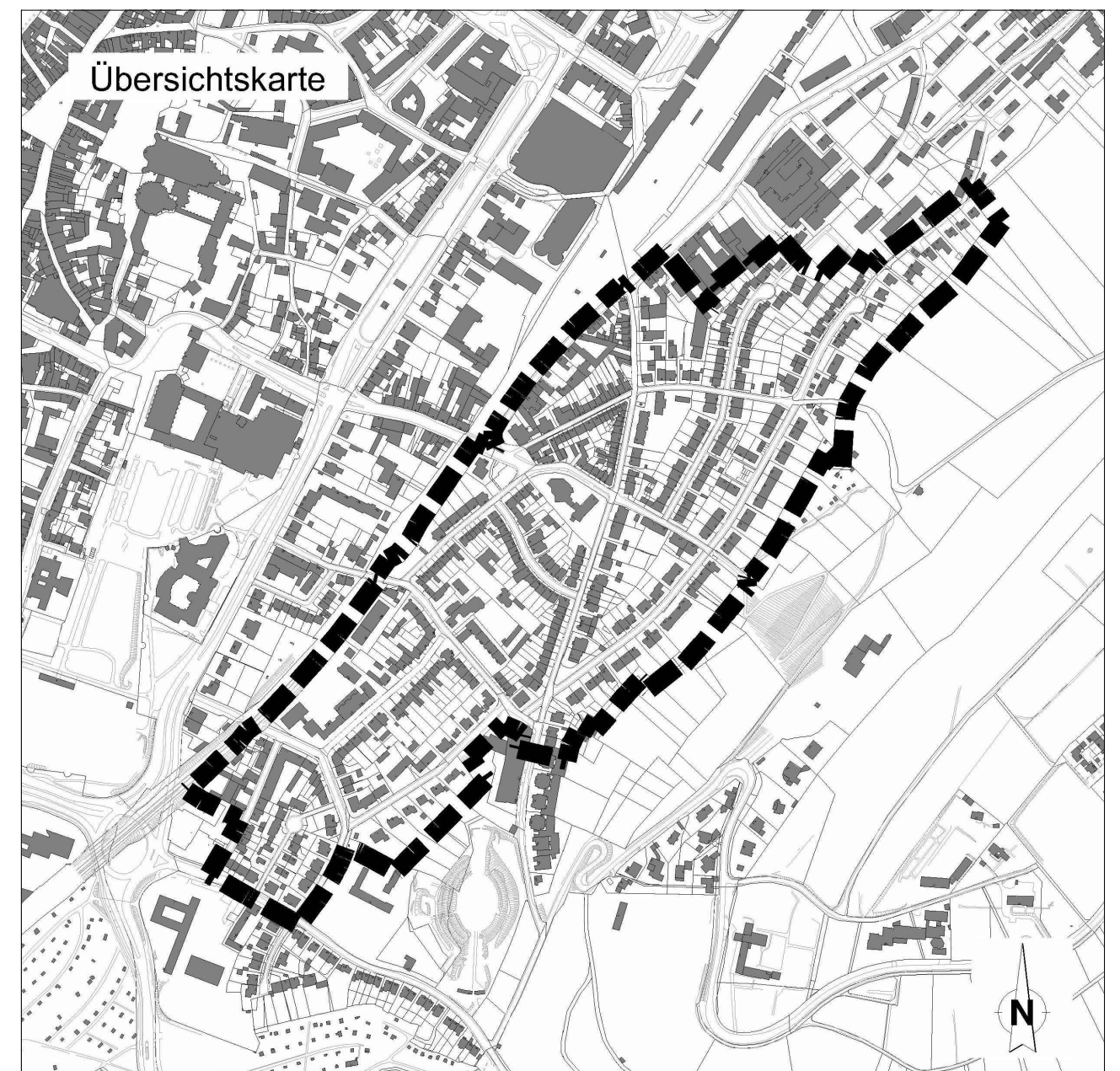
- a) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich
  - bauliche Maßnahmen im Bereich oberhalb der Traufkante durchführt, ohne die hierfür erforderliche Genehmigung zu besitzen, oder
  - von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedarf hätte.
- b) Die Anbahnung der Ordnungswidrigkeiten und Gelübden sind im § 86 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 Gemeindeordnung 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 Ausführung oder die Bekannmachung der Satzung verletzt worden sind, oder 2. vor Ablauf der in Satz genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstanden oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadtverwaltung Trier unter Bezeichnung des Sachverhalts, 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.

Verfahren	Datum
Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 24 GemO i. V. m. § 86 LBAuO	06.07.2020
Ausfertigung	19.07.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	14.07.2020
Inkrafttreten gemäß § 24 und 27 GemO i. V. m. § 86 LBAuO	

Hermit wird die Satzung ausgefertigt und ihre Bekanntmachung nach Maßgabe der §§ 24 und 27 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) angeordnet.  
 gez. W. Leibe  
 Der Oberbürgermeister  
 Trier, den 10.07.2020



**STADT TRIER**

Gestaltungssatzung für den Bereich „Gartenfeld“  
 Gemarkung Kürenz, Flur 13  
 Gemarkung Trier, Flur 17 und 18

