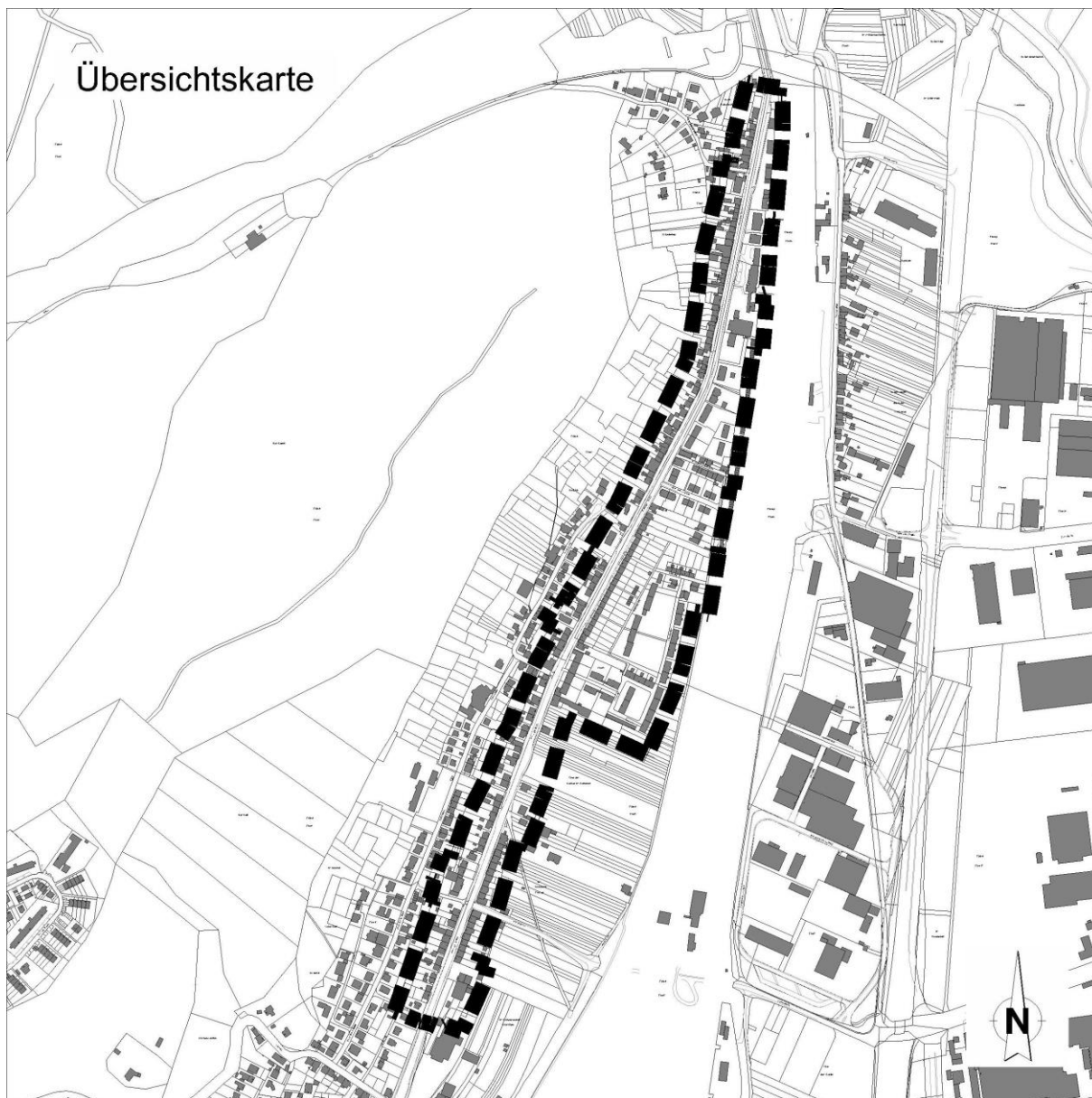


STADT TRIER • GESTALTUNGSSATZUNG

„Ehringer Straße zwischen der Wallenbachstraße im Norden und dem Meisenweg im Süden“.

Begründung



Stadtplanungsamt Trier, Mai 2017

Stand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

§ 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.....	6
§ 4	Abweichungen	6
§ 5	Ordnungswidrigkeiten.....	6
§ 6	Inkrafttreten	6

Anhang

Begründung

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

Präambel

Die Ehranger Straße gilt als eine wichtige innerstädtische Verbindungsstraße, welche in Nord-Süd-Richtung durch Ehrang-Bahnhof am Fuße des Pfälzeler Waldes zum historischen Kernort von Ehrang verläuft. Das Siedlungsband des Ortsteils Ehrang-Bahnhof liegt in der Talstadt von Trier und wird durch die Topografie der Ausläufer der Eifel und der Bahntrasse mit dem angrenzenden Güter- und Verschiebebahnhof stadtstrukturell eingefasst.

Der denkmalgeschützte ehem. Personenbahnhof-Ehrang ist bauhistorisch das älteste erhaltene Bahnhofsgebäude im Stadtgebiet und wurde außerhalb des Kernortes Ehrang südlich der Kyll im Jahr 1870 errichtet. Der Bahnhof hat zusammen mit dem Güter- und Verschiebebahnhof und der Eisenbahnersiedlung die Entwicklung des Ortsteils maßgeblich mitgeprägt. Das im Historismus und Jugendstil erbaute Bahnhofsensemble besteht aus einem Empfangsgebäude (Nr. 3-5), einem angrenzenden Schuppen (Nr. 2), einem „Aborthaus“ (in dem die Nebenräume untergebracht waren, ohne Nr.) und dem Bedienstetenwohnhaus (Nr. 7/8). Die Gebäude verfügen über eine markante Satteldachlandschaft mit abgewalmten Spitzen. Ein weiteres wichtiges Denkmalensemble und städtebauliches Merkzeichen, mit Walmdach, befindet sich mit der ev. Kirche (Baujahr 1930) vis-a-vis des alten Bahnhofs an der Ehranger Straße (zugehörig zur Wallenbachstraße 1 und 3).

Im Umfeld des ehem. Ehranger-Bahnhofs stehen zahlreiche repräsentative Häuser im Stile der Reformarchitektur, die mit traditionellen Baumaterialien und Entstehungszeit typischer Bauweise mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach ausgestattet sind. Ein weiteres wichtiges städtebauliches Zeitzeugnis ist die Eisenbahnersiedlung (Ehranger Straße 34-59, Lindenplatz 1-6, Heinestraße 1-11, Mittelplatz 1-13), die mit einer städtebaulich prägnanten geschlossenen Zeilenbebauung mit Torbauten, Walm- und Satteldächern einen einheitlichen Siedlungsblock definiert, dessen Charakteristik erhaltenswert ist. Die gesamte Ehranger Straße wird durchgängig von einer geneigten Dachlandschaft geprägt. Die Gebäudeflucht der einzelnen Hausgruppen orientiert sich mehrheitlich am Verlauf der Straßenflucht, vereinzelt weichen kleine Gruppen und Einzelgebäude hiervon ab und verfügen über schmale Vorbereiche und Vorgartenzonen. Die Gebäudehöhen und -tiefen sind sehr unterschiedlich und beeinflussen somit die verschiedenen Trauf- und Firshöhen im Straßenverlauf.

Ziel dieser Satzung ist es, Regelungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten zu treffen, die im Verlauf der Ehranger Straße einheitlich von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach geprägt ist. Damit soll die Dachlandschaft als erhaltenes, funktionierendes städtebauliches Gestaltungsmerkmal im Verlauf der bedeutenden innerstädtischen Verbindungsachse gesichert werden. Ebenso wichtig für den Erhalt dieser Gesamterscheinung sind hierfür die untergeord-

nete Dachaufbauten, die durch Massierung und Anzahl die Ausgestaltung der Dachzone maßgeblich mitbestimmen. 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 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 die Ehranger Straße zwischen der Wallenbachstraße im Norden bis zum Meisenweg im Süden. Im Umgriff befindet sich der historische ehem. Bahnhof von Ehrang (Ehranger Straße 3-5), die ev. Pfarrkirche (Wallenbachstraße 1-3 und die historische Eisenbahnersiedlung auf der Ostseite. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist die angrenzende Gewerbefläche der Ehranger Straße 95 mit eingebunden, da auch hier analog der Wohnbebauung die charakteristische Dachlandschaft als Adresse für eine Büro- oder Verwaltungsnutzung erhalten werden soll.*

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) *Die Dachlandschaft beschreibt alle baulichen Elemente oberhalb der Traufkante.*
- c) *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-, Mansarddächer zulässig. Dies betrifft lediglich die Hauptgebäude.*
 - *Für Nachverdichtungen im Blockinnenbereich der Eisenbahnersiedlung sind ebenso Pultdächer zulässig.*
- b) *Dachneigung*
 - *Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 30 Grad betragen.*
 - *Die Dachneigung der Hauptgebäude im Blockinnenbereich der Eisenbahnersiedlung muss mindestens 6 Grad betragen.*

c) *Dacheindeckung und Farbe*

- *Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln oder Schiefer oder schieferähnlichen Materialien auszuführen.*
- *Es sind ausschließlich anthrazitfarbene, schieferfarbene Materialien zu verwenden. Hochglänzende und glänzend engobierte Materialien sind unzulässig.*

d) *Dachaufbauten*

- *Im Dachbereich sind sowohl Dachgauben wie auch Zwerchhäuser zulässig. Zwerchhäuser dürfen 2/3 in der Summe der Gebäudebreite nicht überschreiten. Ebenso darf die Summe der Dachaufbauten in der 1. Dachebene (Zwerchhaus und Gauben) in der Summe 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Zwischen den Einzelgauben ist mindestens 1 Gaubenbreite als Abstand einzuhalten.*
- *Dachgauben in der 2. Dachebene sind lediglich als Einzelgauben und einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig. In der Summe darf die Breite die 1/2 der Gebäudebreite nicht überschreiten.*
- *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 grundsätzlich die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptdach aufweisen. Ausnahmen sind zu begründen.*
- *Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.*

c) *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.*

Begründung

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

Da die Dachneigungen der vorhandenen geneigten Dächer unterschiedlich ausfallen und um die charakteristische Wahrnehmbarkeit der Dächer zu gewährleisten, wird eine etablierte Dachneigung von mindestens 30 Grad aufgenommen.

Die historische Dacheindeckung mit Schiefer in einem anthrazitfarbenen Ton ist regionaltypisch und soll weiterhin als wiedererkennbares Merkmal erhalten bleiben. Um zeitgemäße Materialien nicht auszuschließen sind ebenso Dachziegel oder Metalldeckungen 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.

Historisch hat sich eine durch wenige und weitgehend einheitliche Dachaufbauten geprägte Dachlandschaft entwickelt. Hierbei ist die aufrecht stehende Satteldachgaube das prägende Element. Die Dachaufbauten können durch Massierung und Anzahl das geneigte Dach in der Art dominieren, dass die Wahrnehmbarkeit als solches gänzlich verloren geht, daher werden aus dem Bestand die stadtgestalterische Gliederung und Proportionen abgeleitet und als ortsbildtypische Regelungen festgesetzt. Damit die Firste der Dachaufbauten sich 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 Auflösung der Dachhaut und stören empfindlich die Homogenität der Gebäudehülle, daher werden diese dort ausgeschlossen, wo sie in den öffentlichen Raum wirken, zur Straßenseite. Die Dacheindeckung soll ein einheitliches, konstruktives Gesamtbild vermitteln, folglich ist die gesamte Dachfläche im gleichen Material und im gleichen Farbton einzudecken. Die Trauflinie darf nicht von untergeordneten Bauteilen unterbrochen werden, da dies das Gesamterscheinungsbild empfindlich stören würde.

Bestehende Gebäude, die nicht diesen Anforderungen entsprechen genießen Bestandsschutz.

Auswirkungen der Planung

Die positiven Auswirkungen der Planung gestalten sich im Einzelnen wie oben beschrieben. Zugleich sind mit den Festsetzungen dieser Satzung keine erheblichen Einschränkungen der Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Grundstückseigentümer verbunden. Innerhalb des definierten Rahmens bleibt eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke möglich, insbesondere sind beispielsweise die Mehrkosten durch die Festsetzung von Material und Farbe der Dachflächen nicht erheblich im Vergleich zu dem mit diesen Festsetzungen verbundenen Mehrwert für das Stadtbild im Geltungsbereich dieser Satzung. Mit den Regelungen zu den Dacheinschnitten wird auch ohne die Zulassung von Flachdächern bzw. Dachterrassen eine vergleichbare Nutzung für Erholungszwecke mit Aussicht geschaffen.

§ 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 Umgebungschutz haben Vorrang vor dieser Gestaltungssatzung.

§ 4 Abweichungen

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

Begründung

Ausnahmen werden zugelassen für Gebäude mit einer Trauflänge von weniger als 8,0 m, da ein Teil der von der Satzung umfassten Wohngebäude über eine geringe Trauflänge verfügt.

§ 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 02.03.2017 (GVBl. S. 21), 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.

Trier, Juni 2017

gez. Andreas Ludwig, Beigeordneter

Anhang

1. Übersichtskarte Geltungsbereich

