



Gestaltungshandbuch Innenstadt Neu-Isenburg



# **Gestaltungsleitfaden Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße**

**Handbuch für eine ortsbildgerechte Gestaltung  
von Bebauung und Freiflächen, Werbeanlagen  
sowie Sondernutzungen in der  
Innenstadt Neu-Isenburg**

**Gestaltungsleitfaden  
Bebauung und Freiflächen  
Frankfurter Straße / Bahnhofstraße**



# Impressum

## Herausgeber

Der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg  
vertreten durch den Bürgermeister  
Herbert Hunkel  
Hugenottenallee 53, 63263 Neu-Isenburg  
Tel. 06102 / 241-0, E-Mail: [info@stadt-neu-isenburg.de](mailto:info@stadt-neu-isenburg.de)

## Projektteam

Stadtverwaltung der Stadt Neu-Isenburg  
Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Bauberatung  
Claudia Metzner, Monika Berelson, Desiree Ultsch, Lena Sittig  
in Zusammenwirken mit:  
Fachbereich 10.4 - Wirtschaftsförderung, Öffentlichkeitsarbeit, Marketing,  
Natur- und Umweltschutz, Liegenschaften  
Andrea Quilling  
Fachbereich 30 - Recht und Datenschutz  
Ulla Rehberg  
Fachbereich 32 - Sicherheit, Ordnung und Straßenverkehrsbehörde  
Cornelia Marburger

## Kontakt / Beratung

Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Bauberatung  
Hugenottenallee 53 | 63263 Neu-Isenburg  
Tel. 06102 / 241-625, E-Mail: [stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de)  
[www.neu-isenburg.de](http://www.neu-isenburg.de)

## Inhalt / Redaktion / Layout

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur  
Schinkelplatz 5, 10117 Berlin  
Tel. 030 / 61654 78-0, E-Mail: [kontakt@herwarth-holz.eu](mailto:kontakt@herwarth-holz.eu)  
Carl Herwarth von Bittenfeld, Jason Heller, Justus Gärtner  
in Zusammenwirken mit:  
Freischlad + Holz  
Planung und Architektur  
Spreestraße 3a, 64295 Darmstadt  
Tel. 06151 / 130 988-0, E-Mail: [office@freischlad-holz.de](mailto:office@freischlad-holz.de)  
Brigitte Holz

Alle Fotos sind, soweit nicht anders angegeben, von Herwarth + Holz, Carl Herwarth v. Bittenfeld.  
Das für dieses Werk verwendete Papier stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft.

Neu-Isenburg, März 2022

Das Gestaltungshandbuch Innenstadt Neu-Isenburg wurde gefördert im Bund-Länder-Programm:  
"Wachstum und nachhaltige Erneuerung" der Städtebauförderung.



# Inhalt

Impressum	2
Vorwort	5
Einführung	6
Was ist das Gestaltungshandbuch?	8
Warum ein Gestaltungshandbuch?	9
Wie wirkt das Gestaltungshandbuch?	10
Wo und wofür ist das Gestaltungshandbuch anzuwenden?	11
Historie	12
Vorbemerkungen	14
Anlass und Ziele	14
Regelungen und Verbindlichkeit	15
Allgemeine Hinweise	15
Begriffe	16
Geltungsbereiche	18
Festlegungen / Empfehlungen	20
1 Städtebauliche Eigenart	22
2 Dach	24
3 Fassade	26
4 Hauseingänge und Fenster	28
5 Auskragungen	30
6 Haustechnische Anlagen	32
7 Grundstücksfreiflächen	34
Stichwortverzeichnis	36



# Vorwort

Neu-Isenburg soll schöner werden – mit diesem Motto haben wir uns vor einiger Zeit auf den Weg vom "Alten Ort zur Neuen Welt" gemacht. Im Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" wurden Maßnahmen im Gesamtwert von etwa 26 Mio. Euro definiert. Sie orientieren sich an den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) definierten Leitbildern. Zu den Maßnahmen gehört auch das Gestaltungshandbuch Innenstadt, das die vier Broschüren (1) Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort, (2) Gestaltungsleitfaden Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße, (3) Gestaltungssatzung Werbeanlagen Innenstadt sowie (4) Gestaltungsleitfaden Sondernutzungen Innenstadt umfasst, die für das zukünftige Erscheinungsbild der Frankfurter Straße, der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße sowie den Alten Ort wegweisend sind.

Auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse sowie eines differenzierten Dialogprozesses, wurden Regelungen für die Gestaltung von Gebäudefassaden, Grundstücksfreiflächen, Werbeanlagen und Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum definiert, die dazu dienen, unsere Innenstadt attraktiver zu machen. Die Regelungen verfolgen das Ziel, die vorhandenen charakteristischen und ortsbildprägenden städtebaulichen Merkmale stärker ins Bewusstsein zu rücken, ihren Wert erkennbar zu machen und dafür zu sensibilisieren, die vorhandenen Potenziale zu nutzen und qualitativ weiterzuentwickeln. Verfolgt wird auch, das stadtgeschichtliche Erbe – insbesondere im Alten Ort – zu bewahren und die Identität und Eigenständigkeit unserer Stadt zu stärken.

Eine Besonderheit ist, dass die Regelungen im Gestaltungshandbuch für die Innenstadt Neu-Isenburgs auch als Entscheidungsgrundlage für die Vergabe von Städtebaufördermitteln an private Haus- und Grundstückseigentümer\*innen im Anreizprogramm für die Instandsetzung von Gebäudefassaden und Grundstücksfreiflächen dienen.

Die Innenstadt ist das Gesicht Neu-Isenburgs und ein Ort, an dem sich alle wohlfühlen sollen. Das "Gestaltungshandbuch Innenstadt" setzt daher auf die Kooperations- und Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten, da die Bewahrung und Weiterentwicklung der Innenstadt nur gelingen kann, wenn sie als Gemeinschaftsaufgabe wahrgenommen wird. Haus- und Grundstückseigentümer\*innen, Geschäftsinhaber\*innen und nicht zuletzt Gastronom\*innen können im Zusammenwirken einen wesentlichen Beitrag zu einem positiven Erscheinungsbild und einer besonderen Atmosphäre in der Innenstadt leisten. Niemand kann dies allein, alle sind mit ihrem Handeln auch für das Gesamtbild unserer Innenstadt mitverantwortlich.



Ein ansprechendes Waren- und Gastronomieangebot in Verbindung mit einer besonderen Erlebnis- und Aufenthaltsqualität, kommt nicht nur dem lokalen Einzelhandel und der Gastronomie, sondern der gesamten Stadtgesellschaft zu Gute, da es zum Image und zur Identität von Neu-Isenburg entscheidend beiträgt. In Zeiten der zunehmenden Nachfrage im Online-Handel, ist dies ein nicht zu unterschätzender Wettbewerbsvorteil.

Das Gestaltungshandbuch wurde mit großem Engagement in einem breit angelegten Dialog, mit vielen Beteiligten aus der Stadtgesellschaft erarbeitet. Hierfür möchte ich mich bei allen Mitwirkenden bedanken. Insbesondere bei dem interdisziplinär besetzten Team der Verwaltung, den Büros Herwarth + Holz und Freischlad + Holz, der Nassauischen Heimstätte, den Vertreter\*innen der "Lokalen Partnerschaft", den parlamentarischen Vertreter\*innen und natürlich bei Ihnen, der interessierten Öffentlichkeit. Die intensive gemeinsame Abwägung der Angemessenheit der vorgestellten Regelungen, verspricht eine hohe Akzeptanz und Praxistauglichkeit des Gestaltungshandbuchs.

Ich wünsche Ihnen, liebe Leser\*innen eine spannende Lektüre und unserer Innenstadt eine qualitätsvolle, ortsbildgerechte und zukunftsweisende Entwicklung.

Ihr

Dirk Gene Hagelstein  
Bürgermeister der Stadt Neu-Isenburg



# Einführung

Die Innenstadt Neu-Isenburg setzt sich aus zwei Teilbereichen mit spezifischer Gestaltung und eigenen Qualitäten zusammen. Der Alte Ort, der Gründungsnukleus und das historische Zentrum Neu-Isenburgs, stellt mit seinem markanten Stadtgrundriss, der sich seit der Gründung der Stadt in seinem Originalzustand erhalten hat, landesweit ein Unikat dar. Neben dem Marktplatz, als seinem "Wohnzimmer", besitzt der Alte Ort mit der Kirche, dem Stadtmuseum sowie den ältesten erhaltenen Gebäuden der Stadt eine besondere identitätsprägende und kulturelle Bedeutung.

Als weiterer Teil der Innenstadt besitzt die Frankfurter Straße, wie auch die örtliche Bahnhofstraße, als lineares Stadtzentrum, mit ihrem vielfältigen Angebot eine wichtige städtische Versorgungsfunktion. Mit der Hugenottenhalle und der Stadtverwaltung sind zudem zwei wichtige öffentliche Gebäude an ihr verortet.

Sowohl der Alte Ort, als auch der Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße gelten als die "Visitenkarte" Neu-Isenburgs. Daher ist ihre äußere Gestaltung für die Imagegebung und für die Lebensqualität von besonderer Bedeutung. Trotz dieser bedeutsamen Funktion für die Gesamtstadt leidet die Innenstadt Neu-Isenburgs u.a. unter:

- einem zunehmenden Modernisierungsrückstand sowie gestalterischen Defiziten und funktionalen Mängeln des öffentlichen Raums
- einer zunehmenden Überfrachtung des öffentlichen Raums mit Werbeanlagen
- einem anhaltenden Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf von Wohn- und Geschäftshäusern sowie
- einem zunehmenden Funktionsverlust des Einzelhandels.

Die Qualität und das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume wird dabei entscheidend durch die Form und Gestaltung der raumbildenden Bebauung sowie die Ausprägung der erdgeschossbegleitenden Werbeanlagen und Sondernutzungen geprägt.

Um den vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Mängeln und funktionalen Schwächen der Innenstadt Neu-Isenburgs entgegenzuwirken, den Erhalt der ortsbildprägenden Bebauung und der städtebaulichen Eigenart zu sichern und das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume und ihrer angrenzenden Bebauung aufzuwerten, wurden bereits durch das ISEK im Rahmen des Stadtumbaus "Vom Alten Ort zur neuen Welt" Regelungserfordernisse zur Gestaltung der raumbildenden

Bebauung betont. Diese mündeten schließlich in der Erarbeitung des "Gestaltungshandbuchs Innenstadt Neu-Isenburg".

Der Entwicklung des "Gestaltungshandbuches Innenstadt" ging ein umfangreicher Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess voraus.

Auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsanalyse des Gebäudebestandes im Alten Ort und im Bereich der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße, wurde im April 2021 mit der Neufassung der Gestaltungssatzung für den Alten Ort begonnen.

Die bislang gültige Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1983 war vor dem Hintergrund der stattgefundenen baulichen Aktivitäten in den vergangenen Jahrzehnten sowie gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen an das Bauen (Energetische Sanierung, Klimaanpassung) nur noch eingeschränkt dazu in der Lage, die städtebauliche Eigenart und Gestalt des Alten Ortes zu sichern.

Parallel dazu wurde auch mit der Erarbeitung des "Gestaltungsleitfadens Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße" begonnen, um eine Stärkung der ortstypischen und identitätsstiftenden Gestaltungselemente zu erreichen und das Erscheinungsbild der Innenstadt insgesamt aufzuwerten.

Um der Überfrachtung des öffentlichen Raums mit Werbeanlagen und Sondernutzungen entgegenzuwirken und um erstmalig Regelwerke für deren Gestaltung und Platzierung zu formulieren, wurde im Anschluss an den Vorentwurf beider Teilwerke auch mit der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für Werbeanlagen sowie eines Gestaltungsleitfadens für Sondernutzungen in der Innenstadt Neu-Isenburgs begonnen.

In einem engen Abstimmungsprozess mit der Stadtverwaltung sowie unter Beteiligung der Lokalen Partnerschaft (LoPa) wurden die örtlichen Akteure an der Erarbeitung beteiligt. Im Rahmen eines Online-Beteiligungsformates sowie einer öffentlichen Informationsveranstaltung im November 2021, wurde die Stadtöffentlichkeit in den Erarbeitungsprozess integriert.

Im März 2022 wurde nach einem umfangreichen Erarbeitungsprozess unter Beteiligung aller örtlichen Akteure das "Gestaltungshandbuch Innenstadt" mit seinen vier Teilwerken in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg beschlossen.



Frankfurter Straße, Blick Richtung Süden



## Was ist das Gestaltungshandbuch?

Die "Gestaltungsleitfaden Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße" ist Teil des Gesamtwerks des "Gestaltungshandbuchs Innenstadt Neu-Isenburg", das aus insgesamt vier Teilwerken besteht, die sich im Grad ihrer Verbindlichkeit (Vorschriften, Festlegungen, Empfehlungen) sowie im Hinblick auf ihren räumlichen und sachlichen Geltungsbereich unterscheiden:

- Unter dem Titel "Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort" wurden Vorschriften für die Gestaltung der straßenseitigen Bebauung sowie der Grundstücksfreiflächen im Alten Ort formuliert. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung sind zwei Zonen definiert, für die differenzierte Gestaltungsvorschriften festgelegt wurden, die auf die spezifische städtebauliche Eigenart der bestehenden Bebauung in der jeweiligen Zone reagieren. Die Bauvorschriften dieser Satzung sind verbindlich. Das heißt, dass ihre Missachtung eine Ordnungswidrigkeit darstellt.
- Unter dem Titel "Gestaltungsleitfaden Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße" wurden Festlegungen und Empfehlungen für die Gestaltung der vorrangig straßenseitigen Bebauung sowie der Grundstücksfreiflächen im Bereich der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße (Fußgängerzone) definiert. Die formulierten Empfehlungen sind als Anregungen für eine wünschenswerte Gestaltung zu sehen, während Festlegungen die verbindlichen Entscheidungsgrundsätze der Verwaltung und die Vorgaben für die Gestaltung abbilden.
- Unter dem Titel "Gestaltungssatzung Werbeanlagen Innenstadt" wurden Vorschriften für die Gestaltung verschiedener Formen von statischen<sup>1</sup> Werbeanlagen festgelegt. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die straßenseitige Bebauung der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße sowie des Alten Orts. Diese Satzung ist als örtliche Bauvorschrift

verbindlich. Das heißt, dass deren Missachtung, ebenso wie bei der "Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort", eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

- Unter dem Titel "Gestaltungsleitfaden Sondernutzungen Innenstadt" werden Festlegungen und Empfehlungen für die Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlich genutzten Straßenraum geregelt. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst, wie auch bei der Gestaltungssatzung Werbeanlagen Innenstadt, sowohl den Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße, als auch den Alten Ort. Wie beim "Gestaltungsleitfaden Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße" haben die Festlegungen und Empfehlungen dieses Leitfadens in erster Linie Leit- und Orientierungsfunktion.

Die vier Werke sind als themen- und adressaten- respektive zielgruppenbezogene Einzelbroschüren angelegt und veranschaulichen die jeweiligen Vorschriften der beiden Satzungen sowie die Festlegungen und Empfehlungen der beiden Leitfäden. In ihrer Gesamtheit bilden sie das "Gestaltungshandbuch Innenstadt Neu-Isenburg".

<sup>1</sup> Mobile Werbeträger, die in der Regel im öffentlichen Raum aufgestellt werden sind Gegenstand des Gestaltungsleitfadens Sondernutzungen Innenstadt.



Das Gestaltungshandbuch besteht aus vier themenspezifischen Teilwerken

## Warum ein Gestaltungshandbuch?

### Anlass

Das Fördergebiet Neu-Isenburg "Vom Alten Ort zur Neuen Welt" wurde 2017 in das Städtebauprogramm "Stadtumbau in Hessen", jetzt "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" aufgenommen.

Neben der Anpassung an die demografische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel sind Stadtgrün, Klimaschutz und Klimaanpassung vorrangige Handlungsfelder der Programmgestaltung. Die Grundlage für die Umsetzung des Förderprogramms bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) "Vom Alten Ort zur neuen Welt", das für Neu-Isenburg u.a. folgende Leitbilder für den Stadtentwicklungsprozess definiert:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereich als Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Wohnstandort
- Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Identität und Wahrnehmung historischer Wurzeln
- Durchgrünung der Innenstadt / Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung.

Zur Erreichung dieser im ISEK definierten Ziele soll das Gestaltungshandbuch für die Innenstadt von Neu-Isenburg einen wichtigen Beitrag leisten.

Basis für die Erarbeitung des Gestaltungshandbuchs ist eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse für die Bebauung und Freiflächen in der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße (Fußgängerzone) sowie im Alten Ort. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden innerhalb eines einjährigen Zeitraums über 300 Gebäude und deren Grundstücke erfasst und nach verschiedenen architektonischen und städtebaulichen Kriterien in einer mehr als tausend Seiten umfassenden Dokumentation steckbriefartig bewertet.

Nach seiner Fertigstellung soll das Gestaltungshandbuch als Grundlage für weitere geplante Projekte im Rahmen des Förderprogramms dienen, wie die:

- Erarbeitung eines planerischen Gesamtkonzepts für die Frankfurter Straße
- Initiierung eines Anreizprogramms für die Instandhaltung von Gebäudefassaden
- Initiierung eines Anreiz- und Beratungsprogramms Begrünung von privaten Liegenschaften
- Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Stärkung des Alten Orts.

### Ziele

#### Allgemeine Ziele

Das Gestaltungshandbuch Innenstadt verfolgt mit den vier Werken:

- Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort,
- Gestaltungsleitfaden Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße,
- Gestaltungssatzung Werbeanlagen Innenstadt,
- Gestaltungsleitfaden Sondernutzungen Innenstadt,

folgende übergreifende Ziele:

#### Städtebauliche und denkmalpflegerische Ziele

- Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung des stadtgeschichtlichen Erbes
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Herausstellung historischer Bezüge

#### Ökonomische Ziele

- Werbewirksame Adressbildung
- Förderung der Konkurrenzfähigkeit
- Förderung von Identität und Image
- Förderung gemeinsamer Aktivitäten

#### Ökologische Ziele

- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung
- Erhöhung des Wohlbefindens

#### Umsetzungsorientierte und verfahrensbezogene Ziele

- Erhöhung der Transparenz von Genehmigungsvorgängen
- Sensibilisierung und Motivation aller Akteure
- Zusammenführung gestalterischer Empfehlungen, Regelungen und Satzungen
- Verbesserung der Begründung, Nachvollziehbarkeit und Anschaulichkeit von Regelungen
- Vereinfachung von Entscheidungsprozessen auf Verwaltungsebene.



## Wie wirkt das Gestaltungshandbuch?

### Regelungen und Verbindlichkeit

Bei den, im Gestaltungshandbuch enthaltenden vier Einzelwerken, handelt es sich um zwei Gestaltungssatzungen und zwei Gestaltungsleitfäden, deren Regelungen sich in ihrer Verbindlichkeit unterscheiden: Die beiden Gestaltungssatzungen beinhalten als kommunale Gesetze verbindliche Vorschriften, deren Missachtung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, was Bußgelder zur Folge haben und kostenintensive Rückbaumaßnahmen erforderlich machen kann.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung und Schutzwürdigkeit des Alten Orts, wird hier die Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Grundstücksfreiflächen durch eine Satzung geregelt. Ziel ist die Erhaltung und Wahrnehmbarkeit der spezifischen Ortsbildtypik. Die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße sowie im Alten Ort, wird ebenfalls durch eine Satzung geregelt.

Aufgrund der hohen Dichte an kommerziellen Nutzungen und der damit verbundenen starken Präsenz von Werbeanlagen, sind hier verbindliche Vorschriften für deren

Gestaltung in Zukunft erforderlich, um ein attraktives Ortsbild, aber auch einen fairen Wettbewerb der ansässigen Unternehmen zu gewährleisten. Verstöße gegen die Vorschriften der Satzungen sind z.T. mit Geldbußen bewehrt. Auch können Baugenehmigungen nur erteilt werden, wenn Vorhaben konform mit den Regelungsinhalten der Satzungen sind.

Die beiden Leitfäden enthalten Festlegungen und Empfehlungen und stellen die verbindlichen Entscheidungsgrundsätze der Stadt Neu-Isenburg für die Beurteilung von Vorhaben dar.

Die formulierten Empfehlungen sind als Anregungen für eine wünschenswerte Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen zu sehen, die eine Orientierung geben sollen. Festlegungen bilden die verbindlichen Entscheidungsgrundsätze der Verwaltung und die Vorgaben für die Gestaltung. Insofern sind sie von den Antragsteller\*innen von vornherein zu beachten.

Dies schafft Transparenz und erleichtert die Genehmigungs- und Erlaubnisvorgänge erheblich und gewährleistet darüber hinaus die faire Gleichbehandlung aller Antragsteller\*innen.

### Verhältnis der Regelungen des Gestaltungshandbuchs zu anderen Regelungen

Die Vorschriften der Satzungen sowie die Festlegungen und Empfehlungen der Leitfäden stehen im Spannungsfeld anderer rechtskräftiger Regelungen, wie z.B. Vorschriften aus anderen kommunalen Satzungen oder die Festsetzungen aus Bebauungsplänen.

Diese Regelungen können unter Umständen abweichend zu den Regelungen dieses Gestaltungshandbuchs sein. Wenn Bebauungspläne zu den Regelungen in diesem Gestaltungshandbuch abweichende oder ergänzende Festsetzungen enthalten, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.



Blick durch die Kronengasse Richtung Marktplatz

## Wo und wofür ist das Gestaltungshandbuch anzuwenden?

Das Gestaltungshandbuch ist innerhalb eines festgelegten räumlichen Anwendungsbereichs sowie innerhalb eines definierten sachlichen Anwendungsbereichs anzuwenden, die sich in den einzelnen Werken unterscheiden.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Gestaltungshandbuchs umfasst die Innenstadt von Neu-Isenburg. Hierzu zählen ein etwa ein Kilometer langer Abschnitt der Frankfurter Straße, der östliche Bereich der Bahnhofstraße (Fußgängerzone) sowie der Alte Ort, der sich im Nordosten an die Frankfurter Straße anschließt und den historischen Stadtkern von Neu-Isenburg bildet.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die Gestaltung baulicher Anlagen (hier insbesondere in Hinblick auf deren straßenseitige Außenwirkung) sowie die Grundstücksfreiflächen, Sondernutzungen im öffentlichen Raum und (statischen) Werbeanlagen. Die räumlichen und sachlichen Geltungsbereiche werden in den einzelnen Teilwerken differenziert dargestellt.



Eckgebäude Frankfurter Straße / Bahnhofstraße



Bürgeramt Schulgasse 1 / Ecke Frankfurter Straße



# Historie



Abbildung 1: Landschaftsbild um 1600



Abbildung 2: Neu-Isenburg um 1710



Abbildung 3: Neu-Isenburg um 1860



Abbildung 4: Neu-Isenburg um 1936

Neu-Isenburg wurde am 24.07.1699 durch hugenottische Glaubensflüchtlinge, die aus Frankreich stammten, in der Grafschaft Isenburg auf Siedlungsland gegründet, das Graf Johann Philipp von Ysenburg und Büdingen im Wald südlich von Frankfurt zur Verfügung stellte.<sup>2</sup>

Nukleus der Gründung ist der nach barockem Ideal streng geometrisch konzipierte Alte Ort, der bis heute für das Ortsbild Neu-Isenburgs charakteristisch ist. Im Alten Ort lebten um 1710 auf einer Fläche von circa 6 ha, aufgeteilt in 78 Parzellen, 250 Einwohner. Der quadratische Stadtgrundriss, der auf der geometrischen Aufteilung einer Quadratfläche von 250 m Seitenlänge, diagonal kreuzenden Gassen und in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung abzweigenden Gäßchen beruht, basiert auf dem Idealplan des isenburgischen Hofmeisters Andreas Löber unter Mitwirkung des Grafen (s. Abb. 6). Den Mittelpunkt des Alten Ortes bildet bis heute der Marktplatz, an dem sich die Gassen und Gäßchen kreuzen (s. Abb. 5). Nördlich der Siedlung schloss sich der "Große Garten" an, der 1822 zu Bauland umgewandelt wurde. Hier ist der Alte Ort bis heute nicht von einer Straße begrenzt. Im Westen bildete sich als "La Grande Route" in den Grundzügen die heutige Frankfurter Straße ab. Bei den Wohnhäusern der ersten Siedler handelte es sich um niedrige, ein- bis zweigeschossige Fachwerkbauten in Traufstellung mit überbauter Hofzufahrt für zwei jeweils benachbarte Parteien.

Auf dem unter Denkmalschutz stehenden Stadtgrundriss ist bis heute die geschlossene traufständige Bauweise in den damaligen Bebauungsgrenzen mit der klaren Hierarchie von Gassen und Gäßchen erhalten. Lediglich am Marktplatz wurden Luft- und Brionsgäßchen überbaut, vermutlich in der Absicht, den Platz baulich zu fassen. Die erste Kirche Neu-Isenburgs wurde auf der Freifläche nördlich des Marktplatzes im Zeitraum von 1702 bis 1706 als schlichter Holzbau realisiert. 1775 wurde der Bau durch eine steinerne, einschiffige Hallenkirche mit Satteldach ersetzt. Die Kirche wurde im frühen 20. Jahrhundert umfangreich erneuert und erweitert, ehe sie im 2. Weltkrieg weitestgehend zerstört wurde. Das heutige Kirchengebäude wurde 1961 auf dem Grundriss der zerstörten Kirche von 1775 errichtet.<sup>3</sup>

Deutlich erkennbar in den historischen Plänen ist bereits 100 Jahre vor der Gründung Isenburgs der Straßenverlauf der heutigen Frankfurter Straße / Darmstädter Straße, die durch den Wald nach Frankfurt führte (s. Abb. 1). Die Entwicklung Neu-Isenburgs vollzog sich bis 1900 – ausgehend vom Karree des alten Ortskerns – entlang der Frankfurter Straße, der Offenbacher Straße, der Waldstraße, der Ludwigstraße, der Bahnhofstraße sowie im Bereich der heutige Schleussnerstraße (s. Abb. 3). Zu Beginn des 19. Jahrhunderts lebten hier insgesamt ca. 2.600 Einwohner.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wuchs Neu-Isenburg deutlich, was auf die Industrialisierung und auf die Verleihung der Stadtrechte zurückzuführen war. Die Industrialisierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts veränderte die Siedlungsstruktur der Stadt, die sich von einem Handwerkerdorf zum Wohnort von Industriearbeitern entwickelte und zunehmend von Industriebetrieben geprägt war. Das erste zusammenhängende Industriegebiet Neu-Isenburgs entwickelte sich südwestlich des Alten Ortes. Zunächst siedelten sich hier Hasenhaarschneidereien, Möbelschreinereien und metallverarbeitende Betriebe an. Später kamen Betriebe der Küchenmöbelindustrie hinzu.

Zum 200. Geburtstag der Stadt Neu-Isenburg im Jahr 1899 prägten bereits 307 Handels- und Handwerks-geschäfte sowie 36 Industrieunternehmen das Stadtbild. Parallel zu einer Vielzahl an Unternehmen entwickelte sich die öffentliche Infrastruktur mit Schulen, Kirchen, Post und einem Stadthaus.

In den historischen Plänen (s. Abb. 4) ist erkennbar, dass sich Neu-Isenburg nach dem 1. Weltkrieg insbesondere nach Westen entwickelte. Grundlage hierfür waren vorhandene Felder- und Wegestrukturen, die die rechteckige Straßenstruktur mit Blockrandbebauungen in der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße vorbestimmten.

Am 20. Dezember 1943 wurden insbesondere im nördlichen Bereich Neu-Isenburgs ca. 40 % des Wohnraums und die Kirche am Marktplatz durch einen britischen Bombenangriff zerstört. Nach dem Zweiten Weltkrieg wies die Stadt in relativ kurzer Zeit neue Wirtschaftskraft auf, die in mehreren Bauabschnitten bis in die 1970er hinein im Wesentlichen zu einer Entwicklung in der heute vorhandenen Fläche führte. Die 1970er Jahre waren insbesondere durch die Schaffung zeitgemäßer öffentlicher Einrichtungen geprägt. Zu dieser Zeit entstanden die Hugenottenhalle, die Stadtbibliothek, Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen.

Das die Frankfurter Straße als Ort der Versorgung prägende "Neu-Isenburg-Zentrum" wurde 1972 eröffnet. In der Zeit zwischen 1980 und 2000 konzentrierte sich die Entwicklung der Stadt mit Wohnen, Dienstleistungen und dem weiteren Ausbau der öffentlichen Infrastruktur im Wesentlichen auf das westliche Stadtgebiet.

2 Quellen: Heidi Fogel, Neu-Isenburger Geschichtsbuch. Hrsg. vom Verein für Geschichte, Heimatpflege und Kultur Neu-Isenburg (GHK) e.V., edition momos Verlagsgesellschaft mbH, 2016 / Denkmaltopographie ausgewiesener Kulturdenkmäler auf dem Gebiet der Stadt Neu-Isenburg, Kreis Offenbach, Hessen.

3 Evangelisch-Reformierte Gemeinde Am Marktplatz unter: <https://reformierte-am-marktplatz.ekhn.de/startseite/kirche/kirchenbau.html> [Zugriff 08.08.2021]



Abbildung 5: Marktplatz Alter Ort im 19. Jahrhundert



Abbildung 6: Grundanlage Neu-Isenburg um 1848



# Vorbemerkungen

## Anlass und Ziele

Der Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße (Fußgängerzone) leistet einen wichtigen Beitrag für die Versorgung der Menschen in Neu-Isenburg. Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich auf einem etwa einen Kilometer langen Abschnitt der Frankfurter Straße sowie im Bereich der Fußgängerzone im östlichen Teil der Bahnhofstraße. Im Süden der Frankfurter Straße befindet sich das Einkaufszentrum "Isenburg-Zentrum". Dieser innerstädtische Bereich erfüllt eine bedeutsame Funktion für das städtische Leben und fungiert als "Visitenkarte" von Neu-Isenburg. Da dieser Bereich auch für die Außenwirkung der Stadt imageprägend ist, gelten hier, wie auch beim Alten Ort besondere Anforderungen an die städtebauliche und gestalterische Qualität. Die gestalterische Qualität leidet derzeit insbesondere an einem Übermaß an baulicher Vielfalt respektive Heterogenität, mit der ein drohender Verlust an Eigenständigkeit und baukultureller Identität einhergeht. Dieser Identitätsverlust bewirkt schließlich auch eine zunehmende Unwirtlichkeit und Abwertung der gestalterischen Qualität, mit der eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und eine bereits in Ansätzen vorhandene Abwärtsspirale ("Trading-Down") einhergeht.



Backsteinfassaden Frankfurter Straße 146 / 148

Die bauliche Heterogenität, die in einer unruhig und beliebig wirkenden Gestaltung der Bebauung zum Ausdruck kommt, äußert sich insbesondere durch folgende Defizite:

- Maßstabssprünge
- Abweichungen von der geschlossenen Bauweise
- Überladene und unzureichend gestaltete Dachlandschaft
- "Leblose" und monotone Fassadengestaltung
- Überladene und überformte Fassadengestaltung, insbesondere in der Erdgeschosszone
- Übermaß an Schaufensterflächen und Auskragungen
- Sichtbarkeit / Anhäufung von Parabolantennen und sonstiger technischer Anlagen.

Negativen Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraums haben zudem die Verschmutzung von Fassaden, z.T. in Verbindung mit Sanierungsrückständen zahlreicher Geschäfts- und Wohngebäude sowie der generell geringe Anteil an Bebauung, die als ortsbildprägend wahrgenommen werden kann. Im Ergebnis kommen die vorhandenen lokalen Gestaltungs- respektive Ordnungsprinzipien immer weniger zum Ausdruck und die ortstypische bauliche Identität droht verloren zu gehen.

Der Gestaltungsleitfaden Frankfurter Straße / Bahnhofstraße ist in Verbindung mit den Einzelwerken "Gestaltungsleitfaden Sondernutzungen Innenstadt" und der "Gestaltungssatzung Werbeanlagen Innenstadt" ein wesentliches Instrument, um dieser drohenden Entwicklung entgegenzuwirken.

Die definierten Regelungen (Festlegungen und Empfehlungen) im Gestaltungsleitfaden basieren auf den charakteristischen Gestaltungsmerkmalen der Bebauung in der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße und berücksichtigen auch gestaltungsrelevante Belange zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Mit der Anwendung dieser Regelungen sollen die noch vorhandenen ortstypischen Gestaltungselemente und Eigenschaften der Bebauung erhalten bleiben, sodass im heterogenen Gefüge des Stadtraums, die vorhandenen identitätsstiftenden Gestaltungsprinzipien wieder verstärkt zum Ausdruck kommen. Mit der Fokussierung auf die lokalen Eigenheiten und Ortsbezüge, wird der besondere Charakter dieses zentralen Stadtraums wieder gestärkt und akzentuiert und verbunden mit einer attraktiveren Außenwirkung, das Image der Stadt und die überörtliche Strahlkraft gefördert.

## Regelungen und Verbindlichkeit

Dieser Gestaltungsleitfaden formuliert Festlegungen und gibt Empfehlungen für die Gestaltung der (straßenseitigen) Bebauung und Grundstücksfreiflächen im Bereich der Frankfurter Straße sowie der Bahnhofstraße (Fußgängerzone) in Neu-Isenburg.

Die formulierten Empfehlungen sind als Anregungen für eine wünschenswerte Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen zu sehen, die eine Orientierung geben sollen. Festlegungen bilden die verbindlichen Entscheidungsgrundsätze der Verwaltung und die Vorgaben für die Gestaltung. Insofern sind sie von den Antragsteller\*innen von vornherein zu beachten.

## Allgemeine Hinweise

### Verhältnis zum Denkmalschutz

Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - HDSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von den Festlegungen und Empfehlungen dieses Gestaltungsleitfadens unberührt. Insbesondere wird für Maßnahmen, welche die Tatbestandsmerkmale des § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) erfüllen, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch diese Satzung nicht ersetzt.

### Bestandsschutz

Aufgrund des Bestandsschutzes ist zunächst niemand verpflichtet, Änderungen, z.B. an der Gestaltung von Bebauung und der Grundstücksfreiflächen vorzunehmen. Die Gestaltungsregelungen greifen erst bei Neubauten oder wenn genehmigungspflichtige Veränderungen respektive Erneuerungen an der bestehenden Bebauung vorgenommen werden sollen.

### Verhältnis zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Neben den Festlegungen und Empfehlungen in diesem Gestaltungsleitfaden behalten alle anderen geltenden Vorschriften ihre Gültigkeit. Dies betrifft insbesondere kommunale Satzungen (z.B. Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort / Gestaltungssatzung Werbeanlagen Innenstadt) und Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereich der Innenstadt von Neu-Isenburg. Wenn kommunale Satzungen zu den Regelungen in diesem Gestaltungsleitfaden

abweichende oder ergänzende Vorschriften enthalten, gelten die Vorschriften der kommunalen Satzungen.

Teile des räumlichen Geltungsbereiches dieses Leitfadens liegen innerhalb von räumlichen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen. Wenn Festsetzungen in Bebauungsplänen abweichende Vorschriften zu diesem Gestaltungsleitfaden enthalten, so gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne. In Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gilt darüber hinaus das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.



Eckgebäude Frankfurter Straße / Löwengasse



## Begriffe

### Drempel / Kniestock

Der Drempel ist die Verlängerung der Außenmauer eines Gebäudes, die über den Fußboden des Dachgeschosses hinausragt.

### First

Der First ist die waagerechte, oberste Schnittkante zweier Dachflächen. Er stellt damit den baulichen Abschluss des Gebäudes dar.

### Firsthöhe

Die Firsthöhe bemisst sich im senkrechten Abstand der Firstoberkante zum Bodenniveau.

### Dachgaube

Dachgauben sind Aufbauten auf einer geneigten Dachfläche mit senkrecht stehenden Fenstern zur besseren Belichtung und Ausnutzung des Dachraums.

### Gaubendeckung

Die Gaubendeckung bezeichnet alle Bauteile einer Dachgaube, die sich oberhalb der Gaubenbekleidung befinden und nach außen hin sichtbar sind.

### Gaubenbekleidung

Die Gaubenbekleidung bezeichnet alle senkrecht angeordneten Bauteile einer Dachgaube, die außen hin sichtbar sind (z.B. Gaubenwangen und Gaubenfront).



Stadtmuseum Löwengasse 24

### Gesims

Das Gesims ist ein waagerechtes, aus der Außenwand hervorspringendes Bauteil zur Gliederung und Gestaltung der Fassade.

### Geschosshöhe

Die Geschosshöhe bemisst sich gemäß § 2 Abs. 5 HBO wie folgt: Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.

### Hellbezugswert

Der HBW ist der Reflektionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen Schwarz = 0 und Weiß = 100. Der Hellbezugswert gibt an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt in seiner Helligkeit entfernt ist.

### Haustechnische Anlagen

Zu haustechnischen Anlagen gehören im Sinne dieser Satzung in / an einem Gebäude verbaute Anlagen zur Energiegewinnung, sanitäre Anlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Empfangsanlagen sowie Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, die nach außen hin sichtbar sind.

### Lochfassaden

Lochfassaden sind Fassaden, bei denen der Anteil geschlossener Wandflächen gegenüber Fassadenöffnungen überwiegt. Fassadenöffnungen werden als Einzellöcher ausgeführt, das heißt, dass sie allseitig von Wandflächen umgeben sind.

### Mauerziegel

Mauerziegel sind aus Ton oder anderen tonhaltigen Stoffen, bei hohen Temperaturen gebrannte Mauersteine, die der Herstellung von Mauerwerk dienen. Zu den Mauerziegeln zählen eine Vielzahl verschiedener Arten und Formate, unter anderem Vollziegel, Hohllochziegel, Schalungsziegel oder Klinker.

### Ortgang

Der Ortgang ist die giebelseitige Kante eines Daches zwischen Traufe und First.

### Standortgerechte Gehölze

Standortgerechte Gehölze sind solche, die an einem bestimmten Ort an die dort vorherrschenden sowie zukünftig zu erwartenden Wachstumsfaktoren angepasst sind. Die bestimmenden Faktoren sind die Bodenverhältnisse, das Klima mit den Temperaturverhältnissen, die Niederschläge, der Wind, die Nährstoffverhältnisse sowie eventuell auftretende Schadstoffe.

### Traufe

Die Traufe ist die untere waagerechte Kante einer geneigten Dachfläche, an der Regenwasser abläuft.

### Taufständigkeit

Taufständigkeit bezeichnet die Ausrichtung eines Gebäudes mit der Traufseite und damit der geneigten Dachfläche zum öffentlichen Raum.

### Traufhöhe

Die Traufhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand des Traufpunkts (Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut) zum Niveau der straßenseitigen Geländeoberfläche.

### Vollgeschoss

Vollgeschosse sind für Wohn- und andere Zwecke nutzbare Räume innerhalb eines Gebäudes, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine Geschosshöhe von mindestens 2,3 m haben.

### Zwerchhaus

Das Zwerchhaus ist ein ein- oder mehrgeschossiger, quer zum Hauptdach liegender Aufbau eines geneigten Daches, dessen Giebel, anders als bei der Dachgaube, mit der Außenwand des Gebäudes abschließt.



Fachwerkfassade / Putzfassade Frankfurter Straße



(a) First / (b) Ortgang / (c) Zwerchhaus / (d) Gaubendeckung / (e) Gaubenbekleidung / (f) Dachgaube / (g) Traufe / (h) Drempel / (i) Sturz / (j) Brüstung / (k) Gesims / (l) Sprossenfenster / (m) Sockel

Grafische Darstellung ausgewählter Begriffe



## Geltungsbereiche



Denkmalgeschütztes ehem. deutsch-lutherisches Schulhaus;  
Frankfurter Straße 55, erbaut 1781, heute Bürgeramt



Fachwerkbau Frankfurter Straße / Friedensallee

Der Gestaltungsleitfaden ist innerhalb der definierten räumlichen und sachlichen Geltungsbereiche anzuwenden.

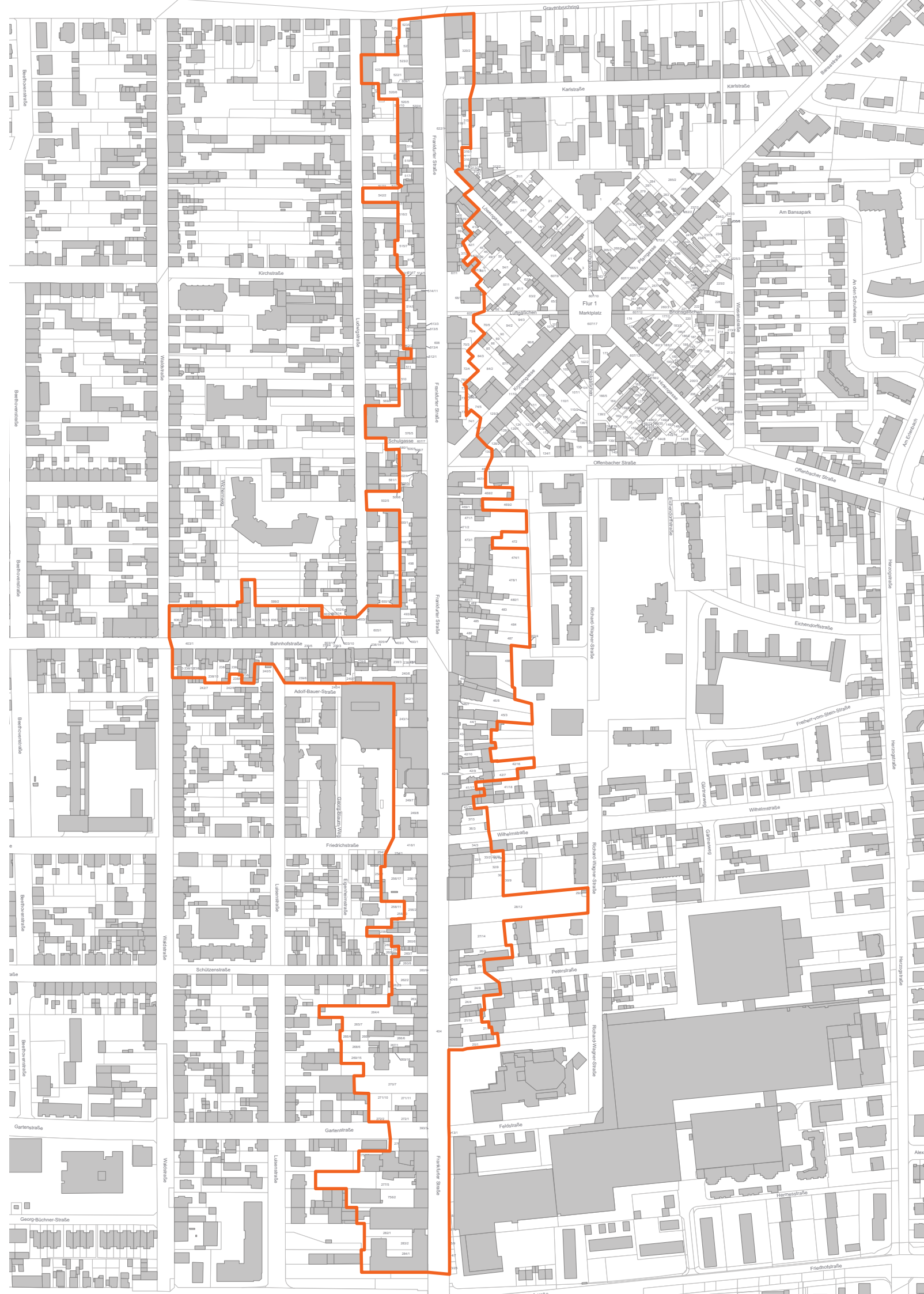
Der räumliche Geltungsbereich dieses Gestaltungsleitfadens umfasst einen Teil der Frankfurter Straße im Bereich zwischen der Kreuzung Carl-Ulrich-Straße im Süden und der Kreuzung Friedensallee / Gravenbruchring im Norden sowie den östlichen Teil der Bahnhofstraße im Bereich zwischen Waldstraße im Westen und Frankfurter Straße im Osten. Der räumliche Geltungsbereich wird in nebenstehendem Plan dargestellt.<sup>4</sup>

Der sachliche Geltungsbereich dieses Gestaltungsleitfadens umfasst die Gestaltung von:

- Stadträumlicher Einbindung
- Straßenbegleitender Bebauung (Baukörper / Dach / Fassade / Fenster und Eingänge / Auskragungen / Nebengebäude / haustechnische Anlagen)
- Grundstücksfreiflächen (Gärten, Erschließungs- und Freiflächen).

Hierzu beinhaltet der Gestaltungsleitfaden Festlegungen und Empfehlungen.

<sup>4</sup> Maßstäblicher Übersichtsplan im M 1:1000 ist in dieser Broschüre nicht enthalten. Der Plan ist bei der Stadtverwaltung Neu-Isenburg einsehbar; Kontakt auf S. 2 unter Kontakt / Beratung oder auf [www.neu-isenburg.de](http://www.neu-isenburg.de)





# Festlegungen / Empfehlungen



Fachwerkbauung Frankfurter Straße / Friedensallee

Für eine höherwertige und adressbildende Außenwirkung von städtischen Räumen ist die Gestaltung der raumbegrenzenden Bebauung von zentraler Bedeutung. Stadträume, denen eine hohe gestalterische Qualität zugeschrieben wird, zeichnen sich in der Regel durch die konsequente Anwendung der für die Eigenart des Ortes charakteristischen städtebaulich-architektonischen Ordnungsprinzipien aus.

Vorhandene prägende Eigenarten der Gestaltung der Bebauung entlang der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße wurden reflektierend aufgegriffen und in diesen Gestaltungsleitfaden übersetzt, mit dem Ziel, diese lokalen Ordnungsprinzipien zu erhalten bzw. wieder zum Ausdruck zu verhelfen.

Darüber hinaus können auch Grundstücksfreiflächen bei entsprechender Gestaltung einen herausragenden Beitrag zur Verbesserung der Klimawirksamkeit und der Lebensqualität in der Innenstadt von Neu-Isenburg leisten. Daher werden auch für ihre Gestaltung Festlegungen und Empfehlungen durch diesen Leitfaden formuliert.

Die Festlegungen und Empfehlungen für die Bebauung und Freiflächen beziehen sich in diesem Gestaltungsleitfaden auf folgende Eigenschaften der Bebauung bzw. Bebauungselemente:

1. Städtebauliche Eigenart
2. Dach
3. Fassade
4. Fenster und Eingänge
5. Auskragungen
6. Haustechnische Anlagen
7. Grundstücksfreiflächen.



Backsteinbauten Frankfurter Straße



# 1 Städtebauliche Eigenart

Die städtebauliche Eigenart der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße ist insbesondere durch eine straßenseitig einheitliche Bauflucht und geschlossene Raumkanten gekennzeichnet. Daraus ergibt sich eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum. In der Höhenentwicklung zeichnet sich in der Frankfurter Straße eine Regelgeschossigkeit von drei bis fünf Geschossen, in der Bahnhofstraße von drei bis vier Geschossen ab.

Die straßenseitige Grundstücksbreite liegt in der Regel bei etwa 10 m bis 20 m in der Frankfurter Straße und 10 m bis 15 m in der Bahnhofstraße. Jedes Gebäude innerhalb des städtebaulichen Zusammenhangs trägt zu einer Einheitlichkeit des Ortsbildes bei, die jedoch im Detail eine hohe gestalterische Vielfalt erkennen lässt.

## Definition

Die städtebauliche Eigenart bezieht sich auf die ortsbildprägenden Eigenschaften der Bebauung, die prägend für das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume im Bereich der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße sind.

Dazu gehören insbesondere die Form (Höhe, Geschossigkeit, Breite), Lage (Bauflucht, Abstände zu Nachbargrundstücken) und Stellung (z.B. Bezüge zum Straßenraum) sowie die Gestaltung eines Gebäudes (Summe der Gestaltung seiner einzelnen Bauteile) im städtebaulichen Zusammenhang.

## Allgemeine Ziele

Die Maßstäblichkeit, Lage und Stellung eines Einzelgebäudes hat prägenden Einfluss auf die Außenwirkung des Straßenraums.

Daher sollten alle Maßnahmen so geplant und umgesetzt werden, dass sich ein Gebäude in den städtebaulichen Kontext einfügt und damit einen Beitrag zu einer, der stadträumlichen Situation angemessenen Gestaltung leistet.

Jedes Gebäude kann und soll im Sinne der "Vielfalt in der Einheit" jedoch sein individuelles Aussehen bekommen und die kleinteilige Bebauungsstruktur, die ortstypisch ist, nach außen wiedergeben. Daher sind benachbarte Baukörper in ihrer Außenwirkung sichtbar voneinander abzusetzen und durch eine entsprechende Fassadengestaltung in ihrer Eigenständigkeit zu betonen (vgl. auch 3 Fassade).

## Festlegungen

- Für die Bebauung gilt die straßenseitige Grundstücksgrenze als Bauflucht.
- Straßenseitig sind geschlossene Raumkanten herzustellen (abstandslose Bebauung).
- Straßenseitige Fassaden entlang der Frankfurter Straße mit einer Breite von mehr als 30 m sind in kleinere, den allgemeinen Parzellenbreiten entlang der Frankfurter Straße entsprechende Abschnitte von 10 m bis 20 m zu unterteilen.
- Straßenseitige Fassaden entlang der Bahnhofstraße mit einer Breite von mehr als 20 m sind in kleinere, den allgemeinen Parzellenbreiten entlang der Bahnhofstraße entsprechende Abschnitte von 10 m bis 15 m zu unterteilen.

## Empfehlungen

- Die Bebauung soll sich im Bereich der Frankfurter Straße, unter Beachtung der Einfüguingsbestimmungen nach § 34 BauGB, an einer Regelgeschossigkeit von drei bis fünf Geschossen und im Bereich der Bahnhofstraße an einer Regelgeschossigkeit von drei bis vier Geschossen orientieren.
- Benachbarte Baukörper sollen in der straßenseitigen Fassadengestaltung in ihrer Farbgestaltung sowie in mindestens zwei der folgenden baulichen Elemente voneinander abgesetzt werden:
  - Firsthöhe
  - Traufhöhe
  - Brüstungs- oder Sturzhöhe.
  - Gesimshöhe
  - Sockelhöhe
- Die Gebäude sind mit ihren Gebäudezugängen zum öffentlichen Straßenraum auszurichten.



Raumeindruck Frankfurter Straße



Raumeindruck Bahnhofstraße



## 2 Dach

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches stadtraumprägendes Merkmal und entscheidend für das Ortsbild eines Siedlungsgebietes. Im Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße ist die Dachlandschaft, wie in anderen Bereichen der Innenstadt von Neu-Isenburg (z.B. im Alten Ort), durch traufständig ausgerichtete Satteldächer geprägt, die den Straßenverlauf betonen, vereinzelt prägen auch Mansarddächer das Ortsbild.

An wenigen Stellen, wie Eckgebäuden, finden sich darüber hinaus andere, dem Satteldach angelehnte Dachformen, wie Walm- und Krüppelwalmdächer.

Als Deckungsart dominieren verschiedene Arten von Ziegeln, die vorrangig aus nicht glänzenden Naturmaterialien gefertigt sind und vorrangig dem rot bis rot-braunen sowie grau-anthraziten Farbspektrum zuzuordnen sind.

Besondere architektonische Gestaltungselemente stellen die vielfältigen Arten von Dachgauben dar, deren Gestaltung die Außenwirkung der Dachlandschaft maßgeblich beeinflusst. Gemeinsam mit anderen Arten von Dachaufbauten (wie z.B. Dachfenstern) können sie in geeigneter Proportion, Ausführung und mit entsprechenden Fassadenbezügen zu einer harmonisch und ausgewogen wirkenden Dachlandschaft beitragen.

Selbiges gilt für Zwerchhäuser, die insbesondere im Bereich der Frankfurter Straße ein prägendes Gestaltelement sind.

### Definition

Das Dach hat ein Gebäude gegen Witterungseinflüsse (Regen, Schnee, Wind) zu schützen, den Außenlärm abzuschirmen und den winter- und sommerlichen Wärmeschutz zu sichern.

### Allgemeine Ziele

Die Dachlandschaft im Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße ist im Sinne eines ganzheitlich wirkenden Stadtbildes möglichst ruhig und schlicht zu gestalten. Bei Änderung baulicher Anlagen und bei Neubauten ist die jeweilige Dachgestaltung dem Charakter des Straßenzuges oder der besonderen städtebaulichen Situation anzupassen.

### Festlegungen

- Dächer sind als Sattel- oder Mansarddach auszuführen und traufständig auszurichten.
- An städtebaulich herausgehobenen Lagen, wie bei Eckgebäuden sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Für die Dachdeckung sind einheitliche Dachziegel im Farbbereich der natürlichen Tonfarben (orange, rot, rot-braun, braun oder grau respektive anthrazit) als Deckungsmaterial zu verwenden.
- Dachziegel mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
- Der Abstand von Dachaufbauten (dazu zählen Dachgauben, Dachfenster, Zwerchhäuser sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie) muss zum First mindestens 1,0 m (senkrecht von der Höhe der Firstoberkante gemessen) betragen.
- Der Abstand von Dachaufbauten zueinander muss mindestens 0,5 m betragen.
- Der Abstand von Dachgauben, Dachfenstern sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie muss zur Traufe mindestens 0,5 m (senkrecht von der Höhe des Traufpunkts gemessen) betragen.
- Dachgauben und Dachfenster sind auf straßenseitigen Dachflächen einreihig auf einer Höhenlinie und in Orientierung auf die Fensterachsen der darunterliegenden Geschosse anzuordnen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf straßenseitigen Dachflächen bei Gebäuden mit einem Geschoss bis zu drei Geschossen einreihig und auf einer Höhenlinie mit weiteren Dachaufbauten anzuordnen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf straßenseitigen Dachflächen bei Gebäuden mit vier oder mehr Geschossen auch zweireihig (z.B. oberhalb von Dachgauben) zulässig.
- Dachgauben, Dachfenster sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen in Ausbildung Ausrichtung, Größe und Proportion auf die Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein.
- Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchhäusern auf einer Dachfläche ist unzulässig.
- Bei Dachgauben sind die Gaubendeckung und Gaubenverkleidung an der Materialität und Farbgebung der Deckung des Hauptdachs zu orientieren.
- Mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche sind einheitlich auszuführen.
- Auf einer Dachfläche mit einer einzelnen Dachgaube darf die Länge der einzelnen Dachgaube insgesamt maximal 80 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.
- Auf einer Dachfläche mit zwei Dachgauben darf die Länge der zwei Dachgauben insgesamt max. 60 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.
- Auf einer Dachfläche mit mehr als zwei Dachgauben darf die Gesamtlänge aller Dachgauben insgesamt maximal 40 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.
- Dachfenster sind liegend, d.h. entsprechend der Neigung der Dachfläche und in diese integriert auszuführen.
- Dacheinschnitte (z.B. für die Ausbildung einer Dachterrasse) und Glasdächer sind straßenseitig nicht zulässig.
- Zwerchhäuser sind nur in symmetrischer Anordnung (d.h. mittig an der zentralen Vertikalachse eines Gebäudes ausgerichtet) zulässig.
- Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach oder Walm-dach zulässig.
- Auf einer Dachfläche ist ausschließlich ein Zwerchhaus zulässig.
- Die Länge des Zwerchhauses darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen.
- Die Fassadenoberfläche des Zwerchhauses ist wie die übrige Fassadenoberfläche des Gebäudes zu gestalten.

### Empfehlungen

- Die Dachneigung der Satteldächer soll zwischen 20° und 55° liegen.
- Dachgauben sollen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- Der seitliche Überstand einer Gaubendeckung soll maximal 0,1 m und der frontale Überstand einer Gaubendeckung maximal 0,25 m betragen.
- Die Gesamtlänge aller Dachfenster darf insgesamt maximal 40 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.
- Flach- und Pultdächer sowie flachgeneigte Dächer unter 10° Dachneigung von Nebengebäuden sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.



## 3 Fassade

Die Fassade ist das "Gesicht" eines Gebäudes und hat maßgeblichen Einfluss auf die Außenwirkung des öffentlichen Raums. Die Gliederung, Oberflächenbeschaffenheit, Materialität und Farbigkeit von Gebäudefassaden haben eine besonders stadtbildprägende Bedeutung. Fassadenöffnungen (insbesondere für Fenster) beeinflussen mit ihrer Rhythmik das Erscheinungsbild der Straßenräume entscheidend.

Im Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße sind insbesondere sogenannte "Lochfassaden", auf denen der Anteil von Wandflächen gegenüber Fassadenöffnungen (z.B. für Hauseingänge und Fenster) deutlich überwiegt, charakteristisch. Ausnahmen stellen Erdgeschosszonen dar, die im Zusammenhang mit ihrer geschäftlichen Nutzung oftmals mit großflächigen Schaufensterzonen ausgestattet sind und sich in ihrer Gestaltung von den Fassadenbereichen der Obergeschosse absetzen.

Die Materialität der Fassaden wird durch Putzanstriche in zurückhaltenden Farbtönen dominiert. Nur vereinzelt weisen z.B. historische Gebäude Sichtmauerwerk respektive Mauerziegelfassaden oder Sichtfachwerk auf.

### Definition

Die Fassade bezeichnet in diesem Gestaltungsleitfaden insbesondere den zum Straßenraum ausgerichteten Teil der Gebäudehülle.

### Allgemeine Ziele

Ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild soll auch durch eine gleichartige Fassadengestaltung erreicht werden, ohne die individuelle Gestaltqualität des einzelnen Gebäudes einzuschränken. Fassaden sollen daher übergreifend durch eine klare horizontale Zonierung (Erdgeschosszone und Obergeschosse) gekennzeichnet sein. Die Eigenständigkeit des Baukörpers ist in der Fassadengestaltung durch eine einheitliche Materialität und Farbgestaltung sowie einer vertikalen Gliederung (z.B. axiale Anordnungen von Fassadenöffnungen und Fassadenelementen) zu unterstreichen.

### Festlegungen

- Gebäudeaußenwände sind straßenseitig als flächige Lochfassaden auszubilden. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Wandfläche sichtbar größer sein, als der Anteil der Fassadenöffnungen. Fassaden sind in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern.
- Im Erdgeschossbereich muss der Anteil der Wandfläche im Verhältnis zur gesamten Erdgeschossfassadenfläche mindestens 20 % betragen. Die Ecken respektive Außenkanten der Gebäude sind als geschlossener Fassadenteil auszubilden. Eckverglasungen und schräge Eckausbildungen sind unzulässig.
- Fassadeneinschnitte sind straßenseitig nur in der Erdgeschosszone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig, um einen Niveauunterschied zwischen Straßenniveau und dem Fußbodenniveau des Erdgeschosses (z.B. per Treppe oder Rampe) auszugleichen. Die Breite solcher Einschnitte darf nicht mehr als 2,0 m betragen. Dies gilt nicht für Hofeinfahrten.
- Fassadenoberflächen sind in ihrer Materialität und Farbgestaltung einheitlich auszuführen. Das farbliche Absetzen einzelner Geschosse (z.B. Erdgeschosszone / Obergeschosse) ist unzulässig.
- Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.
- Fassadenöffnungen der einzelnen Geschosse sind in einem axialen Bezug zueinander anzuordnen. Das heißt, sie sind auf vertikalen Achsen übereinander anzuordnen oder auf solche Achsen zu beziehen. Fassadenöffnungen für Fenster sind auf einer horizontalen Höhenlinie anzuordnen.
- Der Wechsel von Fensterformaten innerhalb eines Geschosses ist unzulässig.
- Bei der Farbgestaltung der straßenseitigen Fassade sind hell getrübte Farben mit einem Hellbezugswert (HBW) von > 50 zu verwenden.
- Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist dieses sichtbar zu erhalten und der Putz fachgerecht auszuführen.
- Bei Gebäuden mit Sichtmauerwerk resp. Mauerziegelfassaden sind das Sichtmauerwerk respektive die Mauerziegelfassade sichtbar zu erhalten. Diese dürfen nicht verputzt oder überstrichen werden.
- Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden mit Sichtmauerwerk respektive Klinkerfassade Mauerziegelfassade oder Sichtfachwerk, ist eine Außendämmung an der straßenseitigen Fassade sowie an Fassadenteilen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, unzulässig.
- Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Konsolen, Wappen, Figuren, Gewände, Ecksteinen, Reliefs und Stuck) sind zu erhalten.

### Empfehlungen

- Für die Bekleidung und Ausführung der straßenseitigen Fassade sollen Putz, Natursteine oder Mauerziegel verwendet werden.
- Fassadenoberflächen sind in ihrer Materialität und Farbgestaltung einheitlich auszuführen. Das farbliche Absetzen einzelner Geschosse (z.B. Erdgeschosszone / Obergeschosse) ist unzulässig.
- Bei straßenseitigen Fassadenöffnungen sollen stehende Fensterformate verwendet werden. Das heißt das Verhältnis von Höhe zu Breite muss erkennbar größer sein.
- Bei straßenseitigen Fassadenöffnungen für Fenster sind Fenstereinfassungen zu empfehlen. Diese können aus eingefärbtem Betonwerkstein, Naturstein, oder abgesetzten breiten Putzfaschen ausgebildet werden und sollen von der Farbgestaltung mit dem Gesamtbild der Fassade abgestimmt werden.
- Im Zuge von Neubauten und Fassadensanierungen sollte straßenseitig eine Sockelzone ausgebildet werden. Die Höhe des Sockels sollte 0,4 m bis 1,0 m (gemessen am Niveau des angrenzenden öfftl. Straßenraums) betragen und einen Abstand zu den Fassadenöffnungen der Fenster haben. Hiervon ausgenommen sind Fassadenöffnungen für Schaufenster. Der Sockel sollte aus Putz, Naturstein oder Mauerziegeln gefertigt und durch die Art der Bekleidung und Ausführung und / oder durch die Farbgestaltung von der übrigen Außenwand in einem erkennbar dunkleren Farbton abgesetzt und mit dem Gesamtbild der Fassade gut zusammenpassend abgestimmt werden.
- Sockel an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten.



Fachwerkfassade neben Putzfassade



## 4 Hauseingänge und Fenster

Fenster wirken in einer Fassade wie Augen in einem Gesicht und prägen das Erscheinungsbild des Straßenraums entscheidend mit. Die Ausführung von Fenstern steht in einem engen Zusammenhang mit den vorgesehenen Öffnungen innerhalb der Fassade. In diesem Kontext ist die Art des Fensters und der Verglasung, aber auch die Gestaltung von Klapp-, Roll- und Schiebeläden von Bedeutung.

In der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße gibt es vielfältige Arten von Fenstern. Die charakteristischen Lochfassaden sind hierbei insbesondere von Einzel- und Doppelfenstern geprägt. Abweichungen treten meist nur bei Neubauten auf, die z.B. großflächigere Verglasungen oder Fensterbänder aufweisen. Fenster historischer Gebäude verfügen z.T. über Holzfenster mit einer Sprossengliederung und / oder Klappläden. Im Gegensatz zu Klappläden sind Rollläden im gesamten Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße sehr verbreitet.

Die Farbgestaltung der Fenster erfolgt vorrangig in Weiß. Hauseingänge stellen die "Visitenkarte" des Gebäudes dar und können diesem eine eigenständige Ausstrahlung verleihen. Daher sind sie ein wichtiges Bauteil in der Gesamtansicht der Fassade.

Wie die Fenster, stellen sich auch die Eingänge in der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße sehr vielfältig dar. In den oftmals geschäftlich genutzten Erdgeschosszonen, fallen die Eingänge in ihrer Außenwirkung gegenüber der Dominanz von Schaufensterflächen zurückhaltend aus oder fügen sich in verglaste Ausführung in die Schaufensterfront ein. In der Bahnhofstraße sowie in Teilen der Frankfurter Straße sind die Eingänge baulich zurückgesetzt und treten dadurch wahrnehmbar in den Hintergrund. Bei Gebäuden, die auch dem Wohnen dienen, sind die Eingänge gelegentlich Teil einer größeren, zumeist blickdicht ausgeführten Hofzufahrt.

### Definitionen

Fenster sind ein Teil der Außenwand und dienen der Belichtung. Sie schaffen die Verbindung zwischen Innen und Außen. Sie sind markante architektonische Teile der Fassade, die in Form, Größe und Material mit dem Gebäude und den Räumen harmonisieren müssen. Der Hauseingang stellt den Übergang vom Außen- zum Innenraum eines Gebäudes dar und markiert dabei meist die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich.

### Allgemeine Ziele

Fenster und Hauseingänge sind in der Art ihrer Ausführung und Farbgestaltung zum Gesamtbild der Fassade gut zusammenpassend abzustimmen, sodass die einheitliche Außenwirkung der Fassade unterstrichen wird.

### Festlegungen

- Die Form und Farbgestaltung der Fenster ist an straßenseitigen Gebäudefassaden innerhalb der einzelnen Geschosse einheitlich auszuführen.
- Das Abdecken von Fenstern, Schaufenstern z.B. durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstriche o.ä. ist nur bis zu maximal 25 % der gesamten Glasfläche eines Fensters zulässig. Zur gesamten Glasfläche eines Fensters gehören in der Summe auch alle Teile, die z.B. durch eine Fenstergliederung in einzelne Glasflächen unterteilt sind. Das Abkleben, Anstreichen oder Abdecken von Fenstern in den Obergeschossen ist unzulässig.
- Satinierte, verspiegelte, gewölbte und / oder getönte Verglasungen sind unzulässig.
- Schaufenster sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig und dürfen nicht aus der Fassade hervorstehen.
- Tragende Teile der straßenseitigen Fassade sollen nach außen hin sichtbar sein und nicht vollständig hinter Schaufensterflächen liegen.
- Bei Gebäuden mit vorhandenen Holzfenstern, Sprossengliederungen und / oder Klappläden sind die Holzfenster, Sprossengliederungen und / oder Klappläden zu erhalten.
- Wenn Holzfenster oder Klappläden aufgrund von Maßnahmen energetischer Gebäudesanierungen ausgetauscht werden müssen, so sind diese durch Holzfenster in gleicher Form und Sprossengliederung zu ersetzen.
- Die Farbgestaltung der Klapp-, Roll- und Schiebeläden muss an der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade einheitlich und mit dem Gesamtbild der Fassade gut zusammenpassend abgestimmt sein.
- Bei der Ausführung von Klapp-, Roll- und Schiebeläden sind galvanisierte und / oder glänzende Oberflächen unzulässig.
- Glasbausteine zur Belichtung von Innenräumen sind straßenseitig nicht zulässig.
- Die Ausführung und Farbgestaltung der Hauseingänge (Tore und Türen) ist mit dem Gesamtbild der Fassade gut zusammenpassend abzustimmen.

### Empfehlungen

- Für die Ausführung von Toren und Türen im Zusammenhang der geschlossenen Bauweise sind die Holzbauweise und Metallfertigungen mit Ausnahme von galvanisierten und / oder glänzenden Oberflächen zu empfehlen.
- An straßenseitig offen einsehbaren Hofzufahrten sollen blickdichte Tore mit einer Mindesthöhe von 1,8 m angebracht werden.
- Schaufenster sollen ab einer Breite von 2,0 m vertikal gegliedert werden (z.B. durch Pfeiler oder Fensterrahmen).
- Schaufenster können nach Ladenschluss durch Rollgitter verschlossen und gesichert werden. Die Verwendung geschlossener Rollläden oder Jalousien sollte vermieden werden.



Stehende Fensterformate mit Sprossengliederung



## 5 Auskragungen

Auskragungen wie Erker, Balkone, Loggien, Kragplatten, Vordächer und Markisen können eine hohe Plastizität in den Straßenräumen erzeugen und zu einer angenehmen städtischen Atmosphäre beitragen. Balkone und Loggien steigern insbesondere die Wohnqualität innenstädtischer Wohnungen.

Auskragende Bauelemente können allerdings, angrenzend an den öffentlichen Straßenraum und vor allem im Zusammenhang der geschlossenen Bauweise, die räumliche Wirkung innerhalb des Straßenraums empfindlich stören, wenn diese keinen Bezug zur Fassadengliederung und dem Straßenprofil aufweisen.

In der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße sind Kragplatten, Vordächer und Markisen weit verbreitet und beziehen sich in der Regel auf die dahinter liegenden Geschäftsräume in den Erdgeschosszonen.

Auskragende Bauteile, wie Erker, stellen eher eine Ausnahme dar und konzentrieren sich insbesondere im Zusammenhang mit der gründerzeitlichen Bebauung in der Frankfurter Straße. Auch Balkone und Loggien treten eher vereinzelt auf.

### Definitionen

Ein Erker ist ein geschlossener, überdachter, über ein oder mehrere Geschosse reichender Vorbau an der Fassade eines Hauses.

Ein Balkon ist eine Plattform an einem Gebäude, die über dem Geländeniveau liegt und aus dem Baukörper bzw. dem Gebäudegrundriss herausragt.

Als Loggia wird ein Außenraum in einem Gebäude bezeichnet, der konstruktiv in die Fassade integriert ist und nicht oder nur in geringem Umfang aus dem Baukörper bzw. dem Gebäudegrundriss herausragt.

Kragplatten sind architektonische Bauelemente, die aus der Fassade herausragen (überkragen). Die meisten Kragplatten nehmen eine Vordachfunktion ein.

Vordächer und Markisen sind an der Gebäudefassade angebrachte, bewegliche und / oder unbewegliche Konstruktionen, die dem Sonnen- bzw. Witterungsschutz dienen.

### Allgemeine Ziele

Auskragungen sind in Maßstab, Materialität und Farbgestaltung zum Gesamtbild der Fassade gut zusammenpassend abzustimmen und müssen zurückhaltend in die Fassade integriert werden, um den Straßenraum in seiner Außenwirkung nicht störend zu beeinflussen.

### Festlegungen

- Auskragungen sind straßenseitig allgemein nur ab einer Höhe von 2,5 m, gemessen am Niveau des öffentlichen Straßenraums, zulässig.
- Auskragungen dürfen straßenseitig maximal 1,0 m über den Gebäudegrundriss hinausragen.
- Sichtbare Konstruktionsbestandteile von Auskragungen dürfen nicht aus glänzenden, polierten, spiegelnden und selbstleuchtenden (fluoreszierende) Materialien gefertigt oder farblich gestaltet sein.
- Erker sind an straßenseitigen Gebäudefassaden nur zulässig, wenn sich diese auf die vertikale und horizontale Fassadengliederung des Gebäudes beziehen und darüber hinaus zur Akzentuierung einer besonderen städtebaulichen Situation dienen (z.B. mit Bezug zu Sichtachsen, Straßeneinmündungen oder zur Betonung von Ecksituationen).
- Bereits vorhandene Erker und Balkone an historischen Gebäuden sind zu erhalten.
- Balkone und Loggien sind an straßenseitigen Gebäudefassaden nicht zulässig.
- Kragplatten, Vordächer und Markisen dürfen nur über Schaufenstern und Hauseingängen im Bereich zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss angebracht werden. Gestaltprägende und gliedernde Fassadenelemente (z.B. Pfeiler und Gesimse) dürfen dabei nicht überschritten werden; eine zusätzliche Abstützung ist nicht zulässig.
- Vordächer und Kragplatten sind auf das konstruktiv notwendige Maß zu beschränken und dürfen eine Stärke von maximal 0,2 m nicht überschreiten.
- An einer straßenseitigen Gebäudefassade sind Kombinationen aus Kragplatten, Vordächern oder Markisen unzulässig. Es darf an einer straßenseitigen Gebäudefassade nur eine Art der genannten Bauelemente angebracht werden.
- Markisen sind nur in textilen Materialien auszuführen.
- Markisen sind als Schrägmarkisen auszubilden und einfarbig in zurückhaltenden hell getönten Farben zu gestalten. Korbmarkisen sind unzulässig.

### Empfehlungen

- Auf auskragende Bauteile ist zugunsten einer einheitlichen Straßenflucht möglichst zu verzichten.
- Vordächer benachbarter Gebäude sollen aufeinander abgestimmt werden. Unterschiedliche Neigungswinkel oder Anbringungshöhen sind zu vermeiden.



Werbeanlagen / Markise Bahnhofstraße



Werbeanlage / Markise Frankfurter Straße



## 6 Haustechnische Anlagen

Zu haustechnischen Anlagen gehören in / an einem Gebäude verbaute Anlagen zur Energiegewinnung, sanitäre Anlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Empfangsanlagen sowie Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Insbesondere Empfangsanlagen, wie Funk- oder Parabolantennen und Anlagen zur Energiegewinnung, wie Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen oder Windkraftanlagen können sich bei unzureichender Positionierung und Anordnung z.B. auf dem Dach oder der Fassade eines Gebäudes negativ auf die gestalterische Qualität des Straßenraums auswirken.

Im Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße verfügen die meisten Gebäude über Regenfallrohre. Parabol- und Funkantennen treten vermehrt in der Dachlandschaft im Bereich der Frankfurter Straße auf.

Aufgrund des zunehmenden Stellenwert des Klimaschutzes und den damit verbundenen Forderungen an eine dezentrale und regenerative Energieerzeugung sind Anlagen zur Energiegewinnung auch in der Innenstadt von Neu-Isenburg ein relevantes Thema. Auch die Installation von Lüftungs- und Klimaanlage ist in diesem Zusammenhang von zunehmender Bedeutung für ansässige Eigentümer\*innen.

### Definitionen

Haustechnische Anlagen sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die der Nutz- und Wohnbarkeit eines Gebäudes dienen und in / an diesem verbaut sind.

### Allgemeine Ziele

Nach außen sichtbare haustechnische Anlagen sind so in geordneter Weise an einem Gebäude zu integrieren, sodass sie die Außenwirkung des Gebäudes im öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

### Festlegungen

- Das Überschneiden gestaltprägender und gliedernder Fassadenelemente (z.B. Pfeiler oder Gesimse) durch haustechnische Anlagen ist unzulässig.
- Parabol- und Funkantennen, Anlagen zur Be- und Entlüftung und Klimatisierung von Innenräumen sowie Anlagen zur Nutzung von Windenergie sind an straßenseitigen Dächern und Fassaden unzulässig. Dies schließt auch deren Betrieb an straßenseitig auskragenden Bauelementen (wie z.B. Balkonen und Loggien) mit ein.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen (z.B. Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) sind an straßenseitigen Dachflächen zulässig, wenn die Festlegungen für Dachaufbauten (vgl. Kapitel 2) eingehalten werden, die Anlagen liegend, d.h. nicht aufgeständert, einen Abstand zum Ortgang von mindestens 0,6 m aufweisen und entsprechend dem Neigungswinkel der straßenseitigen Dachfläche ausgeführt werden.
- Die Verwendung von In-Dach-Solaranlagen und Solardachziegeln ist zulässig.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig.
- Leitungen (z.B. Strom- und Satellitenkabel) und Rohre (z.B. Regenfallrohre und Regenrinnen) dürfen nicht gehäuft auftreten, sind orthogonal zur Fassadeansicht anzuordnen und in ihrer Farbigkeit zum Gesamtbild der Fassade gut zusammenpassend abzustimmen.

### Empfehlungen

- Parabol- und Funkantennen sollen als hausgemeinschaftliche Anlage betrieben werden.



## 7 Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen können bei entsprechender Gestaltung einen herausragenden Beitrag zur Verbesserung der Klimawirkbarkeit und zur Lebensqualität in der Innenstadt von Neu-Isenburg leisten. Durch Entsiegelung und Bepflanzung kann maßgeblich zur Verbesserung des Stadtklimas beigetragen, die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld verbessert, das Stadtbild aufgewertet und die Wertigkeit von Immobilien gesteigert werden.

Die Festlegungen und Empfehlungen für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen sollen dafür sensibilisieren, bei Neu- und Umgestaltungen nicht nur die Gestaltung der Gebäude zu fokussieren, sondern auch ein positives Erscheinungsbild und eine bessere Nutzbarkeit von Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen sowie eine höhere Resilienz gegenüber klimatischen Veränderungen zu erreichen. Die Festlegungen und Empfehlungen für die Grundstücksfreiflächen beziehen sich in diesem Gestaltungsleitfaden auf die Gärten, Erschließungs- und Freiflächen auf den unbebauten Flächen der Grundstücke im Bereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße.

Grundstücksfreiflächen erfüllen in erster Linie Freizeit- und Erholungs- sowie Erschließungsfunktionen. Erschließungsflächen sind notwendig, um die Funktionsfähigkeit unterschiedlicher Nutzungen zu ermöglichen.

Private Grundstücksfreiflächen haben eine nicht unerhebliche Relevanz für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld sowie für die gestalterische Qualität, insbesondere wenn diese auch vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Es ist daher erforderlich, dass sich Gärten, Erschließungs- und Freiflächen in ihrer Gestaltung angemessen in die stadträumliche Situation einfügen.

### Definition

Grundstücksfreiflächen im städtischen Raum sind unbebaute Flächen, die vorrangig als Gärten, Erschließungs- und Freiflächen genutzt werden und mit der Bebauung des Grundstücks und deren Nutzung meist in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Gärten sind in der Regel begrünt respektive bepflanzt und dienen der Erholung. Erschließungsflächen sind im weiteren Sinne alle Zufahrten für Pkw und Kleintransporter, Abstellflächen für Fahrräder, Stellplätze für Wert- und Reststoffe sowie die zugehörigen Wege zu Hauseingängen. Übrige Freiflächen, die nicht als Gärten oder der Erschließung des Grundstücks dienen, können im engen Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks, z.B. als Lager- und Abstellfläche für gewerbliche Betriebe dienen.

### Allgemeine Ziele

Bei der Gestaltung von Gärten sowie von Erschließungs- und Freiflächen sind Maßnahmen so zu planen und umzusetzen, dass diese einen Beitrag zur gestalterischen und ökologischen Qualitätssteigerung leisten.

### Festlegungen

- Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig unversiegelt zu belassen oder herzustellen und zu begrünen respektive zu bepflanzen.
- Die Befestigung von Flächen ist nur für die Erschließung, das Herrichten von Stellflächen, zur Befestigung von Müllsammelplätzen und betrieblichen Lagerflächen sowie für Terrassen zulässig.
- Die Erschließung (z.B. Wege und Zufahrten) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu versehen.
- Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu versehen. Dabei ist für je fünf Stellplätze ein großer standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 16-18 cm, erforderlich.
- Schotterungen zur Gestaltung von Gärten sind unzulässig.

### Empfehlungen

- Zur Begrünung und Bepflanzung sollen standortgerechte Gehölzarten verwendet werden.
- Auf jedem Grundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gepflanzt werden.
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sollen so angelegt werden, dass die Behälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind oder sie durch Eingrünung, Bekleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von den öffentlichen Räumen abgeschirmt werden.



Bewachsene Grundstücksfreifläche mit wasserdurchlässigem Natursteinpflaster



Rückwärtige begrünte Grundstücksfreiflächen



# Stichwortverzeichnis

## A

Ansprechpartner\*in 2  
Auskragung 14, 20, 30, 31

## B

Balkon 30, 31, 33  
Bebauungsplan 10, 15  
Bestandsschutz 15

## D

Dachdeckung 25  
Dachfenster 24, 25  
Dachform 25  
Dachgaube 16, 24, 25  
Dachterrasse 25  
Denkmalschutz 12, 15

## E

Eingang 18  
Energetische Sanierung 20, 26, 28, 29, 34  
Erdgeschoss 14, 26, 27, 28  
Erker 30

## F

Fachwerk 12, 16, 22, 23, 25, 26, 27, 28  
Fassade 14, 29, 30  
Fassadenöffnung 16, 26, 27  
Fassadenbegrünung 27  
Fenster 18, 20, 24, 25, 26, 28, 29  
First 16, 23, 24  
Freifläche 18, 34, 35

## G

Geschosshöhe 16  
Geschosszahl 16, 17  
Grundstück 5, 8, 9, 10, 11, 15, 20, 22, 23, 34, 35

## H

Haustechnische Anlage 16, 18, 20, 22, 23  
Historie 12

## K

Klappläden 28, 29  
Klimaschutz 9, 32  
Kragplatte 30, 31

## L

Loggia 30

## M

Mauerziegel 16, 26, 27  
Markise 30, 31

## N

Naturstein 27, 35

## O

Ordnungswidrigkeit 8, 10

## P

Putz 26, 27

## R

Räumlicher Geltungsbereich 8, 11, 15, 18

## S

Satteldach 12, 24, 25  
Sachlicher Geltungsbereich 8, 11, 18  
Schaufenster 14, 26, 27, 28, 29, 31  
Sockel 23, 27  
Städtebauliche Eigenart 6, 8, 20, 22

## T

Traufe 16, 17, 25  
Traufständig 12, 17, 24, 25  
Tür 28, 29

## V

Verbindlichkeit 8, 10, 15  
Vollgeschoss 17  
Vordach 30

## Z

Ziel 5, 9, 14, 22, 24, 26, 28, 30, 32  
Ziegel 16, 24, 25, 26, 27, 33  
Zwerchhaus 17, 25





Der "Gestaltungsleitfaden Bebauung und Freiflächen Frankfurter Straße / Bahnhofstraße" ist Teil des Gesamtwerks des "Gestaltungshandbuchs Innenstadt Neu-Isenburg", das aus insgesamt vier Teilwerken besteht, die sich im Grad ihrer Verbindlichkeit sowie im Hinblick auf den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich unterscheiden.

Unter der Prämisse "so viel wie nötig und so wenig wie möglich" werden in diesem Leitfaden Festlegungen und Empfehlungen für die Gestaltung der vorrangig straßenseitigen Bebauung sowie der Grundstücksfreiflächen im Bereich der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße (Fußgängerzone) definiert.

Die formulierten Empfehlungen sind als Anregungen für eine wünschenswerte Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen zu sehen, die eine Orientierung geben sollen. Festlegungen bilden die verbindlichen Entscheidungsgrundsätze der Verwaltung und die Vorgaben für die Gestaltung. Insofern sind sie von den Antragsteller\*innen von vornherein zu beachten.

Mit der Anwendung dieser Regelungen sollen die noch vorhandenen ortstypischen Gestaltungselemente und Eigenschaften der Bebauung erhalten bleiben, sodass im heterogenen Gefüge des Stadtraums, die vorhandenen identitätsstiftenden Gestaltungsprinzipien wieder verstärkt zum Ausdruck kommen.

#### **Herausgeber**

Der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg  
vertreten durch den Bürgermeister  
Herbert Hunkel  
Hugenottenallee 53  
63263 Neu-Isenburg

#### **Kontakt / Beratung**

Fachbereich 61  
Stadtentwicklung und Bauberatung  
Hugenottenallee 53  
63263 Neu-Isenburg  
06102 / 241-625  
[stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-neu-isenburg.de)

