



Gestaltungshandbuch Innenstadt Neu-Isenburg



# **Gestaltungssatzung**

## **Bebauung und Freiflächen**

### **Alter Ort**

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

**Gestaltungssatzung  
Bebauung und Freiflächen Alter Ort**



# 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

## 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  
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  
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  
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 der Satzung.....	14
Städtebauliche Eigenart.....	15
Regelungen und Verbindlichkeit.....	16
Allgemeine Hinweise.....	16
Begriffe.....	17
Satzung.....	20
1 Geltungsbereiche.....	20
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	20
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich.....	20
2 Gestaltungsvorschriften.....	22
§ 3 Allgemeine Anforderungen.....	22
§ 4 Gebäudemaße.....	23
§ 5 Dach.....	24
§ 6 Fassade.....	27
§ 8 Auskragungen.....	33
§ 9 Haustechnische Anlagen.....	34
§ 10 Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.....	35
3 Ordnungswidrigkeiten / Inkrafttreten.....	37
§ 11 Ordnungswidrigkeiten.....	37
§ 12 Inkrafttreten.....	37
Stichwortverzeichnis.....	38





Kirche Kirchgässchen

# 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 / 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.



Blick auf die Kirche am Marktplatz ausgehend vom Nollgäßchen



## Was ist das Gestaltungshandbuch?

Die "Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort" 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 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".

- 1 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 Löwengasse 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.



Marktplatz, Blick Richtung Kronengasse



Blick durch Hirtengasse Richtung Marktplatz



# 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 Schleusnerstraße (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 Handwerksgeschäfte 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

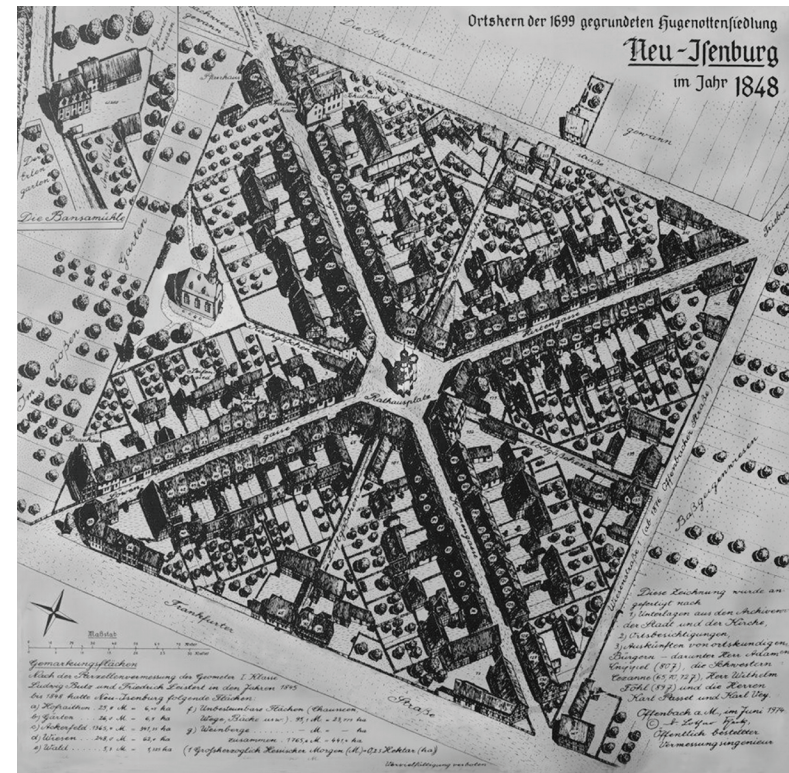


Abbildung 6: Grundanlage Neu-Isenburg um 1848



# Vorbemerkungen

## Anlass und Ziele der Satzung

Diese Satzung dient als Regelwerk zur Beurteilung der gestalterischen Zulässigkeit geplanter Bauvorhaben im Alten Ort, mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart und die Gestalt i.S. des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu erhalten. Darüber hinaus gilt die Satzung der Stadt Neu-Isenburg über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des Alten Ortes (Erhaltungssatzung) von 1983. Diese Satzung hat das Ziel, bereits bestehende bauliche Anlagen zu erhalten, die charakteristisch für das historisch gewachsene Erscheinungsbild des Alten Ortes sind.

Demnach gilt im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (§ 4), dass Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedürfen.

Ausgenommen hiervon sind innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die deren äußeres Erscheinungsbild nicht berühren. Die bisher gültige, 1983 beschlossene Gestaltungssatzung, war nur noch eingeschränkt dazu geeignet, die städtebauliche Eigenart und Gestalt des Alten Orts zu erhalten.

Gründe dafür sind insbesondere die veränderten Beurteilungsgrundlagen vor dem Hintergrund der stattgefundenen baulichen Aktivitäten in den vergangenen Dekaden.

In Verbindung damit stehen beispielsweise zusätzlichen Regelungserfordernisse, z.B. in Hinblick auf die energetische Sanierung (z.B. Wärmedämmung), die dezentrale Energieerzeugung (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) und die Klimaanpassung (z.B. die Begrünung von Grundstücksfreiflächen).

Vor diesem Hintergrund erfolgt nach annähernd vier Jahrzehnten die umfassende Erneuerung der bisherigen Gestaltungssatzung, die mit dem Inkrafttreten dieser Satzung ihre Gültigkeit verliert.

Unter der Prämisse "so viel wie nötig und so wenig wie möglich" werden in dieser Satzung Vorschriften definiert, die anschaulich und nachvollziehbar dazu dienen sollen, die charakteristische, ortsbildprägende städtebauliche Eigenart des Alten Orts zu erhalten.

Damit verbunden werden mit der Gestaltungssatzung folgende Ziele verfolgt:

- die Aufwertung des öffentlichen Raums als Bühne des städtischen Lebens und Förderung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds
- der Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung des stadtgeschichtlichen Erbes
- die Herausstellung und Betonung positiver und prägender Gestaltungsmerkmale
- die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung (z.B. durch Begrünungsvorschriften)
- die Erhöhung des Wohlbefindens und der Wertigkeit von Immobilien.

Nicht unerheblich ist außerdem, dass mit einer Sensibilisierung für die gestalterischen Qualitäten des Alten Ortes, Eigentümer\*innen dazu motiviert werden können, sich für eine ortsbildverträgliche Gestaltung einzusetzen.



Atmosphärischer Raumeindruck am Marktplatz

## Städtebauliche Eigenart

Die städtebauliche Eigenart des Alten Orts wird durch eine Baustruktur geprägt, die – angeordnet auf dem denkmalgeschützten und streng geometrischen barockem Grundriss aus der Entstehungszeit – insbesondere durch die folgenden charakteristischen resp. das Ortsbild prägenden Merkmale gekennzeichnet ist:

- die quadratische Grundform des Stadtgrundrisses mit dem geradlinigen Verlauf der diagonalen Gassen und der orthogonalen Gäßchen, die sich am zentralen Platz, dem Marktplatz treffen und den sich daraus ergebenden Sichtbeziehungen,
- die baulich-räumliche und hierarchisch-funktionale Differenziertheit zwischen Gassen und Gäßchen, die durch folgende Merkmale geprägt ist:
  - die geschlossenen, den öffentlichen Raum definierenden Raumkanten in Orientierung am geometrischen Stadtgrundriss in den Gassen und am Marktplatz // die offene undefinierte Raumbildung im Bereich der Gäßchen mit einem hohen Anteil begrünter Freiflächen
  - die traufständige Gebäudestellung im Bereich der Gassen und am Marktplatz // die unbestimmte Gebäudestellung im Bereich der Gäßchen.

Folgende allgemeine städtebaulich-architektonische Gestaltungsmerkmale sind für die Bebauung innerhalb des quadratischen Stadtgrundrisses des Alten Orts prägend:

- Anordnung der Baukörper in Orientierung an den historischen Parzellenbreiten
- (Ein- und) Zweigeschossigkeit
- Satteldächer
- Dachdeckung mit Ziegeln in rot-braunem Farbspektrum
- Dominanz geschlossener Wandflächen (Lochfassaden) mit stehenden Fassadenöffnungen
- Horizontale und vertikale Fassadengliederung (Reihung und Axialität der Fassadenöffnungen)
- Ausbildung von Sockeln
- Vielfältigkeit in der fassadenseitigen Ansicht (z.B. unterschiedliche Farbgestaltung sowie Trauf- und Sockelhöhen)
- Sprossengliederung der Fenster und sonstige historische Bauelemente wie z.B. Klappläden, Gesimse, Konsolen, Reliefs und Stuck
- Überwiegende Prägung der Freiflächen im rückwärtigen Bereich als Grünflächen mit einer geringen Versiegelung.



Hirtengasse, Blick Richtung Offenbacher Straße



Bebauung an der Frankfurter Straße innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung



## Regelungen und Verbindlichkeit

Innerhalb des quadratischen Stadtgrundrisses besteht eine städtebauliche Zäsur, gekennzeichnet durch einen Wechsel in der Form und Höhe der straßenseitigen Bebauung an der Frankfurter Straße gegenüber der Baustruktur im übrigen Alten Ort.

Folgende prägende städtebaulich-architektonische Gestaltungsmerkmale der Bebauung im Alten Ort, sind auch für die straßenseitige Bebauung an der Frankfurter Straße innerhalb des quadratischen Stadtgrundrisses des Alten Orts typisch:

- Grenzständige Bebauung ohne Abstandsflächen zu Nachbargebäuden
- Satteldächer in traufständiger Ausrichtung
- Dachdeckung mit Ziegeln in rot-braunem Farbspektrum
- Dominanz geschlossener Wandflächen (Lochfassaden) mit stehenden Fassadenöffnungen
- Horizontale und vertikale Fassadengliederung (Reihung und Axialität der Fassadenöffnungen)
- Ausbildung von Sockeln
- Vielfältigkeit in der fassadenseitigen Ansicht (z.B. unterschiedliche Farbgestaltung sowie Trauf- und Sockelhöhen).

Folgende spezifische städtebaulich-architektonische Gestaltungsmerkmale sind für die straßenseitige Bebauung an der Frankfurter Straße innerhalb des quadratischen Stadtgrundrisses des Alten Ortes ortstypisch:

- Hohe Heterogenität in den Gebäudebreiten
- Verschiedenartigkeit in der Geschoszahl (1-5 Geschosse)
- Gründerzeitliche Bauelemente wie z.B. Gesimse, Konsolen, Reliefs und Stuck
- Gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die charakteristischen Merkmale der Bebauung weniger einem vorherrschenden Baustil und einer Baupopoche zuzuordnen sind, wenngleich sie im Wesentlichen auf die einst typische Fachwerkbauweise des Alten Orts zurückgehen, sondern durch die Summe ihrer Häufigkeit die heutige städtebauliche Eigenart und Gestalt und baukulturelle Identität des Alten Orts prägen.

Diese Satzung beinhaltet als örtliche Bauvorschrift verbindliche Vorschriften, deren Missachtung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, was Bußgelder zur Folge haben und kostenintensive Rückbaumaßnahmen erforderlich machen kann.

## Allgemeine Hinweise

### Verhältnis zum Denkmalschutz

Der Stadtgrundriss Neu-Isenburg ist als Einzelkulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen. Er fällt damit unter den Schutz der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG).

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

### Bestandsschutz

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

### Verhältnis zum Bauplanungsrecht

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gibt es im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung keine rechtskräftigen Bebauungspläne, daher gilt innerhalb des Geltungsbereiches das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

Wenn zukünftig rechtskräftige Bebauungspläne zu den Regelungen in diesem Gestaltungshandbuch abweichende oder ergänzende Festsetzungen enthalten, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

## Begriffe

### Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche, die im Sinne dieser Satzung (vgl. § 4) eine Mindesthöhe von 2,3 m aufweisen und nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überschreiten dürfen.

### Drempel / Kniestock

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

### Drempelhöhe

Die Drempelhöhe bezeichnet den Abstand der Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses zur Unterkante der Fußpfette des Daches.

### 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.

### Fußpfette

Die Fußpfette ist neben dem Dachsparren und der Firstpfette ein Bauteil des Gerüsts von Satteldach- und anderen Dachkonstruktionen. Die Fußpfette verbindet die Gebäudeaußenwand mit der übrigen Dachkonstruktion und dient als Auflage für die Dachsparren, die zwischen Fuß- und Firstpfette angebracht werden.

### 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).

### Gesims

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



Stehende Walmdachgaube mit Ziegeldeckung und -bekleidung



Gesims oberhalb eines Torbogens mit Schlussstein





Lochfassade aus Mauerziegeln



Mauerziegelfassade auf Gebäudesockel aus Naturstein

### 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, in 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.

### Nebengebäude / Nebenanlagen

Nebengebäude / Nebenanlagen im Sinne dieser Satzung sind bauliche Anlagen, die einem Gebäude (Hauptgebäude) auf dem jeweiligen Grundstück zugeordnet sind und sich diesem in ihren Maßen / Kubatur sowie der Grundfläche unterordnen. Nebengebäude befinden sich in der Regel im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Des Weiteren weicht die Nutzungsart von Nebengebäuden / Nebenanlagen in der Regel von der vorrangigen Nutzungsart des Hauptgebäudes (z.B. Wohnen) ab. Zu Nebengebäuden / Nebenanlagen zählen insbesondere überbaute Stellplätze (Garagen / Carports), Werk-, Lager- und Abstellräume (Schuppen / Verschläge / Remisen / Gartenhäuser), Gewächshäuser, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie Anlagen zur Unterbringung erforderlicher Haustechnik.

### 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 geeigneten Dachfläche, an der Regenwasser abläuft.

### Taufständigkeit

Taufständigkeit bezeichnet die Ausrichtung eines Gebäudes mit der Traufseite und damit der geeigneten 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 2,30 m haben.

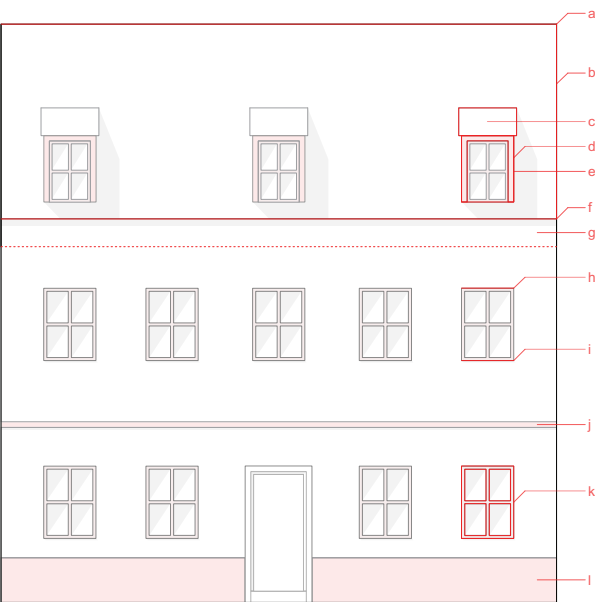
### Zwerchhaus

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

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



Taufständiges Gebäude mit Traufüberstand



Grafische Darstellung ausgewählter Begriffe



# Satzung

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318) in Verbindung mit § 91 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in der Sitzung vom 29.03.2022 folgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Alten Ort beschlossen:

## 1 Geltungsbereiche

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den im nebenstehenden Übersichtsplan<sup>4</sup> abgegrenzten Bereich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der im Übersichtsplan dargestellte räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Grundstücke südlich der Karlstraße, im Osten durch die Wiesenstraße, im Süden durch die Offenbacher Straße und im Westen durch die Frankfurter Straße begrenzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden dabei aufgrund ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Eigenarten zwei Teilbereiche festgesetzt, in denen spezifizierte gestalterische Vorgaben gelten. Das Ziel dabei ist es, passgenaue ortsbezogene Gestaltungsregelungen zu formulieren, die auf die individuelle städtebauliche Eigenart des Teilbereichs fußen.

Zone 1 umfasst die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Gebäude und Freiflächen in den folgenden Bereichen innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Neu-Isenburg nach nebenstehendem Plan<sup>4</sup>:

- Marktplatz
- Hirtengasse
- Pfarrgasse
- Löwengasse, Ausnahme d. Flurstücke 35/1, 317/1
- Kronengasse, mit Ausnahme d. Flurstücks 74/1
- Kirchgäßchen
- Brionsgäßchen
- Nollgäßchen
- Luftgäßchen, Ausnahme d. Flurstücke 68/1, 70/4

Zone 2 umfasst die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Gebäude und Freiflächen an der Frankfurter Straße mit den folgenden Flurstücksnummern innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Neu-Isenburg: 317/1, 35/1, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 67/1, 68/1, 70/3, 70/4, 72/4, 73/4, 73/2, 73/3, 74/1. Maßgeblich sind die Abgrenzungen der Geltungsbereiche nach nebenstehendem Plan<sup>4</sup>.

### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

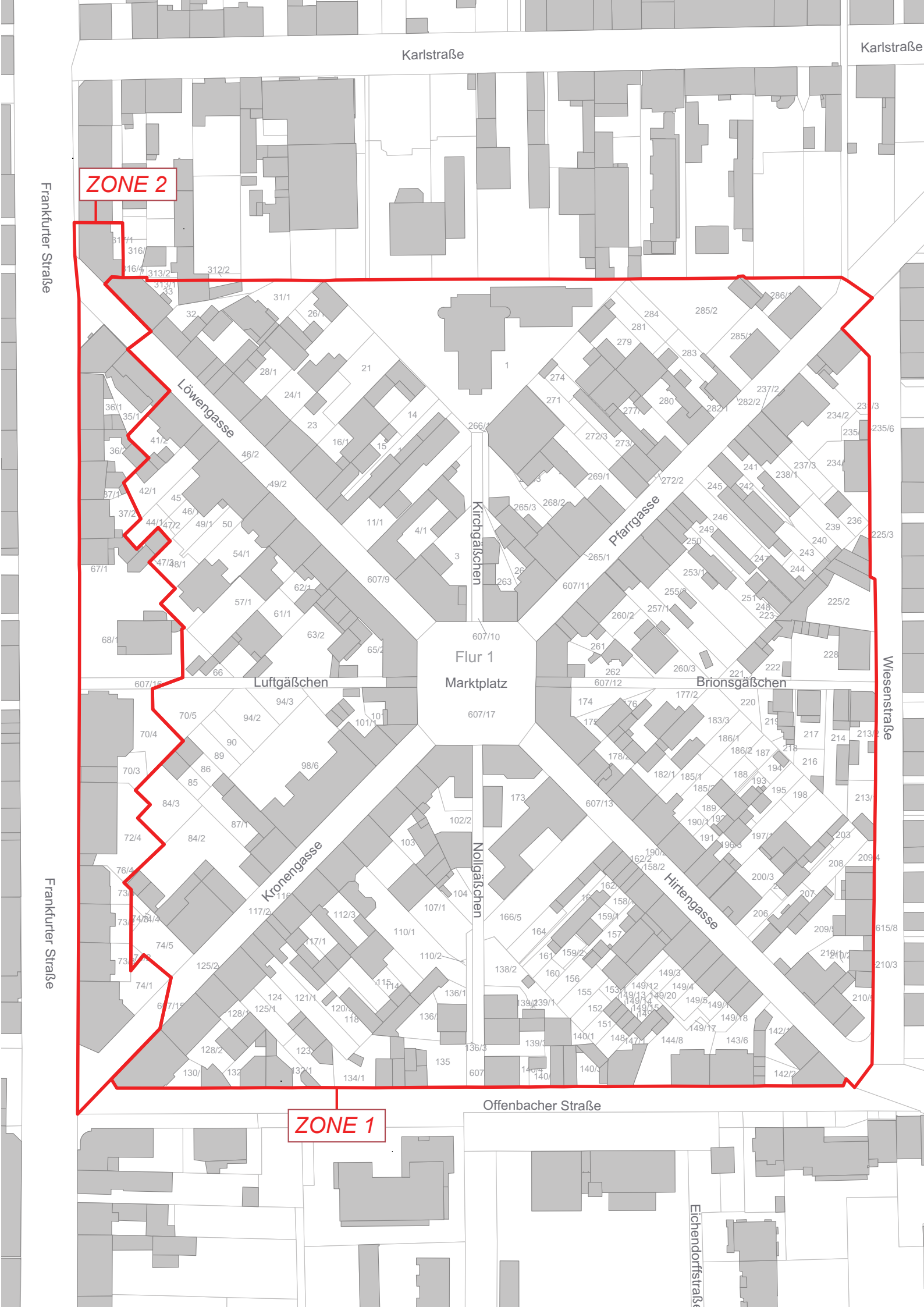
Der sachliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Gestaltung von:

- Straßenbegleitender Bebauung (Lage und Form / Dach / Fassade / Fenster und Eingänge / Auskragungen / haustechnische Anlagen)
- Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

Hierzu beinhaltet die Satzung Gestaltungsvorschriften und ist dabei anzuwenden auf:

1. Vorhaben, die gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 HBO einer Baugenehmigung bedürfen. Hierzu zählen die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von Anlagen oder von Teilen
2. Grundstücksfreiflächen, gemäß § 8 HBO
3. Vorhaben, die nach § 63 HBO genehmigungsfrei sind.

<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)





## 2 Gestaltungsvorschriften

### § 3 Allgemeine Anforderungen

#### (1) Städtebauliche Eigenart

Zur Wahrung der Gestalt der historischen Straßenräume sind die Lage und Form der straßenseitigen Bebauung, insbesondere die straßenseitigen Baufluchten zu erhalten.

Durch Abbruch, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen darf der geschlossene Raumcharakter der Gassen und des Marktplatzes und die denkmalpflegerische Bedeutung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden.

Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich sind so zu gestalten, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt, der dem historischen Erscheinungsbild des Alten Ortes und seines denkmalgeschützten Stadtgrundrisses Rechnung trägt.

#### (2) Baustruktur

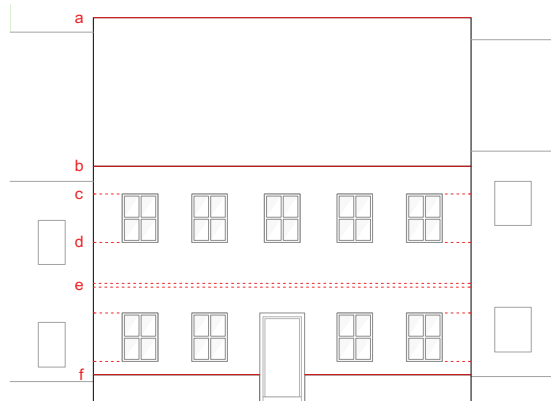
Neu- oder Umbauvorhaben im Geltungsbereich müssen sich hinsichtlich der Gebäudeform an der bestehenden ortsbildprägenden Bebauungsstruktur orientieren. Bestehende ortsbildtypische Gebäudeformen sind zu erhalten.

Merkmale der ortsbildprägenden Bebauungsstruktur sind insbesondere: Der rechtwinklige Gebäudegrundriss ohne Vor- und Rücksprünge, die überwiegend ein- bis zweigeschossige grenzständige Bebauung sowie die traufständige Gebäudestellung mit Satteldach.

Wenn mehrere Grundstücke vereinigt und neu bebaut werden, muss die neu zu errichtende Bebauung straßenseitig in wahrnehmbar eigenständige Fassadenabschnitte gegliedert werden.

Benachbarte Gebäude oder Fassadenabschnitte müssen in der straßenseitigen Gestaltung mindestens in zwei der folgenden baulichen Merkmale voneinander abgesetzt werden:

- Firsthöhe,
- Traufhöhe,
- Brüstungshöhe oder Sturzhöhe,
- Gesimshöhe,
- Sockelhöhe.



§ 3 Benachbarte Baukörper müssen in mindestens zwei der folgenden baulichen Elemente voneinander abgesetzt sein: Firsthöhe (a) // Traufhöhe (b) // Sturzhöhe (c) oder Brüstungshöhe (d) // Gesimshöhe (e) // Sockelhöhe (f)



Benachbarte Gebäude in Zeile mit eigenständigen Fassadenabschnitten

### § 4 Gebäudemaße

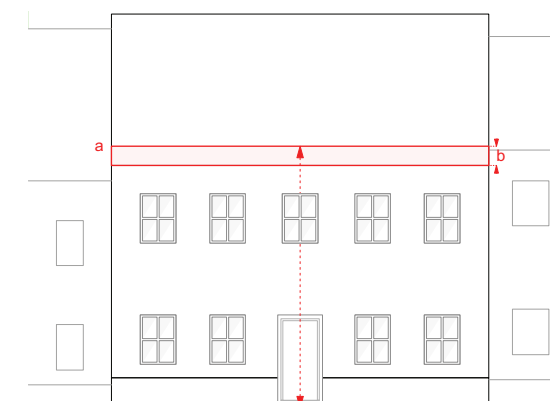
Bauliche Anlagen im Geltungsbereich müssen sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe an der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung orientieren. Ein Dachgeschoss ist zulässig, wenn es sich gemäß § 2 Abs. 5 HBO um kein Vollgeschoss handelt. Das heißt, dass das Dachgeschoss eine Geschosshöhe von mindestens 2,3 m nicht über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überschreiten darf.

Die Gebäude in Zone 1 dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäude in Zone 2 dürfen eine maximale Traufhöhe von 13,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind in der Wiesenstraße und der Offenbacher Straße abweichende Traufhöhen unter Beachtung des § 34 BauGB zulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.



§ 4 maximale Traufhöhe (a) Zone 1 7,5 m // maximale Traufhöhe Zone 2 13,5 m // Drempelhöhe (b) max 0,5 m



Zweigeschossiges, traufständiges Gebäude im Alten Ort



## § 5 Dach

### (1) Dachform

Dächer müssen als Satteldach ausgeführt werden. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 55° liegen. Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Walmdächer im Bereich von Eckgebäuden sowie für die Bebauung auf Grundstücken an der Offenbacher Straße, der Wiesenstraße sowie am Kirchgäßchen, Brionsgäßchen, Nollgäßchen und Luftgäßchen
2. Mansarddächer bei der Bebauung auf Grundstücken innerhalb der Zone 2
3. Pultdächer und Flachdächer bei rückwärtigen Nebengebäuden / Nebenanlagen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe maximal 0,5 m Abstand zur Gebäudefassade aufweisen.

### (2) Dachdeckung

Für die Dachdeckung eines Gebäudes müssen einheitliche Dachziegel im Farbbereich der natürlichen Tonfarben (orange, rot, rot-braun, braun) als Deckungsmaterial verwendet werden.

Dachziegel mit glänzender Oberfläche sind unzulässig. Die Nutzung von Dachziegeln in Großformaten ist unzulässig. Es müssen auf einem Quadratmeter Dachfläche mindestens 14 Dachziegel verlegt werden.

Bei Gebäuden mit vorhandenen Biberschwanzziegeln, darf die Dachdeckung nur durch Biberschwanzziegel ersetzt oder ergänzt werden, die in Materialität und Farbgestaltung der vorhandenen Dachdeckung entsprechen.

### (3) Grundsätze für Dachaufbauten

Zu Dachaufbauten zählen im Sinne dieser Satzung Dachgauben, Dachfenster, Zwerchhäuser sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen. Dachaufbauten sind nur im Sinne des Abs. 4 (Dachgauben), Abs. 5 (Dachfenster), Abs. 6 (Zwerchhäuser) sowie des § 9 (Haustechnische Anlagen, hier Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen) zulässig.

Auf einer Dachfläche sind maximal zwei unterschiedliche Arten von Dachaufbauten zulässig. Eine Kombination von Dachgauben und einem Zwerchhaus auf einer Dachfläche ist unzulässig.



Satteldach mit Biberschwanzdeckung und stehenden Walmdachgauben



Biberschwanzdeckung im rot-braunen Farbspektrum

Der Abstand von Dachaufbauten muss zueinander mindestens 0,5 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss zum First mindestens 1,0 m (senkrecht von der Höhe der Firstoberkante gemessen) betragen. Der Abstand von Dachgauben, Dachfenstern sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen muss zur Traufe mindestens 0,5 m (senkrecht von der Höhe des Traufpunkts gemessen) betragen.

### (4) Dachgauben

Dachgauben sind straßenseitig nur einreihig angeordnet und in Orientierung an den straßenseitigen Fassadenöffnungen zulässig.

Dachgauben sind als Schleppgauben oder Walmdachgauben auszubilden. Die maximal zulässige Höhe einer Dachgaube beträgt 1,5 m.

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 maximal 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.

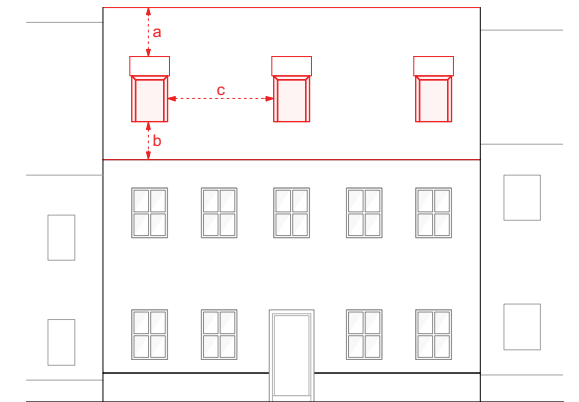
Mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche müssen einheitlich ausgeführt und auf einer Höhenlinie angeordnet sein.

Der seitliche Überstand einer Gaubendeckung darf maximal 0,1 m und der frontale Überstand einer Gaubendeckung maximal 0,25 m betragen.

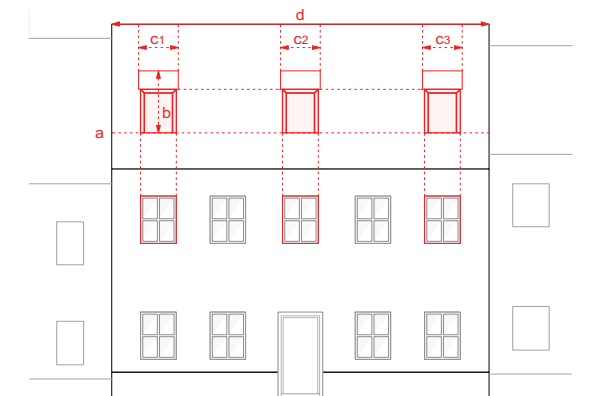
Die Gaubendeckung und Gaubenbekleidung muss der Materialität und Farbgebung der Deckung des Hauptdachs entsprechen.

Darüber hinaus sind zulässig:

1. Gaubenbekleidungen in Schiefer oder schieferartigem Material oder aus Holz
2. Gaubenbekleidungen die in Materialität und Farbgestaltung der Fassadenoberfläche entsprechen.

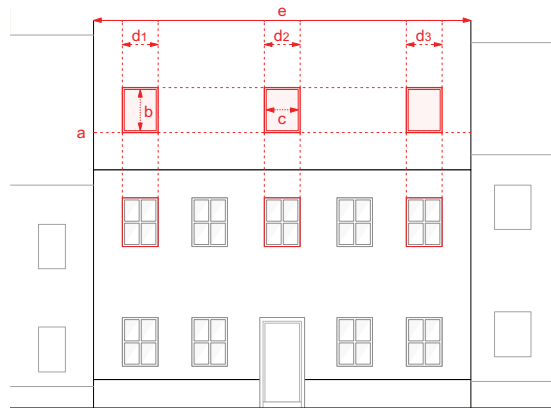


§ 5 (3) Abstand Dachaufbau zu First (a) mind. 1,0 m // Abstand Dachgaube, Dachfenster, Solaranlage zu Traufe (b) mind. 0,5 m // Abstand Dachaufbauten zueinander (c) mind. 0,5 m

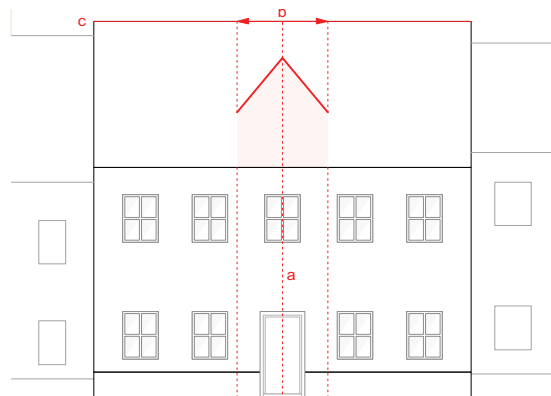


§ 5 (4) Orientierung der Dachgauben an Fassadenöffnungen // Dachgauben einheitlich und auf einer Höhenlinie (a) // Höhe der Dachgauben (b) max. 1,5 m // Länge von (mehr als zwei) Dachgauben (c1-c3) insgesamt max. 40 % der Firstlänge (d) // seitlicher Überstand von Gaubendeckung max. 0,1 m





§ 5 (5) Orientierung der Dachfenster an Fassadenöffnungen // Dachfenster einheitlich und auf einer Höhenlinie (a) // Ausführung als stehendes Format (Höhe größer als Breite) // lichte Höhe (b) max. 1,3 m // lichte Breite (c) max. 1,0 m // Länge Dachfenster (c1-c5) insgesamt max. 40 % der Firstlänge (e)



§ 5 (6) Zwerchhaus nur in symmetrischer Anordnung, d.h. mittig an der zentralen Vertikalachse des Gebäudes (a) orientiert zulässig // Zwerchhäuser nur mit Satteldach zulässig // Länge des Zwerchhauses (b) max. ein Drittel der Firstlänge (c)

### (5) Dachfenster

Dachfenster sind straßenseitig nur einreihig angeordnet und liegend, d.h. entsprechend der Neigung der Dachfläche sowie in Orientierung an den straßenseitigen Fassadenöffnungen zulässig.

Dachfenster müssen als stehendes Format ausgeführt werden, d.h. die Höhe des Fensters muss im Verhältnis zur Breite des Fensters größer sein. Dachfenster dürfen in der lichten Breite und Höhe maximal 1 m breit und 1,3 m hoch sein.

Die Gesamtlänge aller Dachfenster darf insgesamt maximal 40 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.

Mehrere Dachfenster auf einer Dachfläche müssen einheitlich ausgeführt und auf einer Höhenlinie angeordnet sein.

### (6) Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind innerhalb der Zone 1 nur ausnahmsweise straßenseitig an der Offenbacher Straße und der Wiesenstraße sowie innerhalb der Zone 2 zulässig. Dabei sind diese in symmetrischer Anordnung (das heißt mittig an der zentralen Vertikalachse eines Gebäudes ausgerichtet) zu entwickeln.

Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach zulässig.

Auf einer Dachfläche ist ausschließlich ein Zwerchhaus zulässig.

Die Länge des Zwerchhauses darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Fassadenoberfläche des Zwerchhauses ist hinsichtlich Materialität und Farbgebung wie die übrige Fassadenoberfläche des Gebäudes zu gestalten.

### (7) Dachterrassen

Dachterrassen und Dacheinschnitte sind an straßenseitigen Dachflächen unzulässig.

### (8) Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sowie flachgeneigte Dächer unter 10° Dachneigung von Nebengebäuden sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht im Bereich notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie für rückwärtige Dachterrassen.

## § 6 Fassade

### (1) Fassadengliederung

Gebäudeaußenwände sind straßenseitig als flächige Lochfassaden auszubilden. Dabei muss der Wandanteil größer als der Anteil der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sein. Die Randbereiche 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.

### (2) Sockelbereich

Die Gebäudefassade ist straßenseitig durch einen Sockel von 0,4 m bis 1 m (gemessen an der Höhe des Niveaus des angrenzenden öffentlichen Straßenraums) horizontal zu gliedern.

Zwischen Sockeloberkante und den Fassadenöffnungen für Fenster muss ein Abstand von mindestens 0,15 m eingehalten werden. Dies gilt nicht bei Fassadenöffnungen für Schaufenster.

Der Sockel ist durch die Farbgestaltung von der übrigen Außenwand in einem erkennbar dunkleren Farbton abzusetzen. Dazu ist eine Farbgestaltung der Farbfamilien Grau oder Braun oder der Farbfamilie der Fassadenoberfläche zu verwenden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig. Für die Ausführung des Sockels sind Putz, Natursteine und Mauerziegel als Material zulässig. Natursteine und Mauerziegel dürfen nicht überstrichen werden und sind in ihrem natürlichen Farbton zu erhalten. Die Ausführung des Sockels mit Marmorplatten, Fliesen und Mosaiken ist unzulässig.

### (3) Fassadenoberfläche

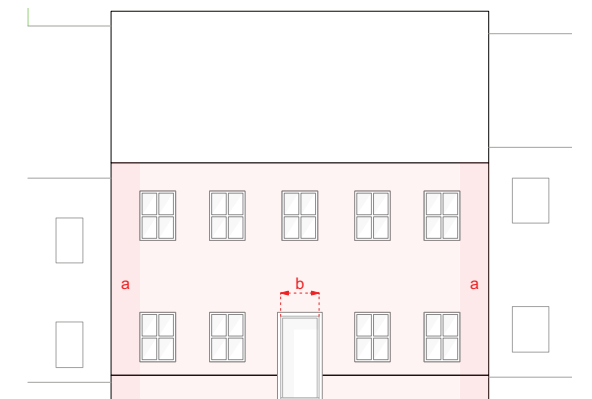
Für die Bekleidung und Ausführung der straßenseitigen Fassade sind Putz, Natursteine oder Klinkersteine zulässig. Die Farbgestaltung der straßenseitigen Fassadenoberfläche muss einheitlich sein.

Bei der Farbgestaltung verputzter Fassadenoberflächen müssen hell getrübbte Farben mit einem Hellbezugswert (HBW) von >50 verwendet werden.

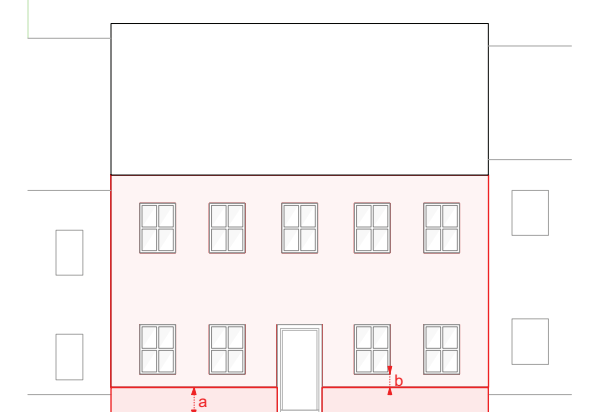
Zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen (z.B. Fensereinfassungen) und der Fassadengliederung ist eine andere Farbgestaltung zulässig, die der Farbfamilie der Fassadenoberfläche zuzuordnen ist.

Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Benachbarte Gebäude müssen in der straßenseitigen Farbgestaltung voneinander abgesetzt werden, sodass

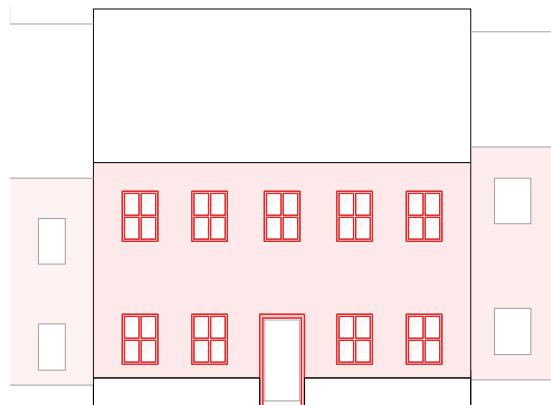


§ 6 (1) Gebäudeaußenwände als flächige Lochfassaden (Wandanteil insgesamt größer als Fassadenöffnungen) // Gebäudeseitenränder (a) geschlossen // Breite Gebäudeeinschnitte (b) max. 2,0 m

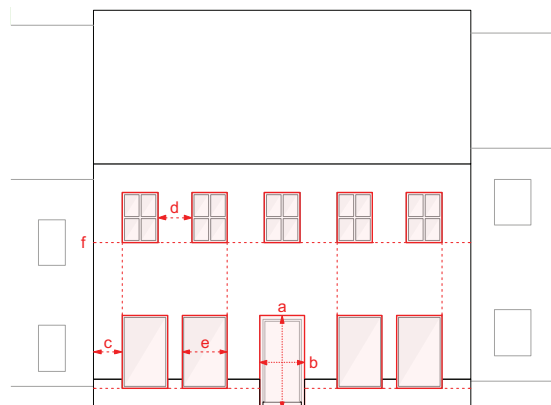


§ 6 (2) Sockelhöhe (a) 0,4 m - 1,0 m // Abstand Sockel zu Fensteröffnung (b) mind. 0,15 m // Sockel ist von übriger Außenwand in erkennbar dunklerem Farbton abzusetzen





§ 6 (3) Einheitliche Farbgestaltung der Fassadeoberfläche // Akzentuierung von Fassadeöffnungen / Fassadengliederung in anderer Farbe zulässig, wenn Farbfamilie der Fassadeoberfläche zuzuordnen ist // Benachbarte Gebäude müssen in der Farbgestaltung voneinander abgesetzt werden



§ 6 (4) Anteil der Wandfläche zu Fassadeöffnungen insgesamt zwischen 50 % und 80 % / im EG mind. 20 % // Fassadeöffnungen als stehende Einzellöcher, d.h. Höhe der Fassadeöffnung (a) muss im Verhältnis zur Breite der Fassadeöffnung (b) mind. 20 % größer sein // Abstand Fassadeöffnungen zu seitlicher Grundstücksgrenze (c) mind. 0,6 m // Abstand zwischen Fassadeöffnungen (d) mind. 0,2 m // Breite Schaufenster (e) max. 2,0 m // Axiale Bezüge der Fassadeöffnungen zueinander // Fassadeöffnungen für Fenster je Geschoss auf einer Höhenlinie (f)

diese im Sinne der historischen, ortsbildtypischen stadträumlichen Proportionen, als eigenständige Gebäudefassade erkennbar sind.

Das farbliche Absetzen einzelner Geschosse ist unzulässig. Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist das Fachwerk sichtbar zu erhalten und der Putz fachgerecht auszuführen.

Bei Gebäuden mit Mauerziegelfassade ist diese sichtbar zu erhalten und darf nicht verputzt oder überstrichen werden.

Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Konsolen, Wappen, Figuren, Gewände, Ecksteine, Reliefs und Stuck) sind zu erhalten.

#### (4) Fassadeöffnungen

Straßenseitige Fassaden müssen Öffnungen haben. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche der gesamten Fassadeoberfläche muss im Verhältnis zu den Fassadeöffnungen insgesamt zwischen 50 % und 80 % liegen. Im Erdgeschossbereich muss der Anteil der Wandfläche im Verhältnis zur gesamten Erdgeschossfassadenfläche mindestens 20 % betragen.

Die Fassadeöffnungen sind straßenseitig als stehende Einzellöcher in der Wandfläche auszubilden. Das heißt, die Höhe der Fassadeöffnung muss im Verhältnis zur Breite der Fassadeöffnung mindestens 20 % größer sein.

Der Abstand von Fassadeöffnungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen muss mindestens 0,6 m betragen.

Zwischen Fassadeöffnungen für Fenster muss ein Abstand von mindestens 0,2 m eingehalten werden. Darüber hinaus sind im straßenseitigen Erdgeschossbereich Fassadeöffnungen für Schaufenster im Querformat bis zu einer Breite von maximal 2,0 m zulässig, wenn:

1. sich die Fassadeöffnungen bei mehrgeschossigen Gebäuden an der Gliederung der Fensteröffnungen des darüber liegenden Geschosses orientieren,
2. zwischen einzelnen Fassadeöffnungen ein Abstand von mindestens 0,2 m nicht unterschritten wird.

Fassadeöffnungen für Fenster müssen in axialer Orientierung zueinander und innerhalb eines Geschosses auf einer horizontalen Höhenlinie angeordnet werden. Fassadeöffnungen, die sich über mehr als ein Geschoss ausdehnen, sind unzulässig.

#### (5) Fassadendämmung

Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden mit historischen Mauerziegel- und Fachwerkfassaden ist eine Außendämmung an der straßenseitigen Fassade sowie an Fassadenteilen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, unzulässig.

#### (6) Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.



Aufwertung des Ortsbildes durch Begrünung von Fassaden



Fachwerkfassade (Lochfassade) mit charakteristischer Doppelfensteranlage, Öffnungen des Obergeschosses axial auf Untergeschoss ausgerichtet; Abgesetzte Sockelzone in dunklerer Farbgestaltung



## § 7 Fenster und Eingänge

### (1) Fenster

Vorhandene Holzfenster sowie die Sprossengliederungen von Fenstern, hölzerne Fensterrahmen, die Fensteraufteilung und die Holz- und Steinumrahmungen von Fenstern sind zu erhalten.

Wenn Holzfenster aufgrund von Maßnahmen energetischer Gebäudesanierungen ausgetauscht werden müssen, so sind diese durch Holzfenster in gleicher Form und Sprossengliederung zu ersetzen.

Die Gestaltung der Fenster muss an straßenseitigen Gebäudefassaden einheitlich sein.

Die Farbgestaltung der Fenster muss an straßenseitigen Gebäudefassaden der Farbfamilien Weiß, Grau oder Braun zuzuordnen sein oder in naturbelassener Holzoptik gestaltet werden.

Bei reinen Putzfassaden müssen Fenster gegenüber der Putzfassade farblich abgesetzt werden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Bei der Farbgestaltung von Fenstern sind außerdem Farben zulässig, die zur Farbgestaltung der Klapp-, Schiebe- und Rollläden und / oder zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen und der Fassadengliederung und / oder zur Akzentuierung von Türen und Toren verwendet wurden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Tragende Teile der straßenseitigen Fassade müssen nach außen hin sichtbar sein und dürfen nicht vollständig hinter Schaufensterflächen liegen.

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.

Glasbausteine dürfen straßenseitig nicht zur Belichtung von Innenräumen verwendet werden.



§ 7 (1) / (2) Einheitliche Gestaltung der Fenster sowie der Klapp-  
läden // Erhalt von vorhandenen Sprossengliederungen und  
Klappläden // Bei Putzfassaden sind Fenster sowie Klappläden  
von der Farbgestaltung der Putzfassade farblich abzusetzen



Doppelfensteranlage mit Sprossengliederung und Klappläden

### (2) Klapp-, Roll- und Schiebeläden

Bestehende Klappläden sind zu erhalten und zu pflegen. Wenn Klappläden aufgrund von Maßnahmen energetischer Gebäudesanierungen ausgetauscht werden müssen, so sind diese durch Klappläden in gleicher Form zu ersetzen.

Die Farbgestaltung der Klapp-, Roll- und Schiebeläden muss an der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade einheitlich sein und auf die Farbgestaltung der Fenster und Türen abgestimmt sein. Rolllädenkästen dürfen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein.

Die Farbgestaltung von Roll- und Schiebeläden muss an straßenseitigen Gebäudefassaden den Farbfamilien Weiß oder Grau zuzuordnen sein.

Die Farbgestaltung von Klappläden muss an straßenseitigen Gebäudefassaden den Farbfamilien Grau, Braun oder zuzuordnen sein oder in naturbelassener Holzoptik gestaltet werden.

Bei reinen Putzfassaden müssen Klappläden gegenüber der Putzfassade farblich abgesetzt werden.

Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Bei der Farbgestaltung von Klappläden sind außerdem Farben zulässig, die zur Farbgestaltung der Fenster und / oder zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen und der Fassadengliederung und / oder zur Akzentuierung von Türen und Toren verwendet wurden, Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Bei der Ausführung von Klapp-, Roll- und Schiebeläden sind galvanisierte und / oder glänzende Oberflächen unzulässig.

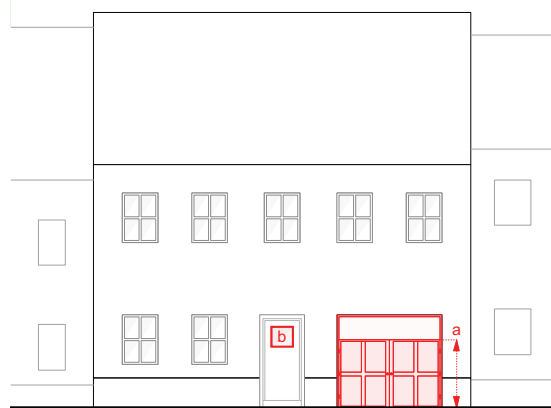


Holz-Klappläden im Brionsgäßchen



Detailansicht Klappläden im Brionsgäßchen





§ 7 (3) Überbaute Hofeinfahrten mit blickdichten Toren / Höhe der Tore (a) mind. 1,8 m // Glasflächen an Toren und Türen (b) max. zu 0,4 m<sup>2</sup> // Abdecken von Türverglasungen max. 25 % der Glasfläche



Zulässige doppelflügelige Toranlage

### (3) Tore und Türen

An überbauten Hofeinfahrten müssen blickdichte Tore mit einer Mindesthöhe von 1,8 m angebracht werden. Für die Ausführung von Toren und Türen sind straßenseitig zulässig:

- Tore und Türen in Holzbauweise
- Tore und Türen in Metallfertigung mit Ausnahme von galvanisierten und / oder glänzenden Oberflächen.

An Toren und Türen sind Glasflächen in einem untergeordneten Maß von bis zu 0,4 m<sup>2</sup> zulässig. Das Abdecken von Türverglasungen z.B. durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstriche oder ähnlichem ist nur bis zu maximal 25 % der Glasfläche zulässig.

Die Farbgestaltung der Türen und Tore muss an straßenseitigen Gebäudefassaden den Farbfamilien Weiß, Grau oder Braun zuzuordnen sein oder in naturbelassener Holzoptik gestaltet werden.

Bei der Farbgestaltung von Türen und Toren sind außerdem Farben zulässig, die zur Farbgestaltung der Fenster und / oder der Klapp-, Roll- und Schiebeläden und / oder zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen und der Fassadengliederung verwendet wurden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Bestehende doppelflügelige Holztore müssen erhalten werden.

## § 8 Auskragungen

### (1) Grundsätze für Auskragungen

Auskragungen sind straßenseitig allgemein nur ab einer Höhe von 2,5 m, gemessen am Niveau des angrenzenden öffentlichen Straßenraums, zulässig.

Auskragungen dürfen straßenseitig maximal 1,0 m über den Gebäudegrundriss hinausragen. Sichtbare Konstruktionsbestandteile von Auskragungen dürfen straßenseitig nicht aus glänzenden, polierten, spiegelnden und selbstleuchtenden (fluoreszierenden) Materialien gefertigt oder farblich gestaltet sein.

### (2) Kragplatten, Vordächer und Markisen

Kragplatten, Vordächer und Markisen dürfen straßenseitig grundsätzlich nur über den Erdgeschossfenstern und Hauseingängen bis zur Hälfte des Abstands zwischen der Oberkante der Fensteröffnungen im Erdgeschoss und der Unterkante (Sohlbänke respektive Außenfensterbänke) der Fensteröffnungen im ersten Obergeschoss angebracht werden. Gestaltprägende und gliedernde Fassadenelemente (z.B. Pfeiler oder Gesimse) dürfen dabei nicht überschritten werden.

Kragplatten und Vordächer sind straßenseitig nur in Zone 2 zulässig.

Kragplatten und Vordächer sind auf das notwendige baukonstruktive Maß zu beschränken und dürfen eine Stärke von 0,2 m nicht überschreiten.

Kombinationen aus Kragplatten, Vordächern oder Markisen sind straßenseitig unzulässig. Es darf an einer straßenseitigen Gebäudefassade nur eine Art der genannten Bauelemente angebracht werden.

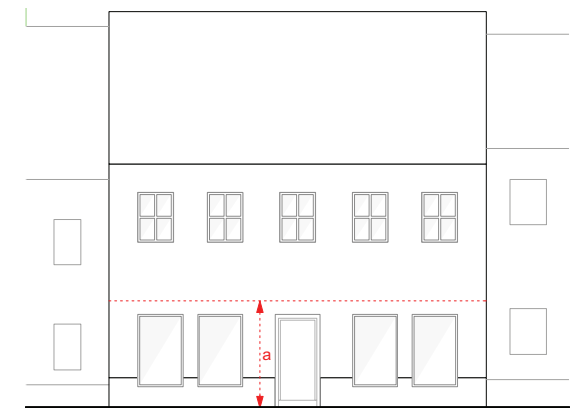
Markisen sind als Schrägmarkisen auszubilden und mit textilem Material einfarbig in Weiß oder in der Farbfamilie Grau zu gestalten. Alternativ kann die Farbgestaltung der Markise auch der Farbgestaltung der Fassade entsprechen. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig. Beschriftungen auf Markisen sind nur in untergeordneter Form als Eigenwerbung im Bereich des Volants zulässig.

### (3) Balkone, Loggien und Erker

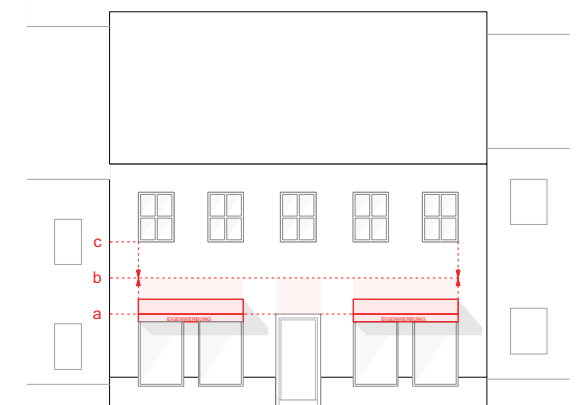
Balkone sind an straßenseitigen Gebäudefassaden unzulässig.

Loggien sind straßenseitig ausnahmsweise zulässig, wenn diese über Tordurchfahrten angeordnet werden. Diese Ausnahme gilt nicht für Grundstücke innerhalb der Zone 2.

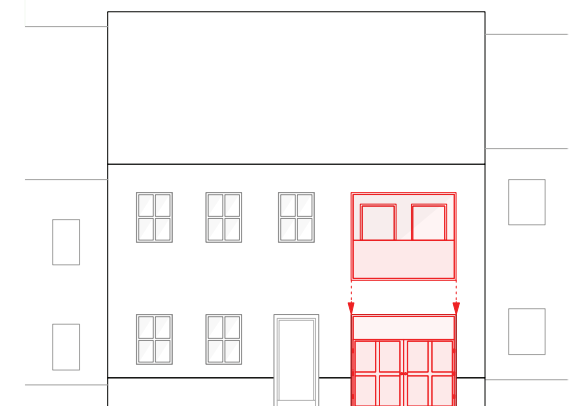
Erker sind straßenseitig nur ausnahmsweise und nur in Zone 2 zulässig.



§ 8 (1) Höhe von Auskragungen ab (a) mind. 2,5 m



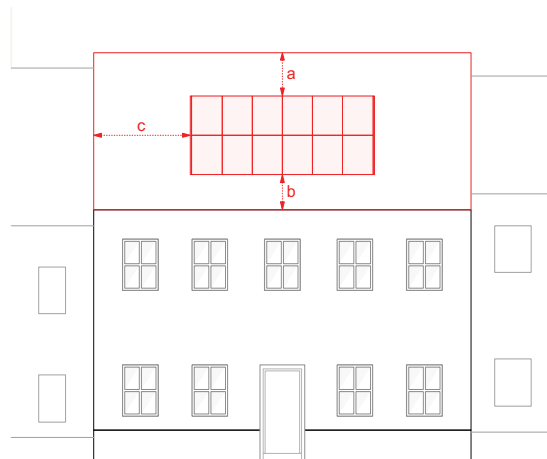
§ 8 (2) Kragplatten / Vordächer / Markisen nur im Bereich zwischen Oberkante Fensteröffnungen EG (a) und der Hälfte des Abstands (b) zwischen Oberkante der Fensteröffnungen im EG und Unterkante (Sohlbänke respektive Außenfensterbänke) der Fensteröffnungen im ersten OG (c)



§ 8 (3) Loggien straßenseitig ausnahmsweise über Tordurchfahrten zulässig



## § 9 Haustechnische Anlagen



§ 9 Solaranlagen konform mit Anforderungen gemäß § 5 (3) dieser Satzung (Abstand Dachaufbau zu First (a) mind. 1,0 m // Abstand zur Traufe (b) mind. 0,5 m) // Abstand zum Ortgang mind. 0,6 m // Anordnung als einzelne zusammenhängende Fläche // Größe max. 40 % der Gesamtdachfläche



Haustechnische Anlage auf Dachfläche im rückwärtigen Bereich

Auf straßenseitigen Dachflächen und Fassadenflächen sind grundsätzlich unzulässig:

- Parabol- und Funkantennen
- Anlagen zur Be- und Entlüftung und Klimatisierung von Innenräumen
- Anlagen zur Nutzung von Windenergie.

Auf straßenseitigen Dachflächen dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen (z.B. Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) angebracht werden, wenn diese:

1. konform mit den Anforderungen gemäß § 5 Abs. 3 dieser Satzung sind,
2. einen Abstand zum Ortgang von mindestens 0,6 m einhalten,
3. liegend, d.h. entsprechend dem Neigungswinkel der straßenseitigen Dachfläche oder als In-Dach-Solaranlage ausgeführt werden,
4. nicht aufgeständert werden,
5. als eine einzelne zusammenhängende Fläche angeordnet werden,
6. nicht mehr als maximal 40 % der straßenseitigen Gesamtdachfläche bedecken.

Hiervon abweichend dürfen Solardachziegel unter Anwendung des § 5 Abs. 3 dieser Satzung auch mehr als maximal 40 % der Gesamtdachfläche bedecken. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen, sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig.

Das Überschneiden gestaltprägender und gliedernder Fassadenelemente (z.B. Pfeiler oder Gesimse) durch haustechnische Anlagen ist unzulässig. Leitungen (z.B. Strom- und Satellitenkabel) und Rohre (z.B. Regenfallrohre und Regenrinnen) dürfen nicht gehäuft auftreten und sind orthogonal zur Fassadenansicht anzuordnen.

## § 10 Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen

### (1) Einfriedungen

An straßenseitigen Grundstücksgrenzen ohne Bebauung müssen Einfriedungen hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedung muss mindestens 0,8 m bis maximal 1,4 m betragen. Die Höhe der Einfriedung bemisst sich im Abstand zum Niveau der straßenseitigen Geländeoberfläche. Hiervon abweichend sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig:

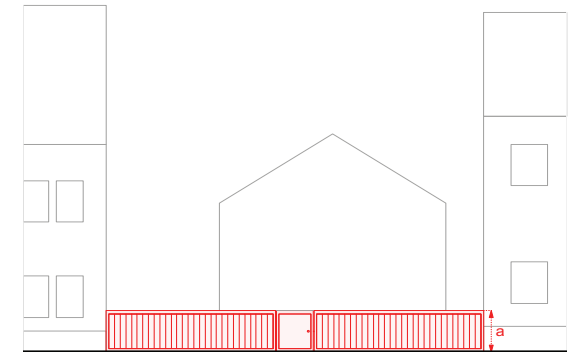
1. innerhalb der Zone 2
2. wenn diese als Hecke aus standortgerechten Gehölzarten gepflanzt werden.

Für die Ausführung von Einfriedungen sind zulässig:

- Hecken aus standortgerechten Gehölzarten
- Mauerwerk aus Ziegeln bzw. Bruch- und Naturstein
- glatt verputztes Mauerwerk
- Holzzäune mit senkrechten Latten
- Metallzäune mit Ausnahme von Metallzäunen aus Drahtgeflecht (Maschendraht) oder Metallzäunen mit galvanisierter und / oder glänzender Oberfläche.

Für die Ausführung von Toren und Pforten innerhalb der Einfriedungen sind zulässig:

- geschlossene Tore und Pforten in Holzbauweise mit senkrechten Latten
- Metalltore und Metallpforten mit Ausnahme von Metalltoren und Metallpforten aus Drahtgeflecht (Maschendraht) und Metalltoren und Metallpforten mit galvanisierter und / oder glänzender Oberfläche.



§ 10 Höhe von Einfriedungen (a) 0,8 m - 1,4 m



Raumeindruck Brionsgäßchen





Begrünte Stellflächen auf privater Grundstücksfreifläche

## (2) Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 Abs. 1 HBO:

1. unversiegelt zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zur Begrünung und Bepflanzung sind standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Wege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu versehen.

Die Befestigung von Flächen ist nur für die Erschließung, das Herrichten von Stellflächen, zur Befestigung von Müllsammelplätzen und betrieblichen Lagerflächen sowie für Terrassen zulässig.

Öffentlich einsehbare befestigte Flächen sind aus Natursteinpflaster herzustellen.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

Müllsammelplätze sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Ist dies nicht möglich, sollen Müllsammelplätze möglichst blickdicht eingegrünt werden.



Rückwärtige begrünte Grundstücksfläche mit Metallzaun

# 3 Ordnungswidrigkeiten / Inkrafttreten

## § 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften des § 5 Abs. 2 bis 8, § 6 Abs. 1 bis 5, § 7 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 1 bis 3, § 9 oder § 10 Abs. 1 bis 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils gültigen Fassung findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne von § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.

## § 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung mit Datum vom 08.04.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im „Alten Ort“ der Stadt Neu-Isenburg (Gestaltungssatzung) mit Datum vom 15.06.1983 außer Kraft.



Raumeindruck Marktplatz Alter Ort



# Stichwortverzeichnis

## A

Ansprechpartner\*in 2  
Auskragung 20, 33

## B

Balkon 33  
Baustruktur 15, 16, 22  
Bebauungsplan 10, 16  
Bestandsschutz 10, 16

## D

Dachbegrünung 26  
Dachdeckung 15, 16, 24  
Dachfenster 24, 25, 26  
Dachform 24  
Dachgaube 17, 19, 24, 25, 26  
Dachterrasse 26  
Dämmung 14, 29  
Denkmalschutz 12, 16  
Drempel 17, 23

## E

Einfriedung 20, 35  
Eingang 20, 30, 33  
Energetische Sanierung 6, 14  
Erdgeschoss 6, 16, 27, 28, 33  
Erker 33

## F

Fachwerk 12, 16, 28, 29  
Fassade 15, 16, 17, 18, 20, 22, 26, 27, 28, 31, 31, 34  
Fassadenöffnung 15, 16, 18, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32  
Fassadenbegrünung 29  
Fenster 15, 16, 17, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33  
First 17, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33  
Freifläche 20, 35, 36  
Frankfurter Straße 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 20, 24

## G

Gasse 12, 15, 20, 22  
Gäßchen 12, 15, 20  
Geschosszahl 16  
Grundstück 5, 8, 9, 14, 18, 20, 22, 24, 28, 33, 35, 36

## H

Haustechnische Anlage 18, 20, 24, 34  
Historie 12  
Hofeinfahrt 27, 32

## K

Klappläden 15, 31  
Klimaschutz 9, 14  
Kragplatte 33

## L

Loggia 33

## M

Mauerziegel 18, 27, 28, 29  
Markise 33

## N

Naturstein 27, 35, 36

## O

Offenbacher Straße 12, 20, 23, 24, 26  
Ordnungswidrigkeit 8, 10, 16, 37

## P

Putz 27, 28, 30, 31, 35

## R

Räumlicher Geltungsbereich 8, 11, 20

## S

Satteldach 12, 17, 22, 24, 26  
Sachlicher Geltungsbereich 11, 20  
Sockel 15, 16, 22, 27  
Städtebauliche Eigenart 6, 8, 14, 15, 16, 20, 22

## T

Traufe 19, 24, 25  
Traufständig 6, 15, 16, 19, 22  
Tür 27, 30, 31, 32

## V

Verbindlichkeit 8, 10, 16  
Vollgeschoss 19, 23  
Vordach 33

## W

Wiesenstraße 20, 23, 24, 26

## Z

Ziel 5, 9, 10, 14, 20  
Ziegel 15, 16, 18, 24, 27, 28, 29, 34, 35  
Zwerchhaus 19, 24, 26



Brionsgäßchen, Blick Richtung Marktplatz



Die "Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort" 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 dieser Satzung Gestaltungsvorschriften definiert, die anschaulich und nachvollziehbar dazu dienen sollen, die charakteristische, ortsbildprägende städtebauliche Eigenart des Alten Orts zu erhalten.

Neben dem Erhalt und der Pflege des stadtgeschichtlichen Erbes wird der öffentliche Raum aufgewertet und ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld gefördert.

#### **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)

