

Satzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im „Alten Ort“ der Stadt Neu-Isenburg (Gestaltungssatzung)

Auf Grund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66) sowie des § 118 der Hessischen Bauordnung vom 31. August 1976 (GVBl. I S. 339) in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. I 1978 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 1978 (GVBl. I S. 317), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg am 15. Juni 1983 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen gelten für den gesamten Bereich des Alten Ortes zwischen Frankfurter Straße, Offenbacher Straße, Wiesenstraße und der nördlichen Begrenzung der an der Pfarrgasse und Löwengasse liegenden Grundstücke einschließlich des Kirchengrundstücks und des Anwesens Flur 1 Nr. 317/1 an der Frankfurter Straße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist dargestellt in dem als Anlage beigefügten Lageplan. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, bei Umbauten, Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neubauten, Wiederaufbauten und Instandsetzungen.

Die Satzung regelt alle Veränderungen der äußeren Gestaltung, die einer Baugenehmigung oder einer Anzeige nach § 88 (2) der Hessischen Bauordnung (HBO) bedürfen. Hierzu gehören auch Dachumdeckungen, Austausch von Fenstern, Türen und Klappläden, Anstreicherarbeiten und ähnliches.

Darüber hinaus regelt die Satzung aber auch solche Maßnahmen, die nach § 89 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind, z.B. das Aufstellen von Warenautomaten, das Anbringen von Werbeanlagen bis 0,6 qm Größe und den Bau von Transformatoren- und Gasreglerstationen.

§ 2

Ziele der Gestaltungssatzung

(1) Leitziele

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das charakteristische historische Erscheinungsbild des Alten Ortes zu bewahren bzw. wieder herzustellen. Insbesondere sollen dabei die typischen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen werden, um die Eigenart des Alten Ortes auch künftig zu sichern und zu fördern.

(2) Gestaltungsgrundsatz

Jedes Gebäude muß in seinen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einem für den Alten Ort charakteristischen historischen Gebäudetyp entsprechen. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind so auszuführen, daß durch die Maßnahmen eine Verbesserung im Sinne des historischen Gesamtbildes des Alten Ortes herbeigeführt wird.

§ 3

Gestaltungsprinzipien

(1) Baukörper

Jeder Baukörper muß im Ensemble als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein und muß sich in seinen Maßen und Proportionen in die vorhandene oder beabsichtigte Erscheinung der Umgebung einfügen.

(2) Prinzipien der Fassadengestaltung

Jede Fassade muß eine selbständige, individuell gestaltete Einheit sein, ein vielfältiges, in sich einheitliches Erscheinungsbild aufweisen und sich in die bestehende oder beabsichtigte Gestalt des Ensembles einfügen.

Die Fassade darf nicht in Einzelteile auseinanderfallen. Sie muß ein Mindestmaß an Vielfältigkeit aufweisen.

Dieses soll durch die detaillierte Ausbildung mindestens eines der Gestaltungsmerkmale Gliederung, Wandfläche, Öffnungen, Fenster, Türen, Plastizität, Material oder Farbe erreicht werden.

Die Fassade muß ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen, das bestimmt ist durch die Überlagerung der Horizontalgliederung und der Vertikalgliederung, die deutlich erkennbar bleiben müssen.

(3) **Verhältnis der Baukörper zueinander**

Die einzelnen Gebäude müssen sich in ihrer Erscheinung durch die Gestaltung des Baukörpers und der Fassade innerhalb des gemeinsamen Gestaltrahmens deutlich voneinander unterscheiden. Sie dürfen nicht gestalterisch zu größeren Einheiten zusammengefaßt werden.

Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Firsthöhen, Gesimshöhen, Sockelhöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben, ohne daß die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente verlorenght. Dabei sollen mindestens zwei der genannten Elemente von der Nachbarbebauung abweichen. Ein und dasselbe Element darf an max. zwei benachbarten Baukörpern gleich ausgebildet sein.

§ 4

Baukörper

(1) **Gebäudebreiten**

Die Gebäudebreite soll sich grundsätzlich an den historischen Grundstücksbreiten orientieren. Die Breite eines Einzelbaukörpers darf nicht mehr als 13,0 m betragen.

Eine Unterteilung in mehrere Hausbreiten ist bei Beibehaltung der historischen Grundstücksgrenzen zulässig.

Ist ein Baukörper länger als 13,0 m, so ist die Fassade in mehrere voneinander unterschiedlich gestaltete Abschnitte zu gliedern.

In der Frankfurter Straße, Offenbacher Straße und Wiesenstraße sind größere Gebäudebreiten dort zulässig, wie sie bei der historischen Bebauung bereits vorhanden waren.

(2) **Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe soll sich im Grundsatz an den historischen Fachwerkgebäuden orientieren. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Im Bereich der Gründerzeitbauten entlang der Frankfurter Straße und Offenbacher Straße sind größere Traufhöhen möglich. Als Maßstab gilt die Höhe der vorhandenen Bebauung.

§ 5

Stadtbild und Bauweise

Das historische Straßenbild des Alten Ortes wurde überwiegend geprägt durch traufständige, zweigeschossige Fachwerkhäuser in geschlossener Bauweise.

Vorhaben gemäß § 1 (2) der Satzung haben sich in Form und Maßstab dem Charakter und der Struktur des Platz- und Straßenbildes anzupassen.

Für die Größe und Gestaltung von Neu- und Erweiterungsbauten (Breite, Höhe, Dachform, Geschoszahl usw.) sind grundsätzlich die frühere Bebauung und das vorhandene Stadtbild maßgeblich. Dabei ist die Stellung der Gebäude zur Straße hin grundsätzlich unverändert beizubehalten.

§ 6

Dachlandschaft

(1) Dachform

Als Dachform ist das steile Satteldach vorgeschrieben. Dachneigung muß zwischen 40 Grad und 55 Grad betragen.

In der Offenbacher Straße, Wiesenstraße, Brionsgäßchen und Nollegäßchen können für einzeln stehende Gebäude Walmdächer zugelassen werden. Im Bereich der Gründerzeitbauten entlang der Frankfurter Straße und Offenbacher Straße sind Mansarddächer zulässig.

Der Charakter der geschlossenen Dachfläche, der für die historische Fachwerkbauweise typisch ist, ist grundsätzlich beizubehalten. Der Traufüberstand an der Straßenseite darf maximal 50 cm betragen.

Dachaufbauten sind nur im untergeordneten Maß zulässig, und zwar als Einzelgaupen. Es dürfen maximal 2 Fenster zu einer Gaube zusammengefaßt werden. Die Summe aller Gaupenbreiten darf zusammen maximal 1/2 der Hausbreite betragen.

Der Abstand der Gaube zur seitlichen Grundstücksgrenze muß mindestens 1,25 m betragen, der Abstand zur Traufe mindestens 1,00 m.

Die Höhe der Gaube ist auf maximal 1,20 m begrenzt. Dächer von Dachaufbauten müssen in das Hauptdach eingebunden sein. Sie dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle oder Flachdach aufweisen. Zulässig sind lediglich Einzelgaupen mit Schleppdach oder auch mit Giebel- bzw. Walmdach. Das Material der Gaupen ist dem der Dachfläche anzugleichen. Gaupenverkleidungen sind in Schiefer oder schieferartigem Material zulässig.

Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nur an den Stellen zulässig, wo sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

(2) **Material der Dacheindeckung**

Bei der Materialwahl ist auf ein farbiges und einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu achten. Entsprechend der historischen Fachwerkbauung sollten naturrote, in der Oberfläche aufgeraute Biberschwanzziegel verwendet werden. Zulässig sind auch Falzziegel oder Pfannen in roten oder rotbraunen Farbtönen.

Glänzende Materialien, Wellasbestzementplatten oder ähnliche, für die historische Bauung untypische Dachmaterialien sind nicht zulässig.

§ 7

Gliederung der Fassaden

(1) **Horizontalgliederung**

Die ursprüngliche Fachwerkbauung weist eine klare horizontale Gliederung auf durch in der Fassade sichtbare Konstruktionsteile wie durchlaufende Schwellen und Deckenkonstruktionen, einen durchgehenden Traufabschluß und Anordnung der Fenster auf horizontalen Achsen.

Abgeleitet aus dieser Gegebenheit müssen die Fassaden klar ablesbar horizontal gegliedert sein. Die Fenster müssen auf horizontalen Achsen angeordnet werden. Ein Verspringen der Achsen innerhalb einer Fassade ist nicht zulässig. Die Traufe muß über die ganze Fensterbreite ohne Unterbrechung durchlaufend ausgebildet werden. Eine zusätzliche horizontale Gliederung durch durchlaufende Gesimse in Höhe der Geschoßdecken ist zulässig.

(2) **Vertikalgliederung**

Die historische Fachwerkbauung weist eine vertikale Gliederung auf durch Absetzen des Scheunen- oder Durchfahrtenteiles vom Wohnteil des Gebäudes, durch Anordnung der Fenster auf vertikalen Achsen und durch senkrechte Fachwerkständer.

Eine Vertikalgliederung soll in der Fassade ablesbar sein. Die Gliederung ist auch in Ladengeschossen mit Schaufenster aufzunehmen.

§ 8**Wandfläche und Öffnungen****(1) Lochfassade**

Die Fassade ist als flächige Lochfassade auszubilden. Das Auflösen der Fassadenfläche in eine horizontale Band- vertikale Streifen- oder eine Rasterfassade ist nicht zulässig.

(2) Wandfläche

Die Wandfläche muß so ausgebildet sein, daß sie als Wand über die ganze Fassade deutlich erkennbar bleibt. Dies gilt auch für das Erdgeschoß und bei Anordnung von Schaufenstern.

(3) Öffnungen

Die Öffnungen sind als stehende Einzellöcher in der Wandfläche auszubilden. Ein Verhältnis Breite zu Höhe von 1 : 1,5 darf nicht unterschritten werden.

Es dürfen maximal zwei Fensteröffnungen zusammengezogen werden. Dazwischen muß eine Pfeilerbreite von mindestens 0,20 m bestehen bleiben. Zu den nächsten Fenstern ist ein Abstand einzuhalten, der größer als die Fensterbreite ist.

Für untergeordnete Fenster, deren Brüstung höher liegt als die der übrigen Fenster in der Fassade, können ausnahmsweise quadratische Fensterformate verwendet werden.

Bei Gründerzeitbauten können andere Fensterformate verwendet werden, wenn sich diese aus der ursprünglichen oder umgebenden Bausubstanz ableiten lassen.

Öffnungen über mehr als ein Geschoß sind nicht zulässig. Unter Fenster- und Schaufensteröffnungen ist eine Mauerbrüstung mit mindestens 0,35 m Höhe an der niedrigsten Stelle herzustellen. Die Breite der einzelnen Schaufenster darf max. 4,00 m betragen. Beträgt die Schaufensterbreite mehr als 2,00 m, ist eine nochmalige Untergliederung erforderlich. Zwischen den einzelnen Schaufenstern sind Pfeiler von mindestens 0,20 m Breite anzuordnen.

§ 9

Fenster und Türen

(1) Fensterteilung

Die Gliederung der Fensterfläche trägt zu einem wesentlichen Teil zu der Gesamtwirkung der Fassade bei.

An historischen Fachwerkgebäuden sind daher die ursprünglichen Fensterteilungen und Sprossengliederungen zu erhalten oder wieder herzustellen, ebenso die hölzerne Fensterbekleidung bzw. bei massiven Erdgeschoss die steinernen Fenstergewände.

An allen übrigen Gebäuden wird eine Gliederung der Fensterflächen durch Teilungen und Sprossen zur Bereicherung des Stadtbildes empfohlen. Als Material wird Holz empfohlen, alternativ Kunststoff. Der Einbau von Metallfenstern ist an den Straßenfassaden unzulässig, ebenso die Verwendung von Glasbausteinen.

(2) Türen und Tore

Hauseingangstüren und Tore in der Straßenfassade sind in einem der sonstigen Fassadengestaltung angemessenen Umfang zu gliedern.

Hauseingangstüren und Tore sind in schlichter Holzbauweise auszuführen. Ausführungen in Schmiedeeisen sind zugelassen. Nicht zulässig sind Hauseingangstüren und Tore aus Aluminium.

(3) Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen auf die Gliederung und die Fensterachsen des Obergeschosses Bezug nehmen.

Sie sind so anzubringen, daß ihre Oberfläche mindestens 6 cm hinter der Fassadenfläche liegt.

Die tragenden Teile müssen in der Fassade sichtbar sein und dürfen nicht hinter den Glasflächen liegen.

§ 10

Zusätzliche Bauteile und veränderliche Elemente

(1) Zusätzliche Bauteile

Vordächer und Balkone sind an den Straßenfassaden nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Loggien, wenn sie über den Tordurchfahrten angeordnet werden und dieser Fassadenteil vom übrigen Teil gestalterisch abgesetzt ist.

Im Bereich der Gründerzeitbauten entlang der Frankfurter Straße und Offenbacher Straße können ab dem 1. Obergeschoß Erker oder Balkone angebracht werden, sofern sie in der Fassade eine untergeordnete Bedeutung haben.

(2) **Veränderliche Elemente**

An allen Gebäuden, an denen ursprünglich Holzklappläden angebracht waren, sollten diese erhalten oder wieder angebracht werden.

Für alle anderen Gebäude, insbesondere solche mit stehenden Fensterformaten, sollten ebenfalls Klapp- oder Schiebeläden verwendet werden. Sofern Rolläden eingebaut werden, dürfen sie nicht vor der Fassade liegen, Rolladenkästen und Halterungen dürfen nicht sichtbar angebracht sein.

Markisen sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie dürfen nicht in glänzenden, grellen oder sonst störend wirkenden Materialien oder Farben ausgeführt werden. Die Länge der Markisen darf nicht größer sein als die maximal zulässige Schaufensterbreite von 4,00 m und muß an den Pfeilern unterbrochen werden.

§ 11

Oberflächen

(1) **Materialien**

Historische Fachwerkgebäude sollten, für den Fall einer Renovierung der Fassade, von Putz freigelegt werden, sofern der Zustand und die Qualität des Fachwerks dies rechtfertigen. Die Fassaden der Gebäude sind glatt zu verputzen. Ornamentputz und Verkleidungen aus polierten, glänzenden und anderen dem historischen Charakter fremden Materialien, insbesondere Asbestzement, Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik sind nicht zulässig.

Im Sockelbereich können Klinker oder Naturstein verwendet werden. Sockelverkleidungen dürfen maximal bis Oberkante Erdgeschoßfußboden reichen. Ein optisches Höherziehen der Sockelzone ist unzulässig.

Bestehende Klinkerfassaden sind zu erhalten und dürfen nicht verputzt oder überstrichen werden. Im Bereich der Gründerzeitbauten an der Frankfurter Straße und Offenbacher Straße ist als Fassadenmaterial bevorzugt Klinker (Backstein) oder eine Kombination aus Putz und Klinker zu wählen.

(2) **Farben**

Die farbliche Gestaltung der Fassaden muß Bezug nehmen auf den Gebäudetyp und die vorhandenen Gliederungselemente der Fassade. Sie muß die Einheitlichkeit der Fassade betonen und darf diese nicht zergliedern.

Die farbliche Gestaltung benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

Grundlage für die farbliche Gestaltung der Fassaden ist eine Farbleitplanung auf der Basis eines variablen Farbkreises. Der Farbkreis ist Bestandteil der Satzung.

§ 12

Werbeanlagen

(1) Genehmigungspflicht

Das Anbringen bzw. Ändern von Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten, Schaukästen und Hinweisschildern im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf über die Bestimmungen des § 15 HBO hinaus einer Baugenehmigung.

Dies gilt auch für Anlagen, die nach § 89 HBO oder nach einer Verordnung gemäß § 117 Abs. 1 Nr. 6 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind.

(2) Zulässigkeit

Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken.

Im Obergeschoß sind historische schmiedeiserne Ausleger zugelassen.

Außerdem können im Obergeschoßbereich ausnahmsweise zugelassen werden:

- historischen Vorbildern nachempfundene schmiedeiserne Ausleger für Gaststätten oder Handwerksbetriebe
- Schriften als Einzelbuchstaben, sofern eine angemessene Werbung im Erdgeschoßbereich nicht möglich ist.

Nicht zulässig im Obergeschoß sind senkrecht angebrachte Schriftzüge.

Im Erdgeschoß und Obergeschoß unzulässig sind

- Großflächenwerbung
- Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftbänder)
- Lichtwerbung in grellen Farben
- Leuchtschilder (Transparente) auf den Wandflächen
- serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung (Fremdreklame)

(3) Gestaltung

Anlagen der Außenwerbung sind in Umfang, Größe, Form und Farbe dem Charakter und Maßstab des Gebäudes und Straßenbildes anzupassen.

Sie müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen, dürfen die Wirkung von tragenden Pfeilern und sonstigen wesentlichen Baugliedern nicht aufheben oder mindern und sollen Gesimse nicht verdecken. Der Charakter der geschlossenen Wandfläche bzw. der flächigen Lochfassade darf durch die Anbringung von Werbeanlagen nicht aufgehoben werden.

Bevorzugt sollen Werbeanlagen als Einzelschilder oder waagerechte Schriftfelder auf der Fassade angebracht werden. Senkrecht aufgebrachte Schriftfelder sind nur zulässig als Umrahmung von Ladeneingängen oder Schaufenstern.

Schriftfelder über Schaufenster dürfen max. 0,50 m hoch sein. Schriften in Einzelbuchstaben im Bereich des i. OG dürfen max. die halbe Fassadenbreite einnehmen.

(4) Beleuchtung

Schriften als Wandmalerei und auf Tafeln aufgemalte Schriften dürfen nur mit Punktlichtern angeleuchtet werden. Eine Blendung von Anwohnern und Passanten muß dabei vermieden werden.

Bei einzeln angebrachten Buchstaben wird eine nach hinten abstrahlende Beleuchtung (Schattenschrift) empfohlen. Von innen beleuchtete Einzelbuchstaben sind zulässig, sofern grelle Farben vermieden werden.

§ 13**Nebengebäude und Garagen****(1) Nebengebäude**

Nebengebäude sollen sich, sofern sie von der Straße aus einsehbar sind, in Form, Farbe, Materialwahl und Dacheindeckung den Hauptgebäuden und dem Straßenbild anpassen.

(2) Garagen

Garagen sind glatt zu verputzen. Die farbliche Gestaltung ist den Hauptgebäuden anzupassen.

Garagentore sind aus Holz auszuführen. Metalltore sind zulässig, wenn sie in einer, auf das Hauptgebäude abgestimmten Farbe matt gestrichen sind.

§ 14

Einfriedigungen

In den Bereichen mit offener Bauweise und in den Nebengäßchen bilden neben den Gebäuden auch die Einfriedigungen den Gassenraum.

Mauern und Zäune sind in einer Höhe zwischen 1,50 m und 2,00 m zu errichten.

Mauern sind in roten oder rotbraunen Ziegeln oder in Bruchstein auszuführen oder zu verputzen. Mauerabdeckungen sind in Ziegeln im Mörtelbett auszuführen. Zäune müssen in Holz und mit senkrechten Latten hergestellt werden.

Kunststoffverkleidungen und Jägerzäune sind nicht zulässig.

Im Nollegäßchen, Luftgäßchen und insbesondere im Brionsgäßchen können Hecken als Einfriedigungen gepflanzt werden.

Hoftore sind vorzugsweise in Holz herzustellen. Guß- oder Schmiedeeisentore können zugelassen werden. Ausführungen in Kunststoff sind nicht zulässig.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 19 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen zwingende Ge- oder Verbote der §§ 4 bis 14 dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 Satz 1 HBO in der jeweils gültigen Fassung mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung einschließlich des dazugehörigen Übersichtsplanes und des Farbkreises tritt am 09.07.1983 in Kraft.

Neu-Isenburg, den 8. Juli 1983

DER MAGISTRAT
der Stadt Neu-Isenburg

- veröffentlicht im Neu-Isenburger Anzeigebblatt am 08.07.1983
- Änderungen gem. Euro-Anpassungssatzung vom 19.09.2001, veröffentlicht im Neu-Isenburger Anzeigebblatt vom 04. und 18.10.2001 (in Kraft getreten am 01.01.2002)