



CDU-Fraktion – Am Schifferstück 37 65479 Raunheim

An den Stadtverordnetenvorsteher  
Herrn Angelo Pellilli

**Fraktionsvorsitzender:**  
Stefan Teppich  
Am Schifferstück 37  
65479 Raunheim  
P - Telefon: 06142-408259  
Mobil: 0174-3022211  
E-Mail [stefan.teppich@allianz.de](mailto:stefan.teppich@allianz.de)  
[st.teppich@gmail.com](mailto:st.teppich@gmail.com)

Raunheim, den 04.11.2020

Betreff: Fragen und Anregungen zur Bausatzung (Beschlussvorlage 2020-865)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Pellilli,

Folgende Fragen und Hinweise ergeben sich für der CDU-Fraktion aus der Neufassung der Bausatzung:

§4(1): woraus begründet sich die Begrünung von Flachdächern ab 50 qm?

Was bedeuten „flachgeneigte Dächer“? Ab wann ist ein Dach als flachgeneigtes Dach zu betrachten? Ab 1 ° ab 2° ab 5° und bis zu welcher Neigung ist ein Dach ein „flachgeneigtes Dach“ bis 7°?

§4(2) Was versteht man unter Begrünung einer fensterlosen Fassadenfläche? Wie soll eine derartige Begrünung aussehen? Sind vertikale Begrünungen in Form von Kletterpflanzen, wie Efeu, Wilder Wein etc. damit gemeint?  
Für ein Ein/Zweifamilienhaus könnten hier kaum zumutbare Kosten zukommen.

§4(3): Was genau ist unter „geschotterter Steinarten“ verstehen?

Die Literatur verwenden hier den **Begriff „Schottergarten“** (Quelle: Evi Rothbühler, Studie Schottergärten und Landschaft, Universität Bern, 27. Februar 2017

Wie verhält es sich mit klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung?

Was gilt bei Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden?

Was gilt bei nachempfundene japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen?

Ab welchem Flächenumfang der „Beschotterung“ greift die Satzung?



In welchem Bereich sind die „geschotterten Steingärten“ nicht zulässig? Nur im Vorgarten? Oder auch im hinteren Teil des Grundstücks

Aus Sicht der CDU Fraktion bedarf es hier einer Klarstellung und Präzisierung in der Satzung.

§4(6) Der Begriff Antenne scheint veraltet. Meinen Sie mit Antennen Mobilfunkanlagen gemäß des Hessischen Bauordnungsrechts?

Was gilt für Satelliten-Empfangsanlagen?

Wir empfehlen eine zeit- und praxisgerechtere Aufzählung an dieser Stelle.

§4(7) Abstellplätze für Mülltonnen:

Dies ist aus Sicht der CDU in einem dicht besiedelten Gebiet wie Raunheim nicht durchgängig möglich.

Hier ist eine Änderung erforderlich, die grundsätzlich eine bauliche Umfriedung, einen Sichtschutz oder die hier beschriebenen Maßnahmen vorsieht.

Wie sollen diese bauliche Anlagen beschaffen sein? Soll ein Zaun oder eine Einhausung für die Mülltonnen angeschafft bzw. bereitgestellt werden? Gibt es die Möglichkeit, eine Befreiung von dieser Vorschrift zu erlangen, wenn diese Vorgaben vom Hauseigentümer nicht erbracht werden können?

Begründung:

Wenn das Grundstück sehr klein ist, ist eine Einhausung bzw. eine bauliche Anlage, die auch noch begrünt werden schwer möglich, zumal die Mülltonnen fast immer vor den Häusern stehen. Da die Häuser entweder morgens oder nachmittags der Sonne zugekehrt sind, scheint entweder morgens oder nachmittags die Sonne voll auf die Mülltonnen. Dies kann nicht vermieden werden noch kann dies abgestellt werden. Daher ist eine Vermeidung der Sonneneinstrahlung auf die Mülltonnen oft nicht möglich. Auch eine

§5(1) Gebäudehöhen

Ein interner Verweis auf BauGB und HBO scheint uns hier nicht ausreichend. Wir



empfehlen, den §5(1) zu belassen und ggf. zu überarbeiten. Dies führt für die Bürger\*innen zu mehr Klarheit und Nachvollziehbarkeit.

#### §5 Kinderspielplätze

Zunächst ein Auszug aus der HBO:

Die HBO §8 (2) <sup>1</sup>Werden mehr als drei Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen. <sup>2</sup>Seiner Herstellung bedarf es nicht, wenn

1. 1.

ein für Kleinkinder geeigneter, auch für das Baugrundstück bestimmter öffentlich-rechtlich gesicherter Spielplatz oder ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe geschaffen wird oder vorhanden ist oder

2. 2.

die Art oder Lage der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert.

#### §5 (2)

Die Aussagen der HBO sind eigentlich eindeutig und es bedarf m.E. keiner zusätzlichen Präzisierung in der Bausatzung. Diese zusätzlichen Angaben, dass ein Spielplatz von allen Wohnungen (Spielplätze sind erst anzulegen, wenn auf einem Grundstück mehr als 3 Wohnungen geschaffen werden) auf einem Grundstück einsehbar sein muss, kann nicht realisiert werden, denn ein Kinderspielplatz muss so angelegt werden, dass er keinerlei Gefahren durch die Autos der Bewohner ausgesetzt ist und dass die Kinder beim Spielen nicht gefährdet sind. Diese Absatz wäre zu ändern.

#### §5(7)

Wer ist für die Errichtung eines Spielplatzes bei mehreren Baugrundstücken verantwortlich, die nicht gleichzeitig bebaut werden bzw. bebaut werden können? Im Bereich des ehemaligen Altenwohnheimes Am Waldblick ist ein Baugebiet geschaffen worden, ohne dass ein Spielplatz vorgesehen wurde. Dies hätte doch von der Stadt errichtet bzw. vorgehalten und von den Eigentümern in einer Gemeinschaftsaktion errichtet und unterhalten werden müssen. Dies ist aber nicht geschehen. Wie geht man nun in Zukunft mit den Forderungen zur Errichtung eines Spielplatzes für mehrere Grundstücke um, wenn die Stadt es versäumt hat, in einem Baugebiet ein Spielplatz einzuplanen und zu errichten?

#### §5(8) „Die Spielgeräte sind jährlich zu warten“



Wenn die Spielgeräte von privaten Bauherrn bzw. Eigentümern aufgestellt und unterhalten werden, kann und darf die Stadt die Forderung nach einer jährlichen Wartung nicht stellen, es sei denn die Stadt kommt für die Wartung der Spielgeräte kostenmäßig und auftragsmäßig auf. Die Stadt kann nur die Wartung der Spielgeräten auf den öffentlichen Spielgeräten veranlassen. Die Eigentümer der privaten Spielplätzen sind zwar verantwortlich (Verkehrssicherungspflicht nach BGB) v für die einwandfreie Funktion der Spielgeräten und für deren Sicherheit, aber wann und wie die Spielgeräte gewartet bzw. der Auftrag zur Wartung der Spielgeräte gegeben wird, hängt von den Eigentümern ab und kann von der Stadt nicht gefordert bzw. eingefordert werden. Die Stadt kann auch keine Kontrolle der Spielgeräte durchführen bzw. durchführen lassen, da sie nicht Eigentümer der Spielgeräte ist. Für die nichtöffentlichen Spielgeräte, d.h. für die Spielgeräte auf privaten Spielplätzen im Bereich von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen, gibt es keine Vorschrift für TÜV oder keine EU-DIN Norm, die angewendet werden kann.

Die DIN-Norm 1176/1177 gilt nur für öffentliche Bereiche. Hier wäre eine Formulierung als Empfehlung angebracht.

#### §7 Einfriedungen

Hier werden als Beispiel Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen angeführt. Es gibt keine Aussage zu den Einfriedungen aus den Holzfeldern, die eine Länge von ca. 2,50 m und eine Höhe zwischen 1,25 m und 1,80 m haben. Diese Holzwände wirken teilweise auch wie eine geschlossene Wand, sind aber de Facto keine geschlossene Wand, da sie von den Pfosten und den Freiräumen zwischen Holzfeldern und Pfosten unterbrochen sind.

Wie verhält es sich mit Gabionen? Aus welchem Grund sind diese nicht erlaubt? Ein Gabionenzaun ist keine geschlossene Wand und wirkt auch nicht wie eine geschlossene Wand. Eine interessante Gestaltung könnte damit geschaffen werden. Auch eine Bepflanzung ist möglich, was eine Aufwertung eines Zaunes bedeuten würde.

#### §8(1) (alt9) / §6(1) (neu) Außenwerbung

Wieso wurden keine Vorgaben der alten Fassung mitberücksichtigt? (z.B.: Einfügen in die Gestaltung des Bauwerks...“)  
Woher resultiert die 1qm-Vorgabe?

Dieser Absatz ist zu überarbeiten. Gerne erfolgt ein Vorschlag der CDU Fraktion zu Februar-Sitzung

#### §8 Anträge und Abweichungen

Kann es Ausnahmen geben zu einzelnen Vorgaben? Kann dies als Hinweis mit ausgebaut werden, dass es hier auch Ausnahmen geben kann und diese Ausnahmen bzw. Abweichungen beantragt werden können.



Z.B.

1. gibt es die Möglichkeit, bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen einen Antrag zu stellen, keinen Spielplatz errichten zu müssen?
2. gibt es die Möglichkeit, bei Einfriedungen von den vorgegebenen Materialien abzuweichen und hierfür einen Antrag zu stellen? Auch hier fehlt der Hinweis.

Zu §8 (2), (2a) und (2B)

Ist jeder Eigentümer ein Architekt oder muss er eine Bauzeichnung erstellen können? Muss ein Eigentümer, wenn er eine genehmigungsfreie Anlage erstellen will, die aber den Vorgaben abweichen könnte, einen Architekten oder einen Bauingenieur beauftragen, ihm einen Plan bzw. eine Zeichnung anzufertigen? Wer zahlt dem Eigentümer dies? Dies geht eigentlich zu weit und ist nicht genug begründet.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Teppich

Vorsitzender der CDU Fraktion