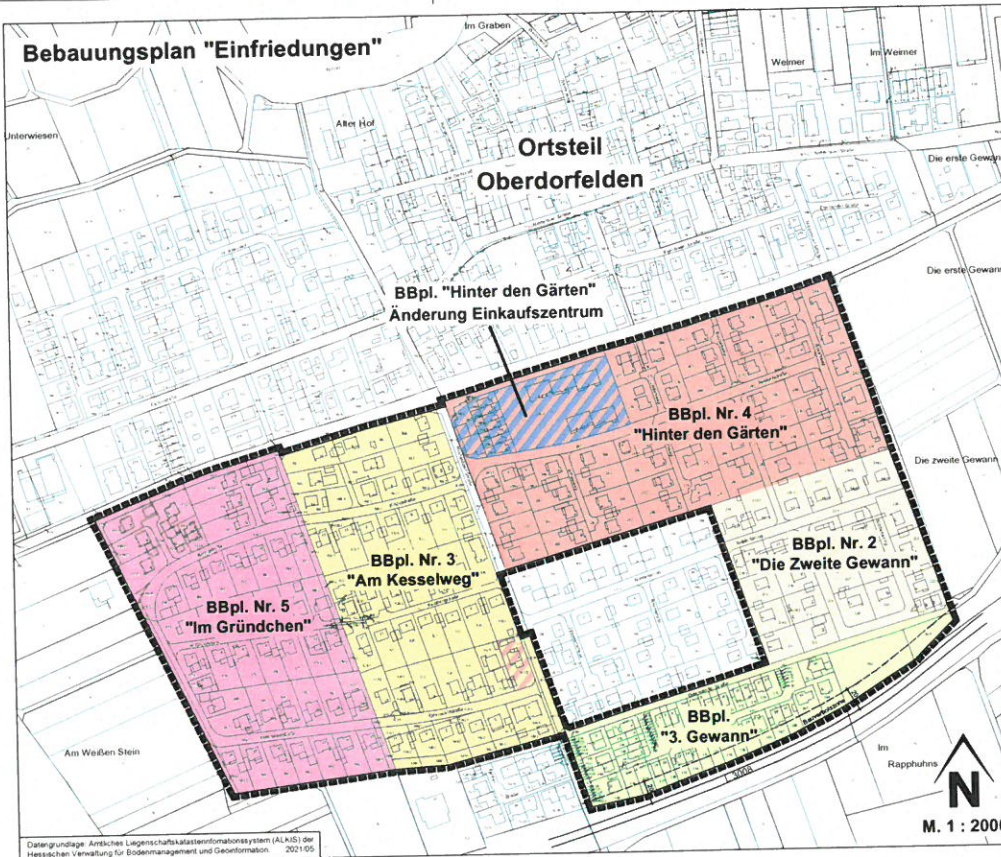


Bebauungsplan "Einfriedungen"



Datiergrundlage: Amtlicher Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2021/05

RECHTBUNDLAGE

- Bauverordnungsplan (BauVO) in der Fassung der Bauverordnungsplanung vom 23.09.2004 (BauVO 13.2414), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bauverordnungsplanung vom 23.09.2004 (BauNutzVO 13.2424), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufstellung der Bebauungspläne (BauPlVO) in der Fassung der Bauverordnungsplanung vom 23.09.2004 (BauPlVO 13.2434), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufstellung der Bebauungspläne (BauPlVO) in der Fassung der Bauverordnungsplanung vom 23.09.2004 (BauPlVO 13.2434), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufstellung der Bebauungspläne (BauPlVO) in der Fassung der Bauverordnungsplanung vom 23.09.2004 (BauPlVO 13.2434), in der zuletzt gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat am 21.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 'Die Zweite Gewinn', Nr. 3 'Am Kesselweg', Nr. 4 'Hinter den Gärten' und Nr. 5 'Im Gründchen' beschlossen. Die Bebauungspläne sind am 11.12.2022 veröffentlicht worden.
- AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat am 21.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 'Die Zweite Gewinn', Nr. 3 'Am Kesselweg', Nr. 4 'Hinter den Gärten' und Nr. 5 'Im Gründchen' beschlossen. Die Bebauungspläne sind am 11.12.2022 veröffentlicht worden.
- AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat am 21.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 'Die Zweite Gewinn', Nr. 3 'Am Kesselweg', Nr. 4 'Hinter den Gärten' und Nr. 5 'Im Gründchen' beschlossen. Die Bebauungspläne sind am 11.12.2022 veröffentlicht worden.
- AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat am 21.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 'Die Zweite Gewinn', Nr. 3 'Am Kesselweg', Nr. 4 'Hinter den Gärten' und Nr. 5 'Im Gründchen' beschlossen. Die Bebauungspläne sind am 11.12.2022 veröffentlicht worden.

3.0. AUG. 2022

Schönbeck, den 3.0. AUG. 2022

Der Bebauungsplan wurde öffentlich ausgestellt und ist zum 11.12.2022 veröffentlicht worden.

3.0. SEP. 2022

Schönbeck, den 3.0. SEP. 2022

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schönbeck durch die Planungsguppe Thomas Egge erstellt.

AMTSGEMEINSCHAFT DER 12401

Langenscheidt

Bebauungsplan "Einfriedungen"

(Änderung der Bebauungspläne Nr. 2 'Die Zweite Gewinn', Nr. 3 'Am Kesselweg', Nr. 4 'Hinter den Gärten', Nr. 5 'Im Gründchen', Hinter den Gärten Änderung Einkaufszentrum und 3. Gewinn)

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Gemeinde Schönbeck
Ortsteil Oberdorfelden

THOMASEGEL
Planungsguppe

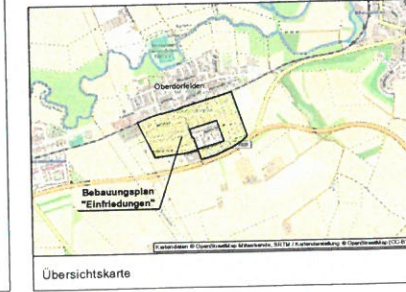
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Beck-Str. 10 | Tel.: 061 94 98 03 31
63065 Langenscheidt | Fax: 061 94 98 03 79
Büro: 0172 67 50 882

planungsguppe@tsgel.de | www.planungsguppe.de

M. 1:2000

Projekt-Nr.	Vorbereitend	Entwickelt	Geprüft	Freigegeben
21024 - 00	Satzung			03.08.2022



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Umriss
Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen der überplanten Bebauungspläne

2. Straßenverkehrsflächen § 8 (1) Nr. 11 BauGB

Bauverbotszone

3. Sonstige Planzeichen

- Bebauungsplan Nr. 2 'Die Zweite Gewinn' - 1996
- Bebauungsplan Nr. 3 'Am Kesselweg' - 1998
- Bebauungsplan Nr. 4 'Hinter den Gärten' - 1998
- Bebauungsplan Nr. 5 'Im Gründchen' - 1999
- Bebauungsplan 'Hinter den Gärten' Änderung Einkaufszentrum - 1998
- Bebauungsplan '3. Gewinn' - 1996

- 1. BAURECHTSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HGB
- Einfriedungen:
Straßenseitige Einfriedungen (glt auch für Tore) sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- Als Einfriedungen zulässig sind:
- durchgehende Mauer-, Holz- oder nachträgliche Holzelementen, auch in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Natur- oder Kunststein (einstufig und hochgezogenen Oberflächen),
 - schwebelose Säulen mit einem nicht glänzenden Schutzanstrich in grau bis schwarzem Farbton,
 - aus Mauerwerk, glatt verputzt, oder Natursteinmauerwerk,
 - Hecken, in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk (Sockelhöhe max. 50cm). Hecken können mit grünem Maschendraht oder Mattenstrukturen kombiniert werden, wenn diese zu angebracht werden, dass sie durch Hecken überdeckt sein.
- 2. HINWEISE**
- 2.1 Altstätten**
Wurden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkundlichen und sonstige Beseitigungsmaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, kann, je nachdem das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Stadt, Umwelt und Fränkfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu beauftragten. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 2.2 Denkmalschutz**
Hinweise auf Bodendenkmäle bestehen. Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen mittelbarer Nachbarschaft archaische Denkmäle (Gräberfeld, Siedlung) gemäß § 2 (4) SGG bekannt sind. Es wird daher vorbestehende Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorzunehmen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäle bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archaische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalchutzbehörde zu melden.
- 2.3 Umriss**
Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen der überplanten Bebauungspläne.

Bebauungsplan „Einfriedungen“

**Gemeinde Schöneck
OT Oberdorfelden**

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Satzung



THOMASEGEL
Planungsgruppe

Langenselbold, 03.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Veranlassung und Ziele	1
3. Bodenschutz	1
3.1 Ziele des Bodenschutzes.....	1
3.2 Alternativenprüfung gem. Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz	3
4. Klimaschutz	3
5. Vorgaben übergeordneter Planung	3
5.1 Regionaler Flächennutzungsplan /RegFNP.....	3
5.2 Schutzgebiete.....	4
6. Rahmenbedingungen	4
6.1 Lage im Raum	4
6.2 Naturräumliche Lage	4
6.3 Flächennutzung	4
6.4 Altablagerungen	4
6.5 Kampfmittel.....	4
6.6 Boden5	4
7. Planung	5
7.1 Planungsvorgaben.....	5
7.2 Festsetzungen	5
8. Eingriff/Ausgleich/Artenschutz	6
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	7
10. Umweltbericht	7

1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat in der Sitzung vom 25.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans

„Einfriedungen“

gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 5 HGO beschlossen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Es gilt die Maßgabe, die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke einer städtebaulichen Neuordnung bezüglich der Einfriedungen durch Änderung der Bebauungspläne „Hinter den Gärten, Änderung Einkaufszentrum“, „Nr. 2 Die zweite Gewinn“, Nr. 3 Am Kesselweg“, „Nr. 4 Hinter den Gärten“, Nr. 5 Im Gründchen“ und Dritte Gewinn“ zuzuführen.

Die Planflächen befinden sich im Ortsteil Oberdorfelden.

Es wird hierbei gemäß § 13 BauGB, Abs. 2 Ziffer 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Da keine Umweltbelange betroffen sind, wird kein Umweltbericht erstellt.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen der überplanten Bebauungspläne.

2. Veranlassung und Ziele

Ziel der Gemeinde Schöneck ist es eine einheitliche Regelung zu Einfriedungen vorzunehmen.

3. Bodenschutz

3.1 Ziele des Bodenschutzes

Der Bodenschutz in Bau- und Planungsvorhaben ist in verschiedenen Gesetzesgrundlagen verankert. Grundlegende Schutzklauseln finden sich im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a Bodenschutzklausel

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 Zweck und Grundsätze

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die im Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) verankerten Bodenziele sind die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im § 1 (3) des BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.2 Alternativenprüfung gem. Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz
Gemäß § 3 Abs. 2 (Pflichten der öffentlichen Hand) des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung ist bei Planaufstellungen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Bei dem Vorhaben werden die Belange des Bodenschutzes nicht betroffen.

4. Klimaschutz

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 des BauGB (vom 23.Sept. 2004, BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.April 2011, BGBl. I S.619) sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Es wird angestrebt den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB) sollen die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei dem Vorhaben werden die Belange des Klimaschutzes nicht betroffen.

5. Vorgaben übergeordneter Planung

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan /RegFNP

Im RegFNP 2010

sind die Flächen als

- Wohnbaufläche, Bestand

dargestellt.

5.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmäler werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Hinweise auf die Betroffenheit von Bodendenkmälern bestehen nicht. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet

6. Rahmenbedingungen

6.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Schöneck, bestehend aus den Ortsteilen Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden liegt an der westlichen Grenze des Main-Kinzig-Kreises.

Schöneck wird nach den Vorgaben des Regionalplanes strukturräumlich dem Verdichtungsraum zugeordnet. Der Verdichtungsraum (als Zentralbereich des Ordnungsraums) soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von nationaler und europäischer Bedeutung weiterhin erfüllen. Seine Vorteile wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie breites Infrastruktur- und Freizeitangebot sollen erhalten bleiben und Belastungen mindern.

Schöneck befindet sich ca. 20 km von dem Oberzentrum Frankfurt, ca. 8 km von dem Oberzentrum Hanau und Mittelzentrum Bad Vilbel entfernt. Die Gemeinde Schöneck liegt an der Regionalachse und überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Vilbel – Nidderau.

Die Planflächen liegen alle im Ortsteil Oberdorfelden.

6.2 Naturräumliche Lage

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Hessens liegt der Planungsraum im Rhein-Main-Tiefland, der Untermainebene und hier in der Auheim-Kleinostheimer Mainniederung.

6.3 Flächennutzung

Die Plangebiete sind bereits alle bebaut.

6.4 Altablagerungen

Der Gemeinde Schöneck liegen keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten im Planbereich vor.

6.5 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

6.6 Boden

Belange des Bodenschutzes sind nicht betroffen.

7. Planung

7.1 Planungsvorgaben

Nur die Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen neu geregelt werden.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen der überplanten Bebauungspläne.

7.2 Festsetzungen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen (gilt auch für Türe und Tore) sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

Als Einfriedungen zulässig sind:

- durchsichtige Metall-, Holzzäune- oder nachhaltige Holzalternativen, auch in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Natur- oder Werkstein (unzulässig sind hochglanzpolierte Oberflächen),
- schmiedeeiserne Zäune mit einem nicht glänzenden Schutzanstrich in grau bis schwarzem Farbton,
- aus Mauerwerk, glatt verputzt, oder Natursteinmauerwerk.
- Hecken, auch in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk (Sockelhöhe max. 50cm). Hecken können mit grünem Maschendraht oder Mattenzäunen kombiniert werden, wenn diese so angebracht werden, dass sie durch Hecken überdeckt sein.

Begründung:

Die Einfriedungen sollen nicht zu hoch erstellt und ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben.

HINWEISE:**Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Denkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler bestehen. Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen mittelbarer Nachbarschaft archäologische Denkmäler (Gräberfeld, Siedlung) gemäß § 2 HDSchG bekannt sind. Es sind daher vorbereitende Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorzunehmen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Urpläne

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen der überplanten Bebauungspläne.

8. Eingriff/Ausgleich/Artenschutz**Naturschutzrecht**

Gemäß § 13 BNatschG (Bundesnaturschutzgesetz, vom 01.03.2010) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatschG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Sinne des § 15 Abs. (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Das Artenschutzrecht sieht einen umfassenden Schutz für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten vor. Kommen solche Arten im Plangebiet oder dessen Umfeld vor, ist im Rahmen von Planverfahren die mögliche Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu prüfen.

Der Bebauungsplan bereitet keine Beeinträchtigungen in den Artenschutz vor.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB sind in einem Umweltbericht nach der Anlage des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange darzulegen.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Aufgestellt im Auftrag
**Gemeindevorstands der
Gemeinde Schöneck**

durch:



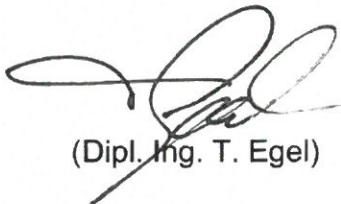
THOMASEGEL
Planungsgruppe

Carl-Friedrich-Benz-Str. 1
63505 Langenselbold

Phone: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 03.06.2022




(Dipl.-Ing. T. Egel)



Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der
Gemeinde Schöneck**

Schöneck, den **30. AUG. 2022**



(Cornelia Rück)
Bürgermeisterin