

**RECHTBUNDLAGEN**

- Bauordnung (BaO) in der Fassung der Oberbauordnung vom 23.09.2004 (2004) i. d. Fassung der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Bauleitpläne (Bauleitpl. - BauVL) in der Fassung der Bauleitpl. - BauVL vom 23.01.1999 (2004) i. d. Fassung der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Bauleitpläne (Bauleitpl. - BauVL) in der Fassung der Bauleitpl. - BauVL vom 23.01.1999 (2004) i. d. Fassung der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Bauleitpläne (Bauleitpl. - BauVL) in der Fassung der Bauleitpl. - BauVL vom 23.01.1999 (2004) i. d. Fassung der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Bauleitpläne (Bauleitpl. - BauVL) in der Fassung der Bauleitpl. - BauVL vom 23.01.1999 (2004) i. d. Fassung der zuletzt gültigen Fassung

**VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNG DER BAULEITPLÄNE  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 25.11.2021 gemäß § 2 (1) BauVL die Aufstellung des Bebauungsplans (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) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauVL beschlossen. Die Bebauungspläne sind im Amtsblatt der Gemeinde Schöneck am 11.12.2021 veröffentlicht.
- DAUERHAFTES VERFAHREN  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 25.11.2021 gemäß § 13 (2) BauVL beschlossen, die Dauerhaftigkeit der Bebauungspläne gemäß § 13 (2) BauVL zu erklären. Die Bebauungspläne sind im Amtsblatt der Gemeinde Schöneck am 11.12.2021 veröffentlicht.
- ABSTUFUNG DER BAULEITPLÄNE  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 25.11.2021 gemäß § 13 (3) BauVL beschlossen, die Bebauungspläne gemäß § 13 (3) BauVL zu abstimmen. Die Bebauungspläne sind im Amtsblatt der Gemeinde Schöneck am 11.12.2021 veröffentlicht.
- ABSTUFUNG DER BAULEITPLÄNE  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 25.11.2021 gemäß § 13 (3) BauVL beschlossen, die Bebauungspläne gemäß § 13 (3) BauVL zu abstimmen. Die Bebauungspläne sind im Amtsblatt der Gemeinde Schöneck am 11.12.2021 veröffentlicht.

Schöneck, den 30. AUG. 2022

Der Bebauungsplan wurde erstellt von: **THOMASEGEL** (Gesamt gemacht und 110 Seite in Kraft)

Schöneck, den 30. SEP. 2022

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsguppe Thomas Egel erstellt.

Langenbrunn 12403

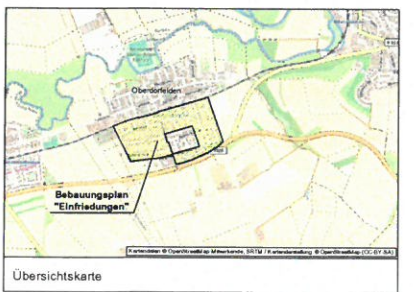
Thomas Egel

**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 BauVL)  
Gemeinde Schöneck  
Ortsteil Oberdorfelden

**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe  
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung  
Carl-Neuberg-Str. 10 Tel.: 041 94 98 00 77  
03086 Langenbrunn Fax: 041 94 98 00 78  
Mobil: 0172 141 58 802  
planungsguppe@t-eg.de www.planungsgruppe-eg.de

M. 1:2000

Projekt Nr.	Verfahrensstadium	Erstellt	Egel
21024 - 00	Satzung	Datum	2. September
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	03.06.2022



**Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV**

- Sonstige Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauVL  
Umgrenzung  
Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen der überlappenden Bebauungspläne
- Straßenverkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauVL  
Bauverbotszone
- Sonstige Planzeichen**  
Bebauungsplan Nr. 2 'Die Zweite Gewinn' - 1996  
Bebauungsplan Nr. 3 'Am Kesselweg' - 1958  
Bebauungsplan Nr. 4 'Hinter den Gärten' - 1998  
Bebauungsplan Nr. 5 'Im Gründchen' - 1999  
Bebauungsplan 'Hinter den Gärten' Änderung Einkaufszentrum - 1988  
Bebauungsplan '3 Gewinn' - 1996

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (4) BauVL in Verb. mit § 9 (1) BaO  
Einfriedungen  
Straßenartige Einfriedungen (gilt auch für Tore und Tore) sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.  
Als Einfriedungen zulässig sind:  
- durchsichtige Metall-, Holz- oder rechteckige Holzelemente, auch in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Natur- oder Kunststein (auch als hochglanzpolierte Oberflächen),  
- schneebedeckte Zäune mit einem nicht glänzenden Schutzanstrich in grau bis schwarzem Farbton,  
- aus Mauerwerk, Ziegeln, Ziegeln, oder Natursteinmauerwerk,  
- Hecken in Kombination mit Sockeln und Pfeilern aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk (Sockelhöhe max. 50cm). Hecken können mit grünem Maschendraht oder Mattendrähten kombiniert werden, wenn diese so angebracht werden, dass sie durch Hecken überblickt sein.  
2. HINWEISE  
2.1 Altstätten:  
Wieder in Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkundlichen und sonstige Untersuchungen freigestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Stadt Umwelt und Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.  
2.2 Denkmalschutz:  
Hinweise auf Bodendenkmale bestehen. Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen mitglieder Nachbarbereich archaische Denkmale (Grabfelder, Siedlung) gemäß § 2 (1) BaO bekannt sind. Es sind daher vorbereitende Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorzunehmen. Falls bei Entdeckten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archaische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.  
2.3 Utopläne:  
Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen der überlappenden Bebauungspläne.

# **Bebauungsplan „Einfriedungen“**

**Gemeinde Schöneck  
OT Oberdorfelden**

**Begründung  
§ 9 Abs. 8 BauGB**

**Satzung**



**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe

Langenselbold, 03.06.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Bodenschutz</b> .....	<b>1</b>
3.1 Ziele des Bodenschutzes.....	1
3.2 Alternativenprüfung gem. Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz .....	3
<b>4. Klimaschutz</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Vorgaben übergeordneter Planung</b> .....	<b>3</b>
5.1 Regionaler Flächennutzungsplan /RegFNP.....	3
5.2 Schutzgebiete.....	4
<b>6. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
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	
<b>7. Planung</b> .....	<b>5</b>
7.1 Planungsvorgaben.....	5
7.2 Festsetzungen .....	5
<b>8. Eingriff/Ausgleich/Artenschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>10. Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>

## **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 Budesheim, 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:

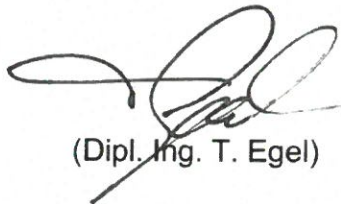


Carl-Friedrich-Benz-Str. 1  
63505 Langenselbold

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](mailto:Planungsgruppe-EGEL@t-online.de)  
[www.Planungsgruppe-EGEL.de](http://www.Planungsgruppe-EGEL.de)

Langenselbold, den 03.06.2022



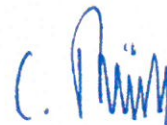
(Dipl.-Ing. T. Egel)



Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schöneck**

Schöneck, den **30. AUG. 2022**



(Cornelia Rück)  
Bürgermeisterin