



**Gemeinde Freiensteinau
Ortsteil Nieder-Moos**

Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Campingplatz, 1. Änderung und Erweiterung“

Textliche Festsetzungen

**Vorentwurf
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Oktober 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

- 1.1.1 Es wird ein „Sondergebiet Campingplatz-, Wochenendplatz-, Ferienhausgebiet und Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung. Es dient der Unterbringung von Campingplatzgebieten, Wochenendplatzgebieten, Ferienhausgebieten und Wochenendhausgebieten. Weiterhin dient es den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und den Betrieb des Gebiets sowie für sportliche und Freizeitzwecke.

Teilgebiet Sondergebiet 1 (SO 1) (Wochenendplatzgebiet):

Innerhalb der Teilgebiete SO 1 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Aufstellplätze für das dauerhafte Aufstellen und Errichten von Wochenendhäusern, Wohnwagen, Mobilheimen, Campingmobilen (als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich abgestellte Campingfahrzeuge und Mobilheime)
- betriebsgebundene Funktionsgebäude und Anlagen für den Betrieb von Wochenendplätzen
- sonstige Anlagen für Spiel und sportliche Betätigung

Teilgebiet Sondergebiet 2 (SO 2) (Campingplatzgebiet):

Innerhalb der Teilgebiete SO 2 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Standplätze für das vorübergehende Aufstellen von Campingmobilen, Wohnwagen, Faltcaravans und Zelten
- sonstige Anlagen für Spiel und sportliche Betätigung

Teilgebiet Sondergebiet 3 (SO 3) (Wochenendhausgebiet):

Innerhalb der Teilgebiete SO 3 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wochenendhäuser

- Mobilheime

Teilgebiet Sondergebiet 4 (SO 4):

Innerhalb der Teilgebiete SO 4 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- betriebsgebundene Gebäude und Anlagen für die Verwaltung und den Betrieb des Campingplatz-, Wochenendplatz- und Wochenendhausgebietes
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Teilgebiet Sondergebiet 5 (SO 5):

Innerhalb des Teilgebiets SO 5 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- betriebsgebundene Wirtschaftsgebäude und Anlagen für den Betrieb des Campingplatzes
- Lagerplätze

Teilgebiet Sondergebiet 6 (SO 6) (Ferienhausgebiet):

Das Sondergebiet 6 (SO 6) dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Teilgebiets SO 6 (SO 6) sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil gelten für die Sondergebiete 1 - 3 die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

- 1.2.1 Im Sondergebiet 1 (SO 1) beträgt die Größe der Parzellen (Aufstellplatz) mindestens 80 m². Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen darf je Parzelle (Aufstellplatz) 40 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen und ein überdachter Freisitz bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.
- 1.2.2 Im Sondergebiet 2 (SO 2) beträgt die Größe der Parzellen (Standplatz) mindestens 50 m².
- 1.2.3 Im Sondergebiet 3 (SO 3) beträgt die Größe der Parzellen (Aufstellplatz) mindestens 250 m². Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser / Mobilheime darf je Parzelle (Aufstellplatz) 60 m² nicht überschreiten. Bei der

Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen und ein überdachter Freisitz bis zu einer Grundfläche von 15 m² unberücksichtigt.

- 1.2.4 Im Sondergebiet 1 (SO 1) beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 3,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante des Erschließungswegs, welcher der jeweiligen Parzelle als Zuwegung dient. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des jeweiligen Gebäudes, der baulichen Anlagen. Bei Flachdächern (Dachneigung: 0°-5°) ist dies die Oberkante der Attika, bei Dächern mit geneigten Dachflächen ist dies die Oberkante des Firstes. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
- 1.2.5 Im Sondergebiet 3 (SO 3) und Sondergebiet 6 (SO 6) beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 4,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante des Erschließungswegs, welcher der jeweiligen Parzelle als Zuwegung dient. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des jeweiligen Gebäudes. Bei Flachdächern (Dachneigung: 0°-5°) ist dies die Oberkante der Attika, bei Dächern mit geneigten Dachflächen ist dies die Oberkante des Firstes. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
- 1.2.6 Die zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes für die *DLRG* (DLRG) beträgt 100 m².
- 1.2.7 Die zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes *Gemeinschaftshaus* (G-Haus) beträgt 150 m².
- 1.2.8 Die zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes *Surfschule* (SURF) beträgt 200 m².
- 1.2.9 Die zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes *Sanitärgebäude 1* (SAN 1) beträgt 160 m².
- 1.2.10 Die zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes *Sanitärgebäude 2* (SAN 2) beträgt 240 m².
- 1.2.11 Die zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes *Sanitärgebäude 3* (SAN 3) beträgt 150 m².
- 1.2.12 Die zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes im Sondergebiet 5 (SO 5) beträgt 200 m².
- 1.2.13 Im Sondergebiet 5 (SO 5) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von unversiegelten Zufahrten und Lagerflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.3.1 Die als „private Grünfläche – Zeltplatz“ festgesetzten Flächen dienen der saisonalen Nutzung als Aufstellfläche für Zelte und Wohnwagen/Wohnmobile für einen wechselnden Personenkreis. Die Flächen sind als überwiegend unversiegelte Wiesenfläche zu pflegen.
- 1.3.2 Die als private Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Sitzgelegenheiten und Schutzhütten, zweckentsprechende

Einrichtungen wie Tore für Ballspiele, Schaukeln, Klettergerüste, Rutschen, Sandspielflächen sowie die erforderlichen Wege und Bewegungsflächen.

- 1.3.3 Die als private Grünfläche – Liegewiese“ festgesetzten Flächen dienen als Erholungs- und Kommunikationsfläche. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Sitzgelegenheiten und ein Sanitärgebäude sowie die erforderlichen Wege und Bewegungsflächen.
- 1.3.4 Die als private Grünfläche – Badeplatz“ festgesetzten Flächen dienen als „Badestrand“. Zulässig sind zweckgebundene bauliche und technische Anlagen wie z.B. Sandflächen, Steg, Einstiegshilfen, Sandspielflächen, Notrufsäulen, Einrichtungen für die Badeaufsicht.
- 1.3.5 Die als „private Grünflächen – DLRG“ festgesetzten Flächen dienen als Bereich für die Wasseraufsicht. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Aufenthaltsraum und Büro für die Badeaufsicht, Einstiegshilfen, Anlegestellen, Steganlagen, Wegeflächen.
- 1.3.6 In der als private Grünflächen – Segelclub“ festgesetzten Flächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Einstiegshilfen, Anlegestellen, Steganlagen, Wegeflächen, Sitzgelegenheiten und Schutzhütten zulässig.
- 1.3.7 Die als „private Grünflächen – Surfschule“ festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wassersport. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Aufenthalts- und Schulungsräume und Büro, Einstiegshilfen, Anlegestellen, Steganlagen, Wegeflächen.

1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

Im Sondergebiet 1- 3 (SO 1 – 3) und im Sondergebiet 6 (SO 6) ist pro Parzelle (Aufstellplatz / Standplatz) ein Stellplatz mit einer Grundfläche von maximal 18 m² zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Im Sondergebiet 3 (SO 3) und Sondergebiet 6 (SO 6) sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.4.2 Im Sondergebiet 1-6 (SO 1-6) wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 1.5.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu versickern oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung).. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern nachweislich hydrogeologische, wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist der Gemeinde gegenüber fachlich nachzuweisen.

- 1.5.2 Niederschlagswasserversickerungen sind wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis für alle geplanten Versickerungsanlagen ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Erhalt von Baumbestand

Die gemäß Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

1.6.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“, „Zeltplatz“, „Badeplatz“, „Liegewiese“, „Segelclub“, „Surfschule“ sind durch eine extensive Rasenpflege zu pflegen (maximal fünf Schnitte pro Jahr, das Schnittgut ist stets abzufahren, eine Düngung ist nicht zulässig).

Der Uferbereich des Nieder-Mooser-Sees ist außerhalb der direkten Seezugänge als Krautsaum zu pflegen. Hierfür ist eine abschnittsweise Mahd alle zwei Jahre im März durchzuführen, das Mahdgut ist abzutransportieren. In dieser Uferzone ist die natürliche Entwicklung einer Schilfröhrichtzone zuzulassen.

1.6.3 Einfriedungen und Stützmauern

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

1.6.4 Regionales Pflanz- und Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet ist nur Pflanz- bzw. Saatgut gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14 - 16 cm

<i>Acer</i>	Bergahorn
<i>pseudoplatanus</i>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

*Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)*

- 1.6.9 Im Sondergebiet 1-3 und Sondergebiet 6 sind zur Befestigung zulässig:
- Fußwege: Gras, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %
 - Pkw-Stellplätze, Standplätze sowie deren Zufahrten: Gras, Schotterrassen
 - Terrassen und nicht-überdachte Freisitze: Schotterrassen, Bohlen
- 1.6.9 Im Sondergebiet 4-5 sind zur Befestigung zulässig:
- Pkw-Stellplätze und -zufahrten, Garagenzufahrten, Hofflächen: Rasenkammersteine, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %
 - Terrassen: wasserdurchlässige Befestigungen
- 1.6.9 Im Sondergebiet 1 und 2 gilt:
- Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind als Extensivrasen zu pflegen.
- 1.6.9 Im Sondergebiet 3 und Sondergebiet 6 gilt:
- Die Grundstücksfreiflächen sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährte Hochstammobstbäumen zu bepflanzen; der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum pro 25 qm, ein Strauch pro 1 qm. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

*Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)*

- 1.6.9 Erhaltung des Schilfröhrichtbestands (Maßnahmennummer 1)
- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Maßnahmennummer 1 gekennzeichneten Fläche ist der Schilfröhrichtbestand als nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop zu erhalten.
- 1.6.10 Natürliche Sukzession (Maßnahmennummer 2)
- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Maßnahmennummer 2 gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand der

natürlichen Sukzession zu überlassen. Randliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.

1.6.11 Entwicklung von Gehölz- und Saumstrukturen für Finkenvögel und Erhaltung des artenreichen Feldgehölzes (Maßnahmennummer 3)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Maßnahmennummer 3 gekennzeichneten Fläche ist zum Sondergebiet Nr. 5 mit einem Holzzaun räumlich abzugrenzen. Jenseits des Zauns ist in Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzstrukturen eine Hecke für Finkenvögel unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste 2 anzulegen. Der Übergang zwischen Lagerfläche und Hecke ist als naturnaher Saum zu entwickeln und zu pflegen. Zur Anlage der Saums ist eine für Finkenvögel geeignete Mischung zu wählen, die eine Kombination aus folgenden Arten enthält: Genfer Günsel, Schnittlauch, Weinbergs-Lauch, Färber-Hundskamille, Ruchgras, Glatthafer, Aufrechte Trespe, Kornblume, Acker-Kratzdistel, Gewöhnliche Kratzdistel, Wiesen-Pippau, Wilde Möhre, Büschel- nelke, Wilde Kardendistel, Stolzer Heinrich, Zypressen-Wolfsmilch, Schafschwingel, Wiesen-Labkraut, Gewöhnliches Sonnenröschen, Hopfenklee, Kriechender Hauhechel, Gewöhnlicher Dost, Sprossende Felsennelke, Kleine Pimper- ell, Frühlings-Fingerkraut, Knolliger Hahnenfuß, Wilde Resede, Wiesen-Salbei, Weiße Fetthenne, Felsen-Fetthenne, Milder Mauerpfeffer, Gewöhnlicher Traubenkropf, Gewöhnliche Goldrute, Feld-Thymian. Der Saum ist einmal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Entwicklungsziel: artenreiches Feldgehölz aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Die Gehölze sind so zu pflegen und abschnittsweise regelmäßig auf den Stock zu setzen, dass kein Wald im Sinne von § 1 HForstG entsteht.

Es ist gemäß § 40 BNatSchG ausschließlich gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Zur weiteren naturschutzfachlichen Aufwertung sind insgesamt 9 Nisthilfen für den Feldsperling zu installieren.

1.6.12 Erhaltung des Gehölzbestands (Maßnahmennummer 4)

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Maßnahmennummer 4 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand ist zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen des Farbspektrums rot, braun, grau und anthrazit auszuführen.

2.2 Begrünung von Stellplätzen

Auf dem als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzten Parkplatz ist je 5 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gem. Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind zulässig als Einzelbäume oder Pflanzstreifen an den Parkplatzflächen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große, als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind zu ersetzen.

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14-16 cm

<i>Acer</i>	Bergahorn
<i>pseudoplatanus</i>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- *Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende* (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- *Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer* (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)
-

3.6 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets *Brunnen Nieder-Moos* (WSG ID: 535-021) Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt. Diese sind zu beachten.

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen

3.7 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

3.8 Rückbau mit kleinem Gerät

Der Rückbau relevanter Gebäude oder Gebäudeteile ist händisch bzw. mit kleinem Gerät durchzuführen. Dies bezieht sich insbesondere auf Dach und offenen Hohlblocksteine. Diese sollten einzeln herausgenommen und auf Besatz durch überwinternde Fledermäuse oder Bilche kontrolliert werden. Beim Auffinden von überwinternden Tieren während des Rückbaus sind die Arbeiten auszusetzen und das Gutachterbüro sowie die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.9 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung unge-richteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

