



### 10. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

### 11. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Die Darstellung der Parkplatzaufteilung ist nur nachrichtlich und Gegenstand der Festsetzungen!

### Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. zul. Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten sh. Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- LSW** Lärmschutzwand / Lärmschuttwall
- z.B. 5,00 Bemaßung z.B. von Baugrenzen, Stellplätzen usw.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

**Kartengrundlage**  
In der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

**Stellplatzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Hilders in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

**Bodendenkmäler**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 21 Abs. 3 HDSchG)

**Mitwirkungspflicht nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG**  
Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiges Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

**Vorsorgender Bodenschutz**  
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Hausbauern" und "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten. Diese können auf der Homepage des Ministerium heruntergeladen werden.

**Regenrückhaltung**  
Zur sinnvollen Nutzung anfallenden Niederschlagswasser wird empfohlen, dieses in Regentonnen oder Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen als Beitrag zur Klimaanpassung.

**Telekom**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungsebene in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**§ 23 Gewässerrandstreifen Hessisches Wassergesetz**  
(zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes)

(1) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung, soweit der Innenbereich betroffen ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festlegen, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich oder ausreichend ist.

**Immissionschutz**  
Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 "Obere Au" aus dem Jahr 1966 sowie deren 1. Änderung aus dem Jahr 1997 sind historisch bedingt ansich unverträgliche Nutzungen wie Wohnbebauung (WA), Stellplätze mit Zweckbindung Dorfgemeinschaftshaus (DGH) und ein Festplatz entstanden. Hier liegt nach TA Lärm eine "Gemeingelage" vor, für die eine "Sonderfällprüfung" vorgesehen ist. Die schalltechnische Stellungnahme P 2402B-B der Beratungsgesellschaft Schallimmissionschutz, Technische Akustik GSA Ziegelmeier GmbH, untersucht die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan aufgetretenen Geräuschveränderung und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Für das Festplatzgelände können nur eingeschränkte Nutzungen im Rahmen der Regelbewertung der Freizeittärm-Richtlinie vorgesehen werden. Für Veranstaltungen, die den Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) in Anspruch nehmen, sind die Regelungen der "Freizeittärm-Richtlinie" im Einzelfall zu beachten und eine Abstimmung mit der Immissionschutzbehörde - **Fachdienst Bauen und Wohnen - Immissionschutz** beim Landkreis Fulda vorzunehmen.

**Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen**  
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am ehemaligen Bahnhof" treten die überplanten Bebauungspläne Nr. 1 "Obere Au" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Au" außer Kraft.

### Textliche Festsetzungen

#### Textliche Festsetzungen nach BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 11-11 BauNVO)  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)  
Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets(MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 sowie nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 5 BauGB)  
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Zweckbestimmung ist: Dorfgemeinschaftshaus
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 17 – 20 BauNVO)  
Für die festgesetzten Bauflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grundflächenzahl im WA –Gebiet wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Für das MI-Gebiet werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.  
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
In den Baugebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.  
Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**Zweckbestimmung GSt**  
Die Gemeinschaftsstellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus wurden 2023 durch Baulast in ihrer Lage und Größe öffentlich rechtlich gesichert und in den Bebauungsplan übernommen.
- Zweckbestimmung Parkplatz P**  
Die Verkehrsfläche ist für eine begrenzte Zahl von PKW-Abstellplätzen sowie zwei Wohnmobilstellplätzen vorgesehen, die nach Maßgabe der Gemeinde belegt werden können. (sh. Begründung und Gutachten)
- Zweckbestimmung Festplatz F**  
Für das Festplatzgelände können nur eingeschränkte Nutzungen im Rahmen der Regelbewertung der Freizeittärm-Richtlinie vorgesehen werden. Für Veranstaltungen, die den Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) in Anspruch nehmen, sind die Regelungen der "Freizeittärm-Richtlinie" im Einzelfall zu beachten und eine Abstimmung mit der Immissionschutzbehörde - **Fachdienst Bauen und Wohnen - Immissionschutz** beim Landkreis Fulda vorzunehmen.
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünachse“**  
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ (G) sind als Grünfläche herzustellen bzw. zu erhalten. Die Errichtung von Wegen für nicht motorisierte Nutzer sowie von kleinen Platzflächen und Aufenthaltsbereichen ist zulässig, sofern der zu befestigende Flächenanteil 20 % der jeweiligen Grünfläche nicht überschreitet. Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagsabflusses der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. In der öffentlichen Grünfläche (G) ist zusätzlich die Errichtung einer Transformatorstation mit umgebenden Pflasterflächen zulässig.
- Öffentliche Grünfläche m. d. Zweckbestimmung „Verkehrsrün“**  
Die Verkehrsrünflächen dienen zur Gliederung und Einbindung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Abgrenzung zu den Siedlungsflächen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 41 BtNatSchG)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Reduzierung der Versiegelung**  
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
- Grundstücksfreiflächen**  
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen der Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende Sträucher, Laubhecken-gehölze oder als in Laubheckengehölzen geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen. Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,20 m betragen.
- Maßnahmen zum Artenschutz** (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BtNatSchG)  
**Lichtimmissionen**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### 6.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

<b>Bäume</b>	Tilia cordata
Winter-Linde	Quercus robur
Stieleiche	Acer platanoides
Spitzahorn	
<b>Sträucher</b>	Cornus sanguinea
Hartriegel	Ligustrum vulgare
Liguster	Rosa canina
Hundsrose	Schlehe
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus

**Obstbäume und -sträucher**  
Obstbäume und Obststräucher können vom Bauherrn nach freier Wahl und ohne Vorgabe gepflanzt werden.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungssatzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

#### 1. Dachgestaltung

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen mit den entsprechenden Dachneigungen zulässig:  
**Dachform** **min. und max. Dachneigung**

Satteldach	20° bis 38°
Pultdach	8° bis 15°
Flachdächer	0° bis 7°

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

##### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit vorgeschrieben. Die Verwendung von spiegeln oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

##### 2. Stellplätze

Für den Nachweis von PKW-Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Hilders in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

##### 3. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung von Fassaden und Außenwänden sind grelle, leuchtende und reflektierende Farben und Materialien unzulässig.

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweibach Nr. 5 „Am ehemaligen Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 23.06.2025 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2025 ortsüblich bekannt gegeben.

#### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.07.2025 bekannt gegeben und vom 11.07.2025 bis 11.08.2025 gemäß durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 10.07.2025 auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen, in der Zeit vom 10.07.2025 bis einschl. 10.08.2025 auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders zugänglich gemacht wurden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 10.07.2025 auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen, in der Zeit vom 10.07.2025 bis einschl. 10.08.2025 auf der Internetseite der Marktgemeinde Hilders zugänglich gemacht wurden.

Hilders, den \_\_\_\_\_

(Siegel) .....  
Ronny Günkkel  
(Bürgermeister)

#### 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.07.2025.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_.2025.

Hilders, den \_\_\_\_\_

(Siegel) .....  
Ronny Günkkel  
(Bürgermeister)

#### 4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweibach Nr. 5 „Am ehemaligen Bahnhof“ wurde gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_.2025 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Hilders, den \_\_\_\_\_.2025

(Siegel) .....  
Ronny Günkkel  
(Bürgermeister)

#### 5. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hilders, den \_\_\_\_\_

(Siegel) .....  
Ronny Günkkel  
(Bürgermeister)

#### 6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.2025 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hilders, den \_\_\_\_\_

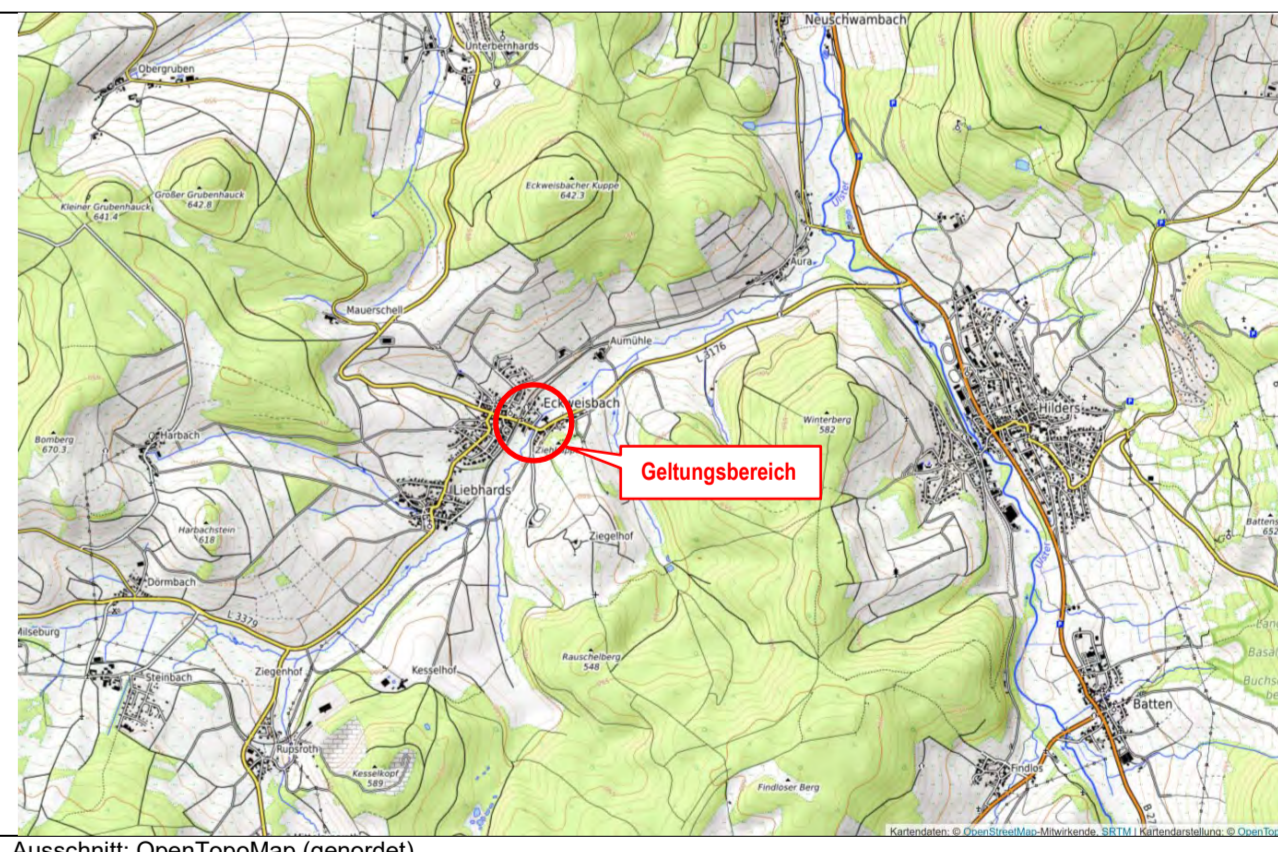
(Siegel) .....  
Ronny Günkkel  
(Bürgermeister)

### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
  - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
  - Planzeichnerverordnung (**PlanzV**)
  - Bundesnaturschutzgesetz (**BtNatSchG**)
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**)
  - Bundes-Immissionschutzgesetz (**BImSchG**)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

### Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweibach Nr. 5 „Am ehemaligen Bahnhof“



### MARKTGEMEINDE HILDERS

Kirchstraße 2 - 6  
36115 Hilders

Tel.: 0 66 81 - 96 08 - 0  
Fax: 0 66 81 - 96 08 - 26  
Mail: [gemeinde@hilders.de](mailto:gemeinde@hilders.de)

Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Bearbeitet:
1 : 1000	Entwurf	Im Januar 2026	Be /Gr.

**PLANUNGSBÜRO BECKER**  
Dipl.-Ing. Andreas Becker  
Architekt – Stadtplaner (AKH)  
Höhenweg 34  
36041 Fulda

**Dipl.-Ing. Ulrich Gropp**  
Landschaftsarchitekt (LKA)

Landwehr 11  
36100 Petersberg

T: 0661 - 20 60 22 90  
F: 0661 - 20 60 22 91  
E-Mail: [arch.becker@gpm.de](mailto:arch.becker@gpm.de)

T: 0661 - 69092  
F: 0661 - 69093  
M: [ua@gropp-landschaftsarchitekt.de](mailto:ua@gropp-landschaftsarchitekt.de)