



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)**

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

FH max. max. Firsthöhe (FH) = 596,70 m ü. NN bzw. 12,60 m über OK FFB Neubau  
 TH max. max. Traufhöhe (TH) = 592,70 m ü. NN bzw. 8,60 m über OK FFB Neubau
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

GE FH TH
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
  - Elektrizität - Trafo
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Private Grünflächen - (a), (b)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Erhaltung: Bäume - außerhalb Geltungsbereich
  - Erhaltung: Bäume
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Europäisches Vogelschutzgebiet
  - FFH-Gebiet
- Sonstige Planzeichen**
  - Stützmauer - Neubau Stützmauer und Stützmauer, Bestand
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**NACHRICHTLICH**

- Kataster
- Gebäude - Produktionshalle, Bestand
- Gebäude - Neubau Produktionshalle

**A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
  - 1.1 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Allgemein: In Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

In diesem Sinne zulässig sind hier:

    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
  - Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude sind hinsichtlich ihrer baulichen Höhe und bestehender Geschossigkeit und Grundfläche wie im Bestand zu erhalten.
  - Die max. zulässige Gebäudehöhe im Bereich des ausgewiesenen Baufeldes, die Trau- und Firsthöhe wird durch Eintragungen im Plan festgesetzt:
    - Firsthöhe (FH) = 596,70 m ü. NN bzw. 12,60m über OK FFB Neubau
    - Traufhöhe (TH) = 592,70 m ü. NN bzw. 8,60 m über OK FFB Neubau

Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe bezeichnet die höchste Dachkante.
  - Als Höhenbezugspunkt (BZP) ist in der Plandarstellung dargestellt jeweils die Fertigfußbodenhöhe (FFB) des Erdgeschosses (EG) der Bestandsbebauung sowie der Planung angegeben.
- Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
  - Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude sind hinsichtlich ihrer Lage und Stellung wie im Bestand zu erhalten. Anbauten sind nicht zulässig.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen für den geplanten Neubau sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
  - Abweichungen von Abstandsfläche gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) sind je nach Ergebnis des Brandschutzgutachtens möglich. Ein Mindestabstand von 8,00 m zu benachbarten Bestandsbebauung ist zwingend einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand bezieht sich jeweils auf die Gebäudeaußenkanten, nicht auf den Dachüberstand der Gebäude.
  - Nebenanlagen, wie Stellplätze PKW/LKW und Lagerflächen sind auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Die Errichtung von Anlagen zur Strom- oder Wärmeversorgung sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich die zum Abfangen von Geländeversprünge erforderlichen Stützmauern gemäß der Plandarstellungen der Vorhabenpläne zulässig.
  - Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist das Gelände innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen an das Grundstück gemäß der Plandarstellung im Vorhabenplan (Freiflächenplan) anzulegen und zum Umlände hin abzuböschern.
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)**
  - 5.1 Flächen für den Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Grünflächen sowie Bepflanzungen**
    - Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sind während der Baumaßnahmen zu schützen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ebenso sind diese angesprochenen Flächen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.
  - 5.2 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern**
    - Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (a) sind niedrigwachsende standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu entwickeln.
    - Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche mit der Kennzeichnung (b) - Gewässerschutzstreifen - ist das Gelände zum östlich angrenzenden Gewässer hin leicht abzuböschern. Hier ist bis zum Gewässerrande eine artreiche Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Frischwiese mit 30% Blumen und 70% Gräser, Herkunftsgebiet HK 21 - Hessisches Bergland) anzusäen und durch eine extensive Bewirtschaftung als Frischwiese zu entwickeln.
    - Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche nicht zulässig.
- Arten- und Biotopschutz**
  - Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des § 63 HBO).
  - Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
  - Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden Vogelarten ist während der Frühjahrsmonate zu berücksichtigen, das heißt: Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich bzw. als Wiese genutzte Planungsraum in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
  - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Tierarten (Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten) sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
  - Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten bzw. großflächigen Fensterfronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile ab 10 m² die Durchsichtigkeit durch Verwendung transuzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
  - Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- (gemäß § 91 Abs.1 HBO i.V. m. § 9 Abs. 5 BauGB)
- Dacheindeckungen**
    - Dacheindeckungen sind mit einheitlichen, nicht glänzenden Materialien vorzunehmen. Dauerhafte Begrünungen sowie Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zu zulässig.
  - Werbeanlagen**
    - Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,50 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.
    - Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Werbeanlagen sind insgesamt nur in blendfreier Ausführung zulässig.
    - Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

**C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser**

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Brand“, Schutzzone III. Die „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Hilders, Kreis Fulda“ vom 06. Dezember 1973 (StAnz. 05/1974 S. 239) sind zu beachten. Die Verordnung kann beim Wasserversorger der Marktgemeinde Hilders, bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Umweltschutz, Standort Bad Hersfeld, Dez. 311.2) eingesehen werden.

Entsprechende Nutzungseinschränkungen sowie bauliche Verbote sind im Zuge der Bauantragsplanung zu beachten bzw. bedürfen einer Ausnahme/Befreiung gemäß v.g. WASSG-VO. Anlagen i. S. des § 8 BauNVO sind aus wasserrechtlicher Sicht nur zulässig, wenn sie den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung nicht widersprechen.

An dieser Stelle sei auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Wasserschutzgebietsverordnung Hessen vom Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) verwiesen.
- Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Marktgemeinde Hilders anzuzeigen.
- Bodenschutz**

Ergaben sich während der Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Gießen zu informieren und in das weitere Vorgehen einzu beziehen.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 19815 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

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.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgeerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwendung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i. S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 19915) zu berücksichtigen.
- Abfallordnung**

Die Ersatzbaustoffverordnung als Teil der Mantelverordnung ist seit 01.08.2023 in Kraft und löst damit die in Hessen bis dahin zur Beurteilung der Schadlosigkeit einer Verwertung von mineralischen Abfällen maßgebenden LAGA M 20 ab.

Mit Inkrafttreten der Mantelverordnung ist auch die Neufassung der Gewerbeabfall- und Deponieverordnung sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung verbunden.

Es wird empfohlen, dass für die geplante Auffüllung benötigte Bodenmaterial gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu analysieren und entsprechend seiner Materialklasse zuzuordnen.

Weitere Informationen zur Ersatzbaustoffverordnung sind über folgenden Link: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung-abrufbar>.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2020 (GVBl. S. 378).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Naturschutzgebiet (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S.379)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente", OT Dietges wurde von der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am \_\_\_\_\_ in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders sowie auf der Homepage der Marktgemeinde bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch das Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde festgelegt auf den \_\_\_\_\_.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am \_\_\_\_\_ in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders sowie auf der Homepage der Marktgemeinde bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch das Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde festgelegt auf den \_\_\_\_\_.
- Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_. Die Bekanntmachung erfolgte in dem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Hilders am \_\_\_\_\_. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente", OT Dietges der Marktgemeinde Hilders in Kraft.

Hilders, den .....

**Ausfertigerungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogener Bebauungsplans "Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente", OT Dietges der Marktgemeinde Hilders mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Hilders, den .....

**Vorentwurf**

Marktgemeinde Hilders  
Landkreis Fulda  
OT Dietges

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
"Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente" im OT Dietges

Stand vom 06.02.2025

Copyright (c) - Diese Unterlagen sind Eigentum der AHT Planung GmbH, Lahnstraße 6, 30904 Erft, und darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.  
 Projekt: N:\3520\_VB-Plan\_Hilders\_Dietges\CAD\_Zeichnung: 2025-02-06\_VBPLAN\_Hilders-Dietges.dwg  
 Erstelldatum: 06.02.2025 Anwender: Karin Müller