

Text zur Planurkunde

(Neufassung Februar 1971)

gemäß Änderung nach § 11 BBauG für den Bebauungsplan "Brüchelswiesgen", Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach nach dem Beschluß des Gemeinderats vom 26. 11. 1971

1. Grenze des Baugebietes:

Das Baugebiet "Brüchelswiesgen" liegt nordwestlich des Ortsteiles Hoppstädten; es umfaßt Teile der Fluren 22, 25 und 26 mit den Flurbezeichnungen "Auf Brüchelswiesgen", "Hinter Brüchelswiesgen", "Im Brüchelswiesgen", "Gähmetterweg" und "Auf dem Rothenweg" und schließt folgende Parzellen ein.

Flur 22 die Parzellen 279/91, 280/91, 202/94, 203/94, 2104/2, 95/1, 96/2.

Flur 25 die Parzellen 307, 631/304, 270/1, 271/1, 272/1, 273/1, 302/2, 302/4, 300/2, 299/2, 298/2, Wegeparzelle 298/4, Parz. 393/2, 395/1, 398/1, 399/2, 400/2, 403/2, 403/4, 403/6, 405/2, 407/2, 408/2, 409/2, 416/2, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 396/2, 401/2, 93/1, 96/1, 88/1, 87, 86, 527/84, 83, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 611/385, 612/385, 601/389, 552/390, 391, 392, 352/3, 349/3, 344/1, 341/6, 341/5, 341/2, 341/3, 334, Wegeparzelle 335, 639/333, 638/331, 640/331, 330, 649/328, 308/2, 311/3, 311/1, 312, 578/313, 579/313, 314, 315, 316, 541/317, 542/317, 509/318, 510/318, 319, 320 und 321.

Flur 26 die Parzellen 126, 127, 128, 129, 130, 131, 510/133, 511/133, 135, 136, 137, 600/138, 601/140, 571/140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 625/155, 624/153, 156, 465/158, 159, 160, 491/161, 492/163, 164, 165, 166, 167, 168, 534/169, 535/171, 172, 630/174, 631/174, 175/1, 178, 179, 180/1, 180/2, 181/1, Wegeparzelle 658/0.178, 100/3, 100/1, 99/1, 98/1, 97/1, 96/1, 87/1, 278/1, 181/2, 91/1, 230, 229, 228, 227, 2/226, 1/226, 225, 629/223, 628/223, 222, 221, 220, 546/219, 545/219, 218, 217, 521/216, 520/214, 213, 212, 211, 210, 627/209, 626/209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 201, 200, 199, 526/197, 196, 195, 194, 193, 192, 191/1, 190, 191/2, 188/1, 187, 186, 185/1, 185/2, 184/2, 184/1, 183 und 182.





~~521/216, 217, 218, 545/219, 546/219, 220, 221, 222, 628/223, 629/223,  
225, 1/226, 227 bis 230 ganz~~

Die Grenzen des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan "Brüchels-  
wiesgen" sind in der Planurkunde stark gestrichelt schwarz  
eingetragen.

2. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet, - WA - im Sinne des  
§ 4, Absatz 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - , in  
dem zulässig sind:

(2) Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden;  
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbe-  
triebe, darüberhinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheits-  
liche Zwecke.

3. Stellplätze und Garagen:

3.1 Stellplätze als Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen  
müssen einen Mindeststraßenabstand von 4,50 m haben; ihre  
Überdachung ist mit der Bedachung der Baukörper in Einklang  
zu bringen.

3.2 Garagen dürfen nicht vor der Baulinie errichtet werden; ihre  
Errichtung ist planungsrechtlich im seitlichen Grenzabstand  
zulässig; sie sollen nach Möglichkeit im Hauskörper selbst  
oder im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit ihm ange-  
ordnet werden.

3.3 Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbau-  
baren Fläche zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung:

4.1 Im Bebauungsplan sind Zonen mit Wohnbauten in eingeschossiger  
Bauweise - 1 Vollgeschoß -, in zweigeschossiger Bauweise  
- 2 Vollgeschosse - zwingend festgesetzt; im übrigen ist  
überwiegend zweigeschossige Bauweise - als Höchstgrenze -  
zulässig.

Es sind Dachneigungen zwischen 0 und 30 Grad zulässig.

**Hat vorgelegen!**

Bezirksregierung Koblenz  
24. Jan. 1972



Der Ausbau von talseitig freistehenden Kellergeschossen zu Wohnzwecken ist zulässig, hierbei darf das Maß der zulässigen baulichen Nutzung überschritten und der natürliche Geländeverlauf nur in geringem Maße geändert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Voll- geschosse: (Z)	Grundflächen- zahl:(GRZ)	Geschoßflächen- zahl:(GFZ)
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8
3	0,4	1,0

4.2 Ausnahmen von der Geschößzahl:

An den Übergängen von einer Vollgeschößzahl zu einer anderen im Baugebiet ist jeweils die Übernahme der benachbarten Vollgeschößzahl zulässig.

4.3 Bauweise:

Es ist im Baugebiet "Brüchelswiesgen" offene Bauweise zwingend vorgeschrieben, bei der Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

4.4 Die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbarparzellen müssen mindestens 3,00 m betragen.

4.5 Baulinie:

Die Baulinie darf nicht überschritten werden; ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.6 Baugrenze:

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten; ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Bei der gestaffelten Bebauung ist die Anordnung der Gebäude hinsichtlich ihrer Stellung, Firstrichtung und Gruppierung sowie der Abstände von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen entsprechend den Eintragungen in der Planurkunde verbindlich.

Hat vorgelegen!

Bezirksregierung Koblenz

24. Jan. 1972



5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen:

5.1 Stellung:

Die in der Planurkunde festgesetzten Firstrichtungen und Stellungen der Gebäude sind verbindlich.

5.2 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Bei allen talseitig von der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Parzellen darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude nicht höher als 0,30 m über Bürgersteigoberkante liegen. Gebäude auf bergseitig von der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Parzellen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens straßenseitig das dem Gebäude unmittelbar angrenzenden natürliche Gelände nicht mehr als um 1,0 m überschreiten.

5.3 Drempelhöhe:

Die Drempelhöhe darf, gemessen von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante Drempelpfette, nicht über 0,75 m hinausgehen.

5.4 Dacheindeckung und Dachform:

Die Dacheindeckung muß dunkelgetönt sein; bei Flachdächern ist als oberste Dachhaut schwarze Dachpappe unzulässig, Flachdächer müssen bekieset oder besandet sein. Es sind in übrigen Sattel- und Walmdächer zulässig.

6. Baugrundstücke:

6.1 Anzahl der Baugrundstücke:

Insgesamt	106 Bauplätze
Davon sind bereits bebaut	10 Bauplätze

Für den Gemeindebedarf ist lediglich das Grundstück an der Rothenwegstraße zwischen den beiden Friedhöfen, zur Aufnahme des beabsichtigten Leichenhallenneubaues und für die Erweiterung der Friedhöfe ausgewiesen.

Sämtliche Grundstücke sind für Wohnzwecke ausgewiesen.

6.2 An Familienheimen sind vorgesehen:

**Hat vorgelegen!**



I. In der Gähmutterstraße

- a) 5 Familienheime, 1 Vollgeschoß, zwingend
- b) 29 " 2 Vollgeschosse, Höchstgrenze
- c) 8 " 2 Vollgeschosse, zwingend

II. In der Rothenwegstraße

- a) 5 Familienheime, 1 Vollgeschoß, zwingend
- b) 26 " 2 Vollgeschosse, Höchstgrenze
- c) 4 " 2 Vollgeschosse, zwingend
- d) 4 " 2 Vollgeschosse, zwingend

III. In dem Wohnweg "Im Wiesgen"

6 Familienheime, 2 Vollgeschosse, Höchstgrenze

IV. In der Brüchelstraße

- a) 7 Familienheime, 2 Vollgeschosse, Höchstgrenze

6.3 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke sind auf 600,- qm festgesetzt.

7. Verkehrsflächen:

7.1 Umfang und Arten der Verkehrsflächen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planurkunde in "siona" dargestellt und ausgewiesen und sind verbindlich.

An Verkehrsflächen sind ausgewiesen:

- 1) Schulweg ca. 120,- lfdm. Straßen
- 2) Gähmutterstraße ca. 515,- lfdm. "
- 3) Rothenwegstraße ca. 690,- lfdm. "
- 4) Brüchelstraße ca. 110,- lfdm. "
- 5) Im Wiesgen ca. 210,- lfdm. "
- 6) innerh. des Baugebietes 355,- lfdm. Gehwege
- 7) innerh. der Verkehrsflächen

4 Parktaschen, 1 Parkinsel

1 Wendeplatz

**Hat vorgelegen!**

Bezirksregierung Koblenz

24. Jan. 1972

7.2 Maße und Festpunkte der Verkehrsflächen:

Die Maße der Verkehrsflächen betragen:

- a) bei den Straßen Breite  
einschl. beiderseitigen Bürgersteigen 7,00, 8,00 u. 9,00 m  
mit je 1,50 m Breite



- b) bei den Wohnwegen ohne Bürgersteige 4,- m Breite
- c) bei den Gehwegen 2,- m Breite
- d) die Parktaschen haben eine durchschnittliche Länge von 44,- m und eine Tiefe von 4,50 m
- e) Die Parkinsel besitzt eine Fläche von ca. 490,- qm
- f) Der Wendepunkt ist ca. 150,- qm bemessen

### 7.3 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen:

Die Höhenkoten der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsflächen werden in enger Anlehnung an die natürliche Geländeform durch das Straßenprojekt bestimmt.

## 8. Versorgungsflächen:

### 8.1 Wasserversorgungsanlagen:

In der Planurkunde ist die Leitungsführung eingetragen; sie erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.

### 8.2 Stromversorgungsanlagen:

Die vorhandene Transformatorstation ist in der Planurkunde eingetragen; die vorhandene 12,5 KV - Leitung wird im Einvernehmen mit dem RWE ausserhalb des Baugebietes nach Norden verlegt.

### 8.3 Abwasserbeseitigungsanlagen:

In der Planurkunde ist die Leitungsführung - Mischsystem - der Entsorgung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragen.

## 9. Grünflächen:

### 9.1 Parkanlagen, Rasen und sonstige Grünflächen, öffentlich oder privat:

Entsprechend dem Charakter des Wohngebietes und der ländl. Gegend sind keine besonderen Parkanlagen vorgesehen. Grünflächen sind innerhalb der Abstandsflächen vor allem zu den Verkehrsflächen anzulegen. Diese Flächen sind in der Planurkunde in "hellgrün" gekennzeichnet. Sonstige öffentliche Grünflächen sind keine ausgewiesen.

**Hat vorgelegen!**

Bezirksregierung Koblenz

24. Jan. 1972



9.2 Hausgärten:

Hierfür sind als verbindlich alle Flächen in den rückwärtigen Baugrundstücken vorgesehen.

9.3 Friedhöfe:

Innerhalb des Baugebietes befinden sich die Friedhöfe der kath. und evangelischen Kirchengemeinden; die vorhandenen Flächen werden hierfür ausgewiesen.

~~Auf dem kath. Friedhof hat der Rhein-Main-Landeskirchenrat seinen Friedhofskirchenrat eingesetzt.~~

10. Bepflanzung:

10.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

Für die Bepflanzung der Grundstücke sind Bäume und Sträucher vorgesehen. Vorgärten sollen als Ziergärten angelegt werden.

11. Restsetzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen:

Die Einfriedigung entlang der Grundstücke darf nur durch lebende Hecken oder gefällige Gartenmauern, die eine Höhe von 1,00 m nicht übersteigen, erfolgen. Die seitliche und hintere Einfriedigung darf im Aussersten Fall 2 m betragen.

Die Einfriedigungen müssen durchbrochen sein, geschlossene Mauern oder Bretterzäune sind unstatthaft. Sichtbehindernde Einfriedigungen an Kurven, Kreuzungen, Einmündungen usw. sind unzulässig.

Hoppstädten-Weiersbach, den 3. Nov. 1971



*H. Heiberg*  
(Bürgermeister)

**Genehmigt!**

Gehört zum Bescheid vom  
24. Jan. 19 72 - 429-03-

Bezirksregierung Koblenz

Im Auftrage

*Neul*  
Oberbaurat

