

# Bebauungsplan

Anlage 1

(Verbindlicher Bauleitplan)  
für das Teilgebiet in den Distrikten „Auf der Hustert“, „In der Hall“, „Hinter den Zäunen“ und „In den neunzehn Morgen“ im Norden der Ortslage Traisen.

M.1:1000

Angefertigt: Bad Kreuznach, im Nov. 1963  
Kreisbauamt/Planungsabtl.  
*[Signature]*  
Kreisbaumeister.

Ausfertigung  
der Bebauungsplansatzung  
Der Bebauungsplan, bestehend aus dieser Planzeichnung nebst textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Traisen, den 22.11.99.  
*[Signature]*  
(Wolfgang Thomas) Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes  
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes mit Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 10.06.1964; Az.: 42-433-09 ist am 15.12.99 gem. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 215 a (2) BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung des Bebauungsplanes zur Einsichtnahme und die rückwirkende Inkraftsetzung zum 01.08.1964 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Traisen, den 16.12.99  
*[Signature]*  
(Wolfgang Thomas) Ortsbürgermeister



**Besondere Vorschriften.**

**Flächennutzung:**

Das Teilgebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429) Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

**Bauweise:**

Für das Baugbiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll 4.0 m betragen.

**Stellung der Gebäude zur Baulinie:**

Die in der zeichnerischen Darstellung nicht parallel zur Baulinie vorgesehenen Gebäude müssen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Baulinie errichtet werden.

**Garagen:**

Garagen müssen mindestens 5.0 m von der Straßengrenze entfernt errichtet werden. Vorgartelflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5.0 m, von der Straße her offen bleiben. Bei 2-stöckigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nach der Straßenseite nicht zulässig.

**Firstrichtung und Geschößzahl:**

Die Firstrichtung und <sup>einwirkende</sup> höchstzulässige Geschößzahl der Gebäude sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei 1-stöckigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. Eine <sup>Freianfüllung</sup> ist in diesem Falle nicht zulässig. <sup>Freistehende Kellergeschosse, die nicht als Wohngeschosse ausgebildet werden, sind nicht zulässig.</sup>

**Dachneigung und Dacheindeckung der Gebäude:**

Die Dachneigung <sup>soll</sup> ~~ist~~ bei 1-stöckigen Gebäuden ca. 50° und bei 2-stöckigen ca. 30° <sup>betragen</sup> nicht übersteigen. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

**AUSNAHMEN:**

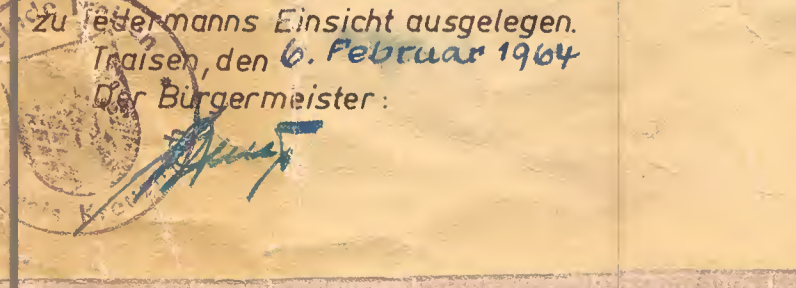
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- a) der Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerbsstellen,
- b) des Zurücktretens von Gebäuden hinter die Baulinie, sofern dies aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist,
- c) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie, wenn diese mehr als 5.0 m von der Straßengrenzungslinie entfernt festgesetzt ist. Der Abstand der Garagen von der Straßengrenzungslinie muß jedoch mindestens 5.0 m betragen.
- d) der Verringerung der Geschößzahl,
- e) der Verringerung der Dachneigung,
- f) der Verringerung des Grenzabstandes auf mindestens 3.0 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4.0 m Grenzabstandes nicht möglich ist.

**Zeichenerklärungen:**

- schwarze Linien: Kattierung
- rote Linien: Straßenbegrenzungslinien
- gestrichelte rote Linien: verbindliche Baulinien
- gestrichelte grüne Linien: Bürgersteige
- gestrichelte grüne Linien: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- gestrichelte grüne Linien: Verkehrsflächen vorh.
- gestrichelte grüne Linien: Verkehrsflächen gepl.
- grüne Flächen: Vorgärten
- graue Flächen: best. Gebäude
- rote Flächen: Neubauten mit höchstzul. Stockwerkszahl
- gestrichelte rote Linien: Baugrenzen
- gestrichelte rote Linien: allgem. Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan hat nach öffentlicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. Dez. 1963 bis einschl. 14. Jan. 1964 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.  
Traisen, den 6. Februar 1964  
Der Bürgermeister:



Vorstehender Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Bundesbaugesetzes am 5. Februar 1964 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Traisen, den 6. Februar 1964  
Der Bürgermeister:



Gesehen!  
Bad Kreuznach, den 24.1.64  
Der Landrat  
Landkreis Kreuznach



Genehmigt:  
Gehört zur Verfügung vom 1964  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage:  
Regierungsbaaurat

Der Bebauungsplan ist durch die öffentliche Auslegung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes nach öffentlicher Bekanntmachung vom 1.8.64 am 1.8.64 rechtsverbindlich geworden.  
Traisen, den  
Der Bürgermeister:

Genehmigt nach Maßgabe der ändernden Verfügung vom 10.6.1964-42-433-09  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage  
*[Signature]*  
Regierungsbaaurat

