



**ZU BEACHTEN:**  
 Bebauungsplan Tetz Nr. 3  
 Aenderung Nr. 1

GEMEINDE  
**TETZ**  
 AMT LINNICH

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 3**  
 AUSFERTIGUNG: 1

GRENZEN, BAULINIEN UND STRASSENBEGRÄNZUNGEN		GRÜNFLÄCHEN	VERKEHRSFLÄCHEN	BAULICHE ANLAGEN	GLIEDERUNG DER BAUGEBIETE	BAUWEISE UND BAULICHE NUTZUNG							
<ul style="list-style-type: none"> <li>FLURGRENZE</li> <li>FLURSTUKSGRENZE</li> <li>BAUGRENZE</li> <li>BEBAUUNGSTIEFE</li> <li>GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES</li> <li>NEUE EIGENTUMSGRENZE</li> <li>TEILUNGSSCHEMA</li> <li>LANDSCHAFTSSCHUTZ GEBIETSGRENZE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UNVERÄNDERTE STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE</li> <li>NEUE STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE</li> <li>NEUE BAULINIE</li> <li>NEUE STRASSENBEGRÄNZUNGS- UND BAULINIE</li> <li>FESTLEGUNG DER STRASSENBEGRÄNZUNGS- UND BAULINIEN</li> <li>GRENZE DER ABBAUFLÄCHE</li> <li>BAUGEBIET GEM. § 34 BBAUG.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖFFENTL. ZU BESITZ ERWERBEN</li> <li>GRÜNFLÄCHEN BAU- UND GRÜNFLÄCHEN</li> <li>VORH. GEPL.</li> <li>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖFFENTL. ZU BESITZ ERWERBEN</li> <li>VERKEHRSFLÄCHE</li> <li>PAVIERFLÄCHE</li> <li>PRIVATE VERKEHRS- UND PARKFLÄCHEN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RUINE- BEST. GEPL.</li> <li>WOHN- UND WIRTSCHAFTSBAU</li> <li>ÖFFENTL. GEBÄUDE</li> <li>DURCHFÄHRTEN UND ARKADEN</li> <li>ABZUBRECHENDE GEBÄUDE</li> <li>GARAGE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BAUGEB. ÜBERBAU-FLÄCHE</li> <li>WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET</li> <li>WR REINES WOHN- GEBIET</li> <li>WA ALLGEMEINES WOHN- GEBIET</li> <li>MD DORFGEBIET</li> <li>MI MISCHGEBIET</li> <li>MK KERNGEBIET</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BAUWEISE</li> <li>g OFFENE BAUWEISE</li> <li>1 II III IV GESCHLOSSENE BAUWEISE</li> <li>GRZ GESCHOSSZAHLENZAHLEN</li> <li>GRZ GRUNDFLÄCHENZAHLEN</li> <li>BMZ BAUMASSENAHLE</li> <li>HRSTRICHUNG ZUR STRASSE PARALLEL</li> <li>I SENKRECHT</li> </ul>							
<p>ES WIRD HIERMIT BESCHENIGT, DASS DER GEGENWÄRTIGE ZUSTAND (PLANUNTERLAGE) GEOMETRISCH RICHTIG UND TOPOGRAPHISCH VOLLSTÄNDIG DARGESTELLT IST.</p> <p>JÜLICH DEN 10.6.1964</p>		<p>ENTWURF UND BEARBEITUNG: ARCHITECTURBÜRO DIPL. ING. H. JANSSEN DIPL. ING. B. KÜPPERS AACHEN ROLANDSTRASSE 18</p>		<p>DER RAT DER <b>Gemeinde Tetz</b> HAT IN SEINER SITZUNG VOM 10.11.1964 GEMÄSS § 20 I UND § 6 BBAUG. VOM 23.6.1960 (BOBL. 1960 S. 341) BESCHLOSSEN, DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 AUFZUSTELLEN UND OFFENZULEGEN.</p>		<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN GEMÄSS § 2 (6) BBAUG. VOM 23.6.1960 (BOBL. 1960 S. 341) IN DER ZEIT VOM 25.11.64 BIS ZUM 2.12.1964 OFFENGELEGEN.</p>		<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BBAUG. VOM 23.6.1960 (BOBL. 1960 S. 341) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 7.1.1965 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p>		<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 BBAUG. VOM 23.6.1960 (BOBL. 1960 S. 341) MIT VERÄNDERUNG VOM 16.11.1965 AKTENZEICHEN N. 24.3.11 GENEHMIGT WORDEN. DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE:</p>		<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BBAUG. VOM 23.6.1960 (BOBL. 1960 S. 341) DURCH BEKÄNNTMACHUNG VOM 17.3.1965 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p>	
<p>GEZ.:  <b>GEIHLER</b>          OBERKREISVERMESSUNGSRAT</p>		<p>MIT GENEHMIGUNG DES LANDES- VERMESSUNGSAMTES NORDRHEIN- WESTFALEN VOM 5. KONTR. NR. VERVIELFÄLTIGT DURCH  <b>SCHRIFTSCHREIBER</b>          DIPL. ING. H. JANSSEN          DIPL. ING. E. HIPPERS          AMT FÜR VERMESSUNGSWESEN          AACHEN DEN 1.9.1964</p>		<p><b>BÜRGERMEISTER</b> <i>[Signature]</i> <b>RATSMITGLIED</b> <i>[Signature]</i>  <b>AMTSDIREKTOR</b> <i>[Signature]</i></p>		<p><b>AMTSDIREKTOR</b> <i>[Signature]</i>  <b>BÜRGERMEISTER</b> <i>[Signature]</i> <b>RATSMITGLIED</b> <i>[Signature]</i>  <b>AMTSDIREKTOR</b> <i>[Signature]</i></p>		<p><b>AMTSDIREKTOR</b> <i>[Signature]</i>  <b>BÜRGERMEISTER</b> <i>[Signature]</i> <b>RATSMITGLIED</b> <i>[Signature]</i>  <b>AMTSDIREKTOR</b> <i>[Signature]</i></p>		<p><b>AMTSDIREKTOR</b> <i>[Signature]</i></p>		<p><b>AMTSDIREKTOR</b> <i>[Signature]</i></p>	
<p>ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖREN ALS BESTANDTEILE EINE BEGRÜNDUNG UND EIN GRUNDSTÜCKVERZEICHNIS.</p>		<p>Tetz DEN 7.1.1965</p>		<p>Linnich DEN 7.1.1965</p>		<p>Tetz DEN 7.1.1965</p>		<p>AACHEN DEN 7.1.1965</p>		<p>Linnich DEN 7.3.1965</p>			

GEMÄRKUNG: TETZ FLUR: MASSTAB: 1:1000

I.  
Der Bebauungsplan . . . Tetz . . . Nr. 3 legt  
in farblicher Kennzeichnung und Beschriftung u.s. fort:  
Art und Masse der baulichen Nutzung,  
Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen,  
Grundstücke für besondere Anlagen und den Gemeinbedarf,  
Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind,  
Bauliche Beschränkungen, Sicherungs- und Schutzbereiche,  
Grundstücke mit einem Vorkaufrecht der Gemeinde,  
Grenzen des Geltungsbereiches.

II.  
Als Planungsgrundlage wurde eine topografisch ergänzte  
Katasterkarte im Maasstab 1 : 1.000 des Katasteramtes  
Jülich . . . benutzt.  
Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung des  
gegenwärtigen Zustandes sind auf der Plangrundlage bescheinigt.  
Entwurf und Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgten  
durch das Architekturbüro Dipl.Ing. H. Janssen und Dipl.Ing.  
B. Küppers in Aachen, Wolandstraße 18.

III.  
Es werden vier Ausfertigungen des Bebauungsplanes her-  
gestellt und wie folgt verteilt:  
Ausfertigung Nr. 1: Amtsverwaltung . . . . .  
" Nr. 2: Gemeinde . . . . .  
" Nr. 3: Kreisverwaltung . . . . .  
" Nr. 4: Regierungspräsident in Aachen  
Bei etwaigen Abweichungen der Darstellung sind die  
Festlegungen der Ausfertigung Nr. 1 massgebend.

IV.  
Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen des  
§ 30 BBauG neben den Inhalten gem. § 9 BBauG und soll eine  
geordnete Bebauung und eine wirtschaftliche, nach städtebaulichen  
Gesichtspunkten geplante Erschliessung sicherstellen.

Anlage 2 zur Satzung Bebauungsplan 3 Tetz

F e s t s e t z u n g e n  
über die bauliche Gestaltung

I.  
Auf den Rechtsgrundlagen des  
§ 9 (2) des Bundesbaugesetzes,  
§ 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG,  
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und  
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
hat der Rat der Gemeinde  
T e t z . . . . .  
am 7. Januar 1965 nachfolgende Festsetzungen zur baulichen  
Gestaltung als Bestandteil des Bebauungsplanes  
T e t z . . . . . Nr. 3 .  
beschlossen:

II.  
Neben den Vorschriften der "Bauordnung für das Land  
Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 gelten für die  
bauliche Gestaltung folgende ergänzende Vorschriften:

1. Allgemeine Vorschriften:

Freistehende Gebäude sind in gestreckter Grundriss-  
form auszuführen. Das Verhältnis von Mittel- zu Traufseite  
darf das Mass von 3 : 4 nicht unterschreiten.

Ein Baukörper darf nur im gleichen Querschnitt des  
Hauptgebüdes verlängert werden.

Neben- und Hintergebüde können in Wohngebieten nur  
eingeschossig errichtet werden.

Sogenannte 1 1/2-geschossige Gebüde sind nur in  
den dafür besonders ausgewiesenen Gebieten des Bebauungs-  
planes zugelassen.

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebüde darf das Mass  
von 3,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossfussboden bis  
Oberkante Fusspfette Dachgeschoss nicht übersteigen.

2. Dächer und Dachaufbauten:

Dachneigungen und Dachneigungen sind bei zusamen-  
gehörigen oder wiederholt an ordneten Baugruppen, sowie

Er dient als Grundlage für die Erschliessungsmassnahmen  
und die Durchführung der Bodenordnung im Plangebiet.

Grundstücke  
Flur . . . , Parz. . . . .  
Flur . . . , Parz. . . . .  
Flur . . . , Parz. . . . .  
sowie für die Verkehrsflächen und die Gebiete öffentlicher  
Anlagen

Für die Durchführung solcher Bodenordnungsmassnahmen  
sind die Teile IV und V des BBauG massgebend.

V.

Für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gilt die  
"Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke"  
(Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BOBl. S. 429)  
sofern im Bebauungsplan andere Festsetzungen nicht getroffen  
wurden.

Die in den §§ 2 - 9 der Baunutzungsverordnung zulässigen  
Ausnahmen haben hier allgemein Gültigkeit, soweit die Eigen-  
art des Baugbietes gewahrt bleibt.

VI.

(Ein Verzeichnis der Grundstücke, ihrer Grössen  
und der Eigentümer ist in der Anlage beigelegt.)  
Eine Schätzung der Kosten, die der Gemeinde durch die  
geplanten städtebaulichen Massnahmen voraussichtlich entstehen  
ist in der Anlage beigelegt.

Dabei sind diejenigen Kosten nicht angeführt, die  
durch Gebäudewert, Nutzungsentwertung und dergleichen  
solcher Grundstücke entstehen, die von Veränderung der Bau-  
linie oder Straßbegrenzungslinie betroffen werden.

Diese Werte können erst bei Durchführung der jeweiligen  
Massnahme ermittelt werden.

VII.

Für die Ermittlung und Erhebung der Erschliessungs-

bei Straßenschnitten gleichartig auszuführen.  
Allseitig abgewalmte Dächer und Mansarddächer sind  
nicht zulässig.

Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf nicht  
beeinträchtigt werden. Bei demselben Dach ist daher nur  
eine Form von Dachaufbauten gestattet.

Einfenstige Dachaufbauten müssen ein eindeutig stehen-  
des Verhältnis aufweisen.

Kastengesimse sind in Gebieten offener Bauweise nicht  
zugelassen.

Drempel sind zu vermeiden, sie können nur bis zu  
0,10 m Höhe, gemessen von Oberkante Dach bis Oberkante  
Fusspfette, zugelassen werden.

Bei mehrgeschossiger Bauweise sind Treppel- und Dach-  
ausbauten im Gebiet offener Bauweise nicht zugelassen:

Flachdächer von 0 bis 15 Grad können zugelassen werden,  
wenn sichergestellt ist, daß alle Bauten der jeweiligen  
Baugruppe gleiche Dachform und Gesinnsausbildung erhalten  
und wenn sonstige, städtebauliche Gesichtspunkte nicht ge-  
stört werden.

Gebüde mit mehr als drei Geschossen, sowie freistehende  
Garagen und sonstige, freistehende, eingeschossige Nebengebüde  
erhalten stets Flachdächer.

3. Wandflächen:

Brandmauern sind, sofern nicht innerhalb eines Jahres  
angebaut wird, wie die Vorderseite des zugehörigen Hauptge-  
büdes zu behandeln.

Wandverkleidungen mit Zink- oder Eisenblech sind unzu-  
lässig.

Benachbarte Bauten, insbesondere Doppelhäuser und  
Gruppenbauten, sind in Farbe und Baustoffen gleichartig aus-  
zuführen.

Regenfallrohre dürfen nur an den Traufseiten der Gebüde  
angeordnet werden.

4. Höhenlage der Gebüde:

Sofern im Bebauungsplan nicht ausdrücklich andere

kosten gilt Teil V des BBauG.

VIII.

Versorgungsträger im Planungsgebiet sind für die Wasser-  
versorgung der Wasserleitungszweckverband Tetz-Linnich . . .  
die Str omversorgung Rhein. Licht- u. Kraftwerke Brnd . . .

Für die Fertigstellung der Ortsqualifikation bedarf  
jedes Bauvorhaben einer Zustimmung der zuständigen Wasserauf-  
sichtsbörde.

. . . . . Tetz . . . , den 7. Jan. 1965 . . .

*[Signature]*  
(Bürgermeister) (Amtsdirektor) (Ratsmitglied)

festgelegt ist, darf die Fußbodenoberkante des Erd- bzw.  
Hauptgeschosses nur eine Stufenhöhe über der Krone des zu-  
gehörigen Erschliessungsweges, oder über dem höchsten Punkt  
des Geländeanschnittes (natürliches Gelände) am Gebäude  
liegen.

Der straßenseitige Sockel darf nicht höher als 0,50 m  
über der Erdoberkante des höchsten Geländeanschnittes dieser  
Gebüdesseite sein.

5. Einfriedigungen:

Zwischen Straßbegrenzungslinie und Baulinie sind  
Einfriedigungen in Gebieten offener Bauweise nicht zugelassen.  
Die Fläche (Vorgartenfläche) ist als Grünfläche auszubilden  
und mit Randsteinen zur Grundstücksgrenze hin abzugrenzen.

Einfriedigungen sind straßenseitig in den  
sonstigen Baugebieten gleichartig auszubilden.

Die Höhe der Einfriedigung im Bauwich darf das Mass  
von 1,25 m bei Hecken-, Maschendraht- und Spritzgelenken,  
der Mass von 0,80 m bei massiven Eingrenzungen nicht über-  
steigen.

In Gebieten "A" sind massive Einfriedigungen nur für  
notwendige Böschungs- und Stützmauern zugelassen.  
Maschendrahtzäune müssen mit Hecken bepflanzt werden.  
In Vorgärten sind kleinliche Aufteilungen und plastische  
Zierarten zu vermeiden.

6. Werbeeinrichtungen:

Alle vom Straßenraum aus sichtbaren Werbeeinrichtungen  
müssen sich in Maasstab, Form und Farbe dem Haus- und Straß-  
bild unauffällig anpassen.

Sie dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Fenster-  
brüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Werbeeinrichtungen auf Dächern, Gärten, Brücken und  
dergleichen, sowie Wechsel- und Blinklichter aller Art sind  
nicht zugelassen.

Im Ausseengebiet dürfen Werbeeinrichtungen nicht ange-  
bracht werden.

Im übrigen gelten die §§ 15, 82 und 86 (4) der BauO NW.

7. Kraftfahrzeug-Einstellplätze:

Rampen von Kellergaragen dürfen nicht steiler als 1 : 4  
angelegt sein.

Kellergaragen in den Straßenseiten sind nicht statthaft.  
Die Anordnung der freistehenden Garagen ist nach den  
Angaben des Bebauungsplanes verbindlich.

Freistehende Garagen und sonstige Nebengebüde sind  
in massiver Bauart zu errichten, die Wandflächen sind wie  
das Hauptgebüde zu behandeln.

Bleichgaragen und Behälterbauten dürfen von der Straße  
aus nicht sichtbar sein, sie sind einzugraben und dürfen den  
Nachbarn nicht stören.

Die Genehmigung zum Bau solcher Anlagen wird nur be-  
fristet erteilt.

III.

Alle Bestimmungen sind zwingend.

Für Ausnahmen und Befreiung gilt § 31 BBauG bzw. § 86  
LaBO/NW.

. . . . . Tetz . . . , den 7. Januar 1965 . . .

*[Signature]*  
(Bürgermeister) (Amtsdirektor) (Ratsmitglied)