

BEGRÜNDUNG1. Vorbemerkungen1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche - M entlang der Römerallee und Wohnbaufläche - W in den sonstigen Bereichen dar.

Für das Plangebiet liegt z.Zt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Römerallee (B 265), im Nordosten durch die Neusser Straße, im Südosten durch die Düsseldorfer Straße und im Südwesten mit der Parzellengrenze zwischen Flurstück 1065 einerseits und 28/1 bzw. 637 andererseits begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt nordöstlich des historischen Stadtkerns von Zülpich. Es wird im Nordosten von der Römerallee - B 265 tangiert. Die B 265 verläuft innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Das Gelände war ursprünglich mit Gebäuden einer Strumpffabrik bebaut, die zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Das Umfeld wird im wesentlichen durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Im Südwesten grenzt ein Autohandel mit einer Werkstatt an das Plangebiet.

2. Zielsetzung

Mit diesem Bebauungsplan sollen dringend benötigte Wohnbauflächen zentrumsnah zur Verfügung gestellt werden. Die mischgebietstypische Nutzung entlang der Römerallee soll weiterhin in der Nähe des Ortsausgangs möglich sein.

Die künftige Wohnnutzung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren und gleichzeitig flächensparendes Bauen ermöglichen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den überwiegenden Planbereich wird Allgemeines Wohngebiet - **WA** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt. Die angrenzende Nutzung entspricht gemäß BauNVO ebenfalls in ihrer Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet, so daß mit dem Bebauungsplan die Entwicklung, Wohnbauflächen anzusiedeln, fortgeführt wird.

Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes von dem unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Autohandels mit einer Reparaturwerkstatt ist nicht zu erwarten, da es sich hierbei lediglich um eine kleine Werkstatt mit fünf Werkstattplätzen ohne Karosserie- oder Lackierarbeiten handelt. In dem Autohandel werden ausschließlich PKW verkauft und repariert. Störungen, wie sie von der Reparatur von LKW, Landmaschinen oder Motorrädern bekannt sind, treten somit nicht auf.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs ausgeschlossen.

3.1.2 Mischgebiet -MI

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans ist für das Plangebiet entlang der Römerallee Mischgebiet - MI festgesetzt.

Die Festsetzung einer Mischgebietsnutzung ist mit der Planungsabsicht begründet, neben dem Wohnen in diesem Bereich Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von der angrenzenden Nutzung des PKW-Handels mit angeschlossener Werkstatt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten (s. a. 3.1.1).

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Mischgebiet - MI gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 7 Tankstellen

ausgeschlossen.

Flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den in Zentrumsnähe gewünschten Nutzungen. Das festgesetzte Mischgebiet bietet für diese Nutzung nur ungünstige Standortbedingungen. Durch die Einrichtung derartiger Betriebe in den geschlossenen Baufluchtenbereichen würden sich nicht vertretbare bauliche Zäsuren ergeben.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten - MI die allgemein zulässige Art der Nutzung nach § 6 (2) Nr. 8

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO

Stadt Zülpich
Karte der Stadt Zülpich

nicht zulässig sind.

Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der mischgebietstypischen Nutzungen durch Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Peepshows, besteht und durch die Ansiedlung Attraktivitätsverluste und Identifikationseinbußen zu erwarten sind. Durch Mittel der Städtebauförderung wurde vor einiger Zeit eine Umgestaltung der Kölnstraße vorgenommen, um die Attraktivität und die zentralörtliche Bedeutung des historischen Stadtkerns zu stärken. Durch die teilweise hohe Mietzahlungsbereit verdrängen die o.a. Vergnügungsstätten die mischgebietstypischen Nutzungen, die durch die Umgestaltung an ihrem Standort erhalten und entwickelt werden sollten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind. Die Begründung hierfür ist analog zu den zuvor genannten Ausführungen zu sehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit bestimmt.

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Bezüglich der Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO eine GRZ von 0,4 zugelassen. Eine GRZ von 0,4 ist aufgrund der angestrebten Verdichtung für diesen Bereich erforderlich.

Entlang der Neusser Straße ist für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen. In der Nachbarschaft an der Römerallee und in Teilen an der Neusser Straße wurde eine zweigeschossige Bebauung errichtet, die mit dieser Festsetzung weiterentwickelt wird.

Für die Bereiche des Plangebietes, die durch die Planstraße erschlossen werden, ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um trotz der angestrebten Verdichtung eine der örtlichen Situation angepaßte aufgelockerte Baustruktur zu ermöglichen.

3.2.2 Mischgebiet

Bezüglich der Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet entsprechend der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO eine GRZ von 0,6 zugelassen.

Um eine der städtebaulichen Situation angemessenen Verdichtung zu erzielen ist die GRZ mit 0,6 ausgewiesen.

An der Römerallee ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die die vorhandene Baustruktur und die räumliche Entwicklung in diesem Quartier berücksichtigt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umgrenzt und sind so dimensioniert, daß eine individuelle Gestaltung und ein geringer Entwicklungsspielraum möglich ist.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel-

und Doppelhäuser in der offenen Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Blockinnenlage zu ermöglichen.

Für das Mischgebiet ist eine geschlossene Bauweise ausgewiesen um den Straßenraum der Römerallee zu fassen und die Bebauung des Blockinnenbereichs vor den Störeinflüssen der Straße zu schützen.

3.4 Verkehrsflächen

Das Gebiet ist durch die umliegenden Straßen an das städtische Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt durch eine Planstraße, die die Neusser Straße mit der Düsseldorfer Straße verbindet. Die Anbindung an die Düsseldorfer Straße erfolgt bis zur Aufweitung über eine Straßenverkehrsfläche. Zwischen der Aufweitung und der Neusser Straße ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigt" ausgewiesen. Die verkehrsberuhigten Straßenflächen haben einen Querschnitt von 6,0 m. Die Dimensionierung erfolgte in Hinblick auf den Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit (lt. EAE 85/95: 4,75 m) mit einem verbleibenden Streifen für Fußgänger.

Durch die verkehrsberuhigte Ausweisung soll der Funktion als Anliegerstraße mit den gesteigerten Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe Rechnung getragen werden.

Im Einmündungsbereich Römerallee/Neusser Straße wird ein Zufahrtsverbot zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MI festgesetzt, um Störungen im Verkehrsablauf zu vermeiden.

Das Wohngebäude im Blockinnenbereich ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s.a. Pkt. 3.5) erschlossen, das gleichzeitig auch zur Erschließung des Kinderspielplatzes dient.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das zur Erschließung eines Wohngebäudes und des Kinderspielplatzes dient. Dieses GFL ist als überlagernde Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird im Mischgebiet die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Bereiche ausgeschlossen.

Die Verteilung der überbaubaren Flächen zwingt zu einer dichten Bebauung. Die verbleibenden Gartenbereiche sollen nicht durch ungeordnetes Parken gestört werden. Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden unmittelbar zu den Verkehrsflächen orientiert, um Störungen gering zu halten. Eine ungeordnete Parksituation würde wesentlich zur Störung der Wohnanlage führen.

Um Störungen im Verkehrsablauf der Römerallee zu vermeiden, wurde ein Zufahrts-

verbot für den Kreuzungsbereich festgesetzt (siehe auch Punkt 3.4).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb der Vorgartenflächen nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Vorgartenbereich in den Straßenraum miteinbezogen. (siehe auch Punkt 4.1)

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild stören und die ökologische Situation durch Bodenversiegelung nachhaltig beeinträchtigen würden. Darüberhinaus ist es Zielsetzung, eine am sparsamen Umgang mit Grund und Boden orientierte verdichtete Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, so daß Nebenanlagen eine vergleichsweise hohe Belastung der kleinen Grundstücke darstellen.

3.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen.

Das Wohngebiet schafft zusätzlichen Wohnraum für ca. 100 Bewohner. Da in der unmittelbaren Nachbarschaft kein Spielplatz vorhanden ist, wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, daß ein Kinderspielplatz wohnungsnah zur Verfügung steht, zumal einige Wohnungen im Geschoßwohnungsbau errichtet werden sollen.

3.8 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Richtlinie der Landesregierung NW - Arbeitshilfe zur Bauleitplanung wurde der zu erwartende Eingriff bewertet. Die Grundstücksflächen entlang der bestehenden Straßen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen wären, sind nicht Bestandteil der Eingriffsbewertung.

Es werden auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags drei Maßnahmen festgesetzt, die sich auf die Vorgartenbereiche und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen beziehen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen ist der auf der Grundlage der Planung zu erwartende Eingriff ausgeglichen.

Der landschaftspflegerische Beitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

3.9 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Aufgrund der erheblichen Belastungen von der Römerallee wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das die schalltechnischen Auswirkungen beurteilt. Hierbei wurde festgestellt das insbesondere die Gebäude im Mischgebiet entlang der Römerallee durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz vor den negativen Auswirkungen des Verkehrslärms geschützt werden müssen. Diese Vorschläge wurden als Festsetzungen in den B-Plan übernommen und sind bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Durch die abriegelnde Wirkung sind die angrenzenden Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet-WA nur noch in einem entsprechend der einschlägigen Richtlinien vertretbarem Rahmen betroffen.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4. Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Vorgärten und Einfriedungen

Entlang der Planstraße erfolgen Beschränkungen für die Gestaltung der Vorgärten. In diesen Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Innerhalb dieser Vorgartenflächen sind ebenfalls keine Einfriedungen zulässig.

Es ist Zielsetzung, mit diesen Festsetzungen die zwischen den Gebäuden und den Straßen liegenden Flächen in den Erschließungsraum einzubeziehen.

4.2 Dachform

Für das Plangebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° festgesetzt. Diese Festsetzungen nimmt die in der Nachbarschaft übliche Dachform auf und entwickelt sie fort.

4.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auch diese Festsetzung dient, wie die beiden vorstehenden der einheitlichen Gestaltung des Gebietes. Aufgrund der hohen Einzelhausverdichtung ist ein gemeinsames städtebauliches Erscheinungsbild erforderlich.

Die Begrenzung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ermöglicht, daß die Dächer mit der einheitlichen Firstrichtung und Dachneigung städtebaulich wirksam werden.

4.4 Drempel

Für die eingeschossige Bebauung im WA ist eine Drempelhöhe von maximal 0,75 m zulässig, für die zweigeschossige Bebauung im WA Drempel werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt, da sich insbesondere mit steigender Geschößzahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen. Desweiteren sind Probleme in Hinblick auf die Abstandflächen zu erwarten.

Im Mischgebiet wird ein Drempel von 0,75 m zugelassen. Im Gegensatz zu Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet weisen mischgebietstypische Gebäude aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen eine andere Struktur aus. Die nachhaltigen Konsequenzen auf die Gestaltung sind hierbei nicht zu erwarten. Aufgrund der Bedeutung der Straße Römerallee können auch die Gebäude eine größere Höhe aufweisen.

5. Altlasten

Das Grundstück wurde auf mögliche Altlasten untersucht, die im Zusammenhang mit ursprünglichen gewerblichen Nutzung stehen. Hierbei wurden Belastungen des Untergrundes festgestellt.

Der Gutachter stimmt z. Zt. die Inhalte sowie die daraus resultierenden Maßnahmen mit dem Kreis Euskirchen ab. Nach Rücksprache mit der Unteren Abfallbehörde des Kreises Euskirchen kann die Auslegung erfolgen, da z. Zt. keine Bauanträge ohne eine Sanierung der Flächen genehmigt werden. Die Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen werden in Kürze vorliegen. Ob und in welchem Umfang Sanierungs-

4. Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Vorgärten und Einfriedungen

Entlang der Planstraße erfolgen Beschränkungen für die Gestaltung der Vorgärten. In diesen Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Innerhalb dieser Vorgartenflächen sind ebenfalls keine Einfriedungen zulässig.

Es ist Zielsetzung, mit diesen Festsetzungen die zwischen den Gebäuden und den Straßen liegenden Flächen in den Erschließungsraum einzubeziehen.

4.2 Dachform

Für das Plangebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° festgesetzt. Diese Festsetzungen nimmt die in der Nachbarschaft übliche Dachform auf und entwickelt sie fort.

4.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auch diese Festsetzung dient, wie die beiden vorstehenden der einheitlichen Gestaltung des Gebietes. Aufgrund der hohen Einzelhausverdichtung ist ein gemeinsames städtebauliches Erscheinungsbild erforderlich.

Die Begrenzung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ermöglicht, daß die Dächer mit der einheitlichen Firstrichtung und Dachneigung städtebaulich wirksam werden.

4.4 Drempel

Für die eingeschossige Bebauung im WA ist eine Drempelhöhe von maximal 0,75 m zulässig, für die zweigeschossige Bebauung im WA Drempel werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt, da sich insbesondere mit steigender Geschößzahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen. Desweiteren sind Probleme in Hinblick auf die Abstandflächen zu erwarten.

Im Mischgebiet wird ein Drempel von 0,75 m zugelassen. Im Gegensatz zu Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet weisen mischgebietstypische Gebäude aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen eine andere Struktur aus. Die nachhaltigen Konsequenzen auf die Gestaltung sind hierbei nicht zu erwarten. Aufgrund der Bedeutung der Straße Römerallee können auch die Gebäude eine größere Höhe aufweisen.

5. Altlasten

Das Grundstück wurde auf mögliche Altlasten untersucht, die im Zusammenhang mit ursprünglichen gewerblichen Nutzung stehen. Hierbei wurden Belastungen des Untergrundes festgestellt.

Der Gutachter stimmt z. Zt. die Inhalte sowie die daraus resultierenden Maßnahmen mit dem Kreis Euskirchen ab. Nach Rücksprache mit der Unteren Abfallbehörde des Kreises Euskirchen kann die Auslegung erfolgen, da z. Zt. keine Bauanträge ohne eine Sanierung der Flächen genehmigt werden. Die Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen werden in Kürze vorliegen. Ob und in welchem Umfang Sanierungs-

UP
Karte der St. ir. Zülpich

maßnahmen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan erforderlich werden, wird abschließend geklärt.

6. Versickerung

Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich. Deswegen ist die Ableitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal festgesetzt.

Das hydrogeologische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form von Umlegungen nach §§ 45 ff BauGB sind aufgrund der Besitzverhältnisse nicht notwendig.

9. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben.

Nach Rücksprache mit dem RWE ist eine zusätzliche Trafostation zur Versorgung des Plangebietes nicht erforderlich.

Mit der Herrichtung der Erschließung sind auch die notwendigen technischen Infrastrukturmaßnahmen, wie z. B. der Mischwasserkanal herzurichten.

10. Kosten

Durch die Anlage der Erschließung entstehen der Stadt Zülpich Kosten durch Unterhalt der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen und des Kinderspielplatzes, die durch die Stadt bereitgestellt werden.

Stadt Zülpich, den 23.09.97

Anlagen:

*Landschaftspflegerischer Beitrag
Lärmuntersuchung*

Stadt Zülpich
Verwaltung
Postfach 101
51509 Zülpich

MITTEILUNGSBLATT

Wappen der
Stadt Zulpich

AMTSBLATT DER

**STADT
ZÜLPICH**

Partnerstädte



KANGASALA



BLAYE / F



ELST / NL

39. Jahrgang

FREITAG, den 21. Januar 2000

Nummer 03

Diamantene Hochzeit im Hause Salentin

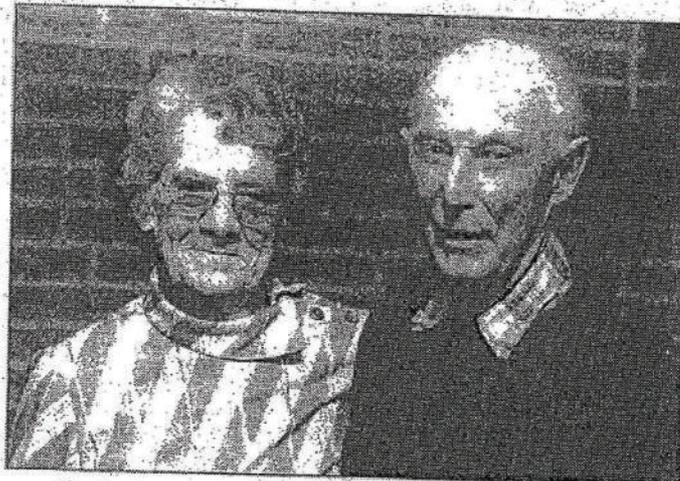


Foto: Jürgen Feibig

Am 13. Januar feierten die Eheleute Christian und Maria Salentin aus Zulpich das Fest der diamantenen Hochzeit.

Bürgermeister Wolfram Ander hatte es sich nicht nehmen lassen, persönlich an diesen Tage die Glückwünsche und Geschenke der Stadt Zulpich sowie des Regierungspräsidenten zu überbringen.

Im Sommer 1939 begegneten sich der gebürtige Blankenheimer und die aus Krefeld stammende Jubilarin vor dem Kölner Hauptbahnhof und sofort sprang der Funke über.

Am 13. Januar 1940 wurde dann geheiratet und eine Familie gegründet, die mittlerweile auf 2 Kinder, 6 Enkel und 3 Urenkel angewachsen ist.

Seit 1970 leben die Eheleute Salentin in Zulpich, wo er viele Jahre als Maschinengehilfe in einer Papierfabrik arbeitete, während seine Frau sich um Familie und Haushalt kümmerte.

Ihren Lebensabend verbringt das rüstige Paar mit Radtouren und der Blumenpflege in ihrem über alles geliebten Wintergarten.

An dieser Stelle nochmals die herzlichsten Glückwünsche der Stadt Zulpich, verbunden mit dem Wunsche, dass dem Jubelpaar noch zahlreiche gemeinsame Jahre beschieden sein mögen.

Bekanntmachung

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 11/32 (Zülpich, Neußer Straße)

Aufgrund des § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I Seite 2141) in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1 und § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GVNWS. 666) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich in seiner Sitzung am 21.12.1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 11/32 (Zülpich, Neußer Straße) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung einschl. Text und Begründung beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/32 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Neußer Straße/ Römerallee und Düsseldorfer Straße entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung nach § 10 BauGB ist

- a) gem. 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und
- b) gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1) hinzuweisen.

Bekanntmachungsanordnung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Zülpich vom 21.12.1999 über den Bebauungsplan 11/32 (Zülpich, Neußer Straße), Ort und Zeit der Auslegung sowie die aufgrund des Baugesetzbuches erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und/oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Zülpich vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit dem Tage dieser Bekanntmachung wird die Satzung (Bebauungsplan 11/32, Zülpich, Neußer Straße) einschl. Text und Begründung rechtskräftig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor.

Der genannte Bebauungsplan liegt mit Text und Begründung im Rathaus der Stadt Zülpich,

Markt 21, 53909 Zülpich

während der Dienststunden

Montag bis Freitag

8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Montag bis Mittwoch

14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Donnerstag

14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

zu jedermanns Einsicht aus.

Zülpich, 07. Januar 2000

gez. Wolfram Ander

Bürgermeister



Bebauungsplan 11/32
Neusser Straße

ZÜLPICH Sp. Ipr. Bebauungsplanes Nr. 11/32