

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1940) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2020 (GV NRW S. 255 /GV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete - WA (§ 4 BauVO i. V. m. § 1 BauVO)

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Bereiche des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenerbetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Gliederung des Mischgebietes - MI (§ 8 BauVO i. V. m. § 1 BauVO)

In dem Baugebiet MI sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, die nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorf-Sortimentenliste handeln (Nr. 3 bis 7),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Gartenerbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

1.3. Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes - GE (§ 8 BauVO i. V. m. § 1 BauVO)

In dem Baugebiet GE sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorf-Sortimentenliste handeln (Nr. 3 bis 7),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im Zusammenhang mit der Baumaße untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.4. Gliederung des sonstigen Sondergebietes SO Nahversorgung (§ 11 BauVO i. V. m. § 1 BauVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient der Sicherung der Nahversorgung durch die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelhandelsbetriebs.

In dem Sondergebiet Nahversorgung ist allgemein zulässig:

- ein Lebensmittelhandelsbetrieb mit Aktionswaren (Waren aller Art) mit maximal 1050 m² Verkaufsfläche. Die Aktionswaren dürfen auf maximal 210 m² Verkaufsfläche angeboten werden.

2. Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der mit AK TGA gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 unzulässig.

In dem Mischgebiet MI sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

3. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Abfahrten von Tiefgaragen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in dem Mischgebiet MI sind Zufahrten und Abfahrten entlang der westlichen Grenze innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches unzulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch nicht zulässig. Von dieser Regelung sind Sportflächen ausgenommen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- Fahrschulbühnen,
- Blockheizkraftwerke (BHKW),
- Trafostationen,
- sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. Umweltschutz, städtebauliche und stadteconomische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 19 BauVO i. V. m. § 18 BauVO)

5.1. Wandhöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Wandhöhen in m ü. NN und der festgesetzten Mindestwandhöhe in m ü. NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen.

5.2. Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachstubs.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden:

- technische Aufbauten,
- Fährtaubühnen,
- Treppenanlagen,
- Anlagen, soweit regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Die Grundfläche der Aufbauten und Anlagen darf 15 % der jeweiligen Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

6. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauVO)

6.1. Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauVO festgesetzten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

7. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauVO)

7.1. Abwechslende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI ist in dem mit a₁ bis a₄ gekennzeichneten überbaubaren Flächen jeweils eine durchgehende schichtweise Bebauung ohne seitliche Grenzabstände - zu errichten. Von der Regelung ausgenommen sind die Erdgeschossflächen der Überbauten (Lichte Höhe: mindestens 3,50m) zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3.

7.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdeckte Terrassenanlagen überschritten werden.

In den Baugebieten kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- überdeckte Hauseingänge,
- Treppenanlagen,
- Sichtschutzwände,
- auskragende Erker,
- Balkone,
- Altane,
- bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 50 % nicht überschreitet.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann ausnahmsweise für das obere zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der Baulinie um bis zu 3,0 m zugelassen werden, wenn der Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

8. Gehf-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit GF 1 und GF 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Gehf-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.

Die im Plan mit G 1, G 2, G 3 und G 4 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

9.1. An Gebäudetonnen, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (WWW) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1998, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1998) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schallmindermaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauGB) sind gemäß der im nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzulegen.

Hierzu kann die Vorgabe einer Beschleunigung einzelner Schwerkörner für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benachbarten Lärmquellen folgende Schalldämmmaße (erforderliche R_{w,air}) aufweisen:

In der Planzeichnung gezeigter Außenlärmpegel (L _{WA}) über dem Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (L _{WA})	Lärmpegelbereich (dB)	Aufenthaltsräume in Behälter- und Umkleekabinen, Aufenthaltsräume in öffentlichen Gebäuden	Büro- und Dienstleistungsflächen
1-2	66-70	IV	40	35
2-3	71-75	IV	40	40
3-4	66-70	IV	40	35
4-5	66-70	IV	40	35
5-6	66-70	IV	40	35
11-12	66-70	IV	40	35
13-14	66-70	IV	40	35
15-16	66-70	IV	40	35
15-17	76-80	VI	50	45
17-18	71-75	V	45	40
18-19	76-80	VI	50	45
19-20	66-70	IV	40	35
19-21	71-75	V	45	40
21-22	66-70	IV	40	35
23-24	66-70	IV	40	35

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. R_{w,air} nur für Wolumine 35 dB, erf. R_{w,air} nur für Büroräume).

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übermüchungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass erforderliche Schalldämmmaße des Außenbauteils (erf. R_{w,air}) nicht beeinträchtigt wird.

Offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind mit Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V und nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ein Gebäudefronten der in abweichender Bauweise festgesetzten Bebauung (a₁ und a₂), der Einbau von öffentlichen Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die im höchsten Aufenhalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

9.3. Tiefgaragen ein- und ausfahren

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI sind Tiefgaragenanlagen vollständig in die Gebäude zu integrieren.

Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten entlang der Teilerlingstraße müssen hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und eine Schalldämmung von DLR ≥ 24 dB sowie wie eine Schallschutzwand der Deckenseite und an den Wandmässen von DLR ≥ 8 dB aufweisen.

9.4. Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

In den Baugebieten sind Tiefgaragen, die Raum für mehr als 100 Stellplätze bietet ausschließlich über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskopisches Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundes Immissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

9.5. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

10. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

1. Die Aufnahme der Nutzung im	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
2. die Bebauung in abweichender Bauweise	a ₁	a ₂	a ₃	a ₄
3. bis zu einer Mindesthöhe in m über NN von	58,5	58,5	55,5	58,5

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend abgeschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechenden der Zuordnung in nachst