

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. 1540) 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,
 - Gartenbaubetriebe,
 - 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,
 - Gärtnerbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten.

- Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - Vergnügungstätten,
 - Tankstellen.

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 Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Unzulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - Vergnügungstätten,
 - Tankstellen.

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.

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

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

Düsseldorf-Sortimentliste	Düsseldorf-Sortimentliste
Sortimente mit Zentralerlaubnis	Sortimente ohne Zentralerlaubnis
1. Lebensmittel- und zentralerlaubte Sortimente 1.1 Nahrungsmittel 1.2 Getränke 1.3 Drogensorten (Waren - Pflanzstoffe) 1.4 Tiere und Tiererzeugnisse 1.5 Pflanzen, Zierpflanzen 1.6 Zierpflanzen, Zierpflanzen 1.7 Zierpflanzen, Zierpflanzen	3. baumarktliche Sortimente 3.1 Baustoffe 3.2 Baumaterialien 3.3 Bauelemente 3.4 Bauelemente 3.5 Bauelemente 3.6 Bauelemente 3.7 Bauelemente 3.8 Bauelemente
2. zentralerlaubte Sortimente 2.1 zentralerlaubte Sortimente 2.2 zentralerlaubte Sortimente 2.3 zentralerlaubte Sortimente 2.4 zentralerlaubte Sortimente 2.5 zentralerlaubte Sortimente 2.6 zentralerlaubte Sortimente 2.7 zentralerlaubte Sortimente 2.8 zentralerlaubte Sortimente 2.9 zentralerlaubte Sortimente 2.10 zentralerlaubte Sortimente 2.11 zentralerlaubte Sortimente 2.12 zentralerlaubte Sortimente 2.13 zentralerlaubte Sortimente 2.14 zentralerlaubte Sortimente 2.15 zentralerlaubte Sortimente 2.16 zentralerlaubte Sortimente 2.17 zentralerlaubte Sortimente 2.18 zentralerlaubte Sortimente 2.19 zentralerlaubte Sortimente 2.20 zentralerlaubte Sortimente 2.21 zentralerlaubte Sortimente 2.22 zentralerlaubte Sortimente 2.23 zentralerlaubte Sortimente 2.24 zentralerlaubte Sortimente 2.25 zentralerlaubte Sortimente 2.26 zentralerlaubte Sortimente 2.27 zentralerlaubte Sortimente 2.28 zentralerlaubte Sortimente 2.29 zentralerlaubte Sortimente 2.30 zentralerlaubte Sortimente 2.31 zentralerlaubte Sortimente 2.32 zentralerlaubte Sortimente 2.33 zentralerlaubte Sortimente 2.34 zentralerlaubte Sortimente 2.35 zentralerlaubte Sortimente 2.36 zentralerlaubte Sortimente 2.37 zentralerlaubte Sortimente 2.38 zentralerlaubte Sortimente 2.39 zentralerlaubte Sortimente 2.40 zentralerlaubte Sortimente 2.41 zentralerlaubte Sortimente 2.42 zentralerlaubte Sortimente 2.43 zentralerlaubte Sortimente 2.44 zentralerlaubte Sortimente 2.45 zentralerlaubte Sortimente 2.46 zentralerlaubte Sortimente 2.47 zentralerlaubte Sortimente 2.48 zentralerlaubte Sortimente 2.49 zentralerlaubte Sortimente 2.50 zentralerlaubte Sortimente 2.51 zentralerlaubte Sortimente 2.52 zentralerlaubte Sortimente 2.53 zentralerlaubte Sortimente 2.54 zentralerlaubte Sortimente 2.55 zentralerlaubte Sortimente 2.56 zentralerlaubte Sortimente 2.57 zentralerlaubte Sortimente 2.58 zentralerlaubte Sortimente 2.59 zentralerlaubte Sortimente 2.60 zentralerlaubte Sortimente 2.61 zentralerlaubte Sortimente 2.62 zentralerlaubte Sortimente 2.63 zentralerlaubte Sortimente 2.64 zentralerlaubte Sortimente 2.65 zentralerlaubte Sortimente 2.66 zentralerlaubte Sortimente 2.67 zentralerlaubte Sortimente 2.68 zentralerlaubte Sortimente 2.69 zentralerlaubte Sortimente 2.70 zentralerlaubte Sortimente 2.71 zentralerlaubte Sortimente 2.72 zentralerlaubte Sortimente 2.73 zentralerlaubte Sortimente 2.74 zentralerlaubte Sortimente 2.75 zentralerlaubte Sortimente 2.76 zentralerlaubte Sortimente 2.77 zentralerlaubte Sortimente 2.78 zentralerlaubte Sortimente 2.79 zentralerlaubte Sortimente 2.80 zentralerlaubte Sortimente 2.81 zentralerlaubte Sortimente 2.82 zentralerlaubte Sortimente 2.83 zentralerlaubte Sortimente 2.84 zentralerlaubte Sortimente 2.85 zentralerlaubte Sortimente 2.86 zentralerlaubte Sortimente 2.87 zentralerlaubte Sortimente 2.88 zentralerlaubte Sortimente 2.89 zentralerlaubte Sortimente 2.90 zentralerlaubte Sortimente 2.91 zentralerlaubte Sortimente 2.92 zentralerlaubte Sortimente 2.93 zentralerlaubte Sortimente 2.94 zentralerlaubte Sortimente 2.95 zentralerlaubte Sortimente 2.96 zentralerlaubte Sortimente 2.97 zentralerlaubte Sortimente 2.98 zentralerlaubte Sortimente 2.99 zentralerlaubte Sortimente 2.100 zentralerlaubte Sortimente	

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:

- Fahrschulüberfahrten,
- Blockheizkraftwerke (BHKW),
- Trafostationen,
- sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. Umweltschutz, städtebauliche und stadtestatistische 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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden:

- technische Aufbauten,
- Fährstuhlabfahrten,
- 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 zurückgesetzt werden.

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 Abweichende 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 und geschlossene 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.

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

In der Planzeichnung gezeichnete Außenlärmpegel (L _{WA}) über dem Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (L _{WA})	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohngebieten	Büro- und ähnlichen Räumen
1-2	66-70	IV	40	35
2-3	71-75	IV	40	40
3-4	66-70	IV	40	35
4-10	66-70	IV	40	35
11-12	66-70	IV		