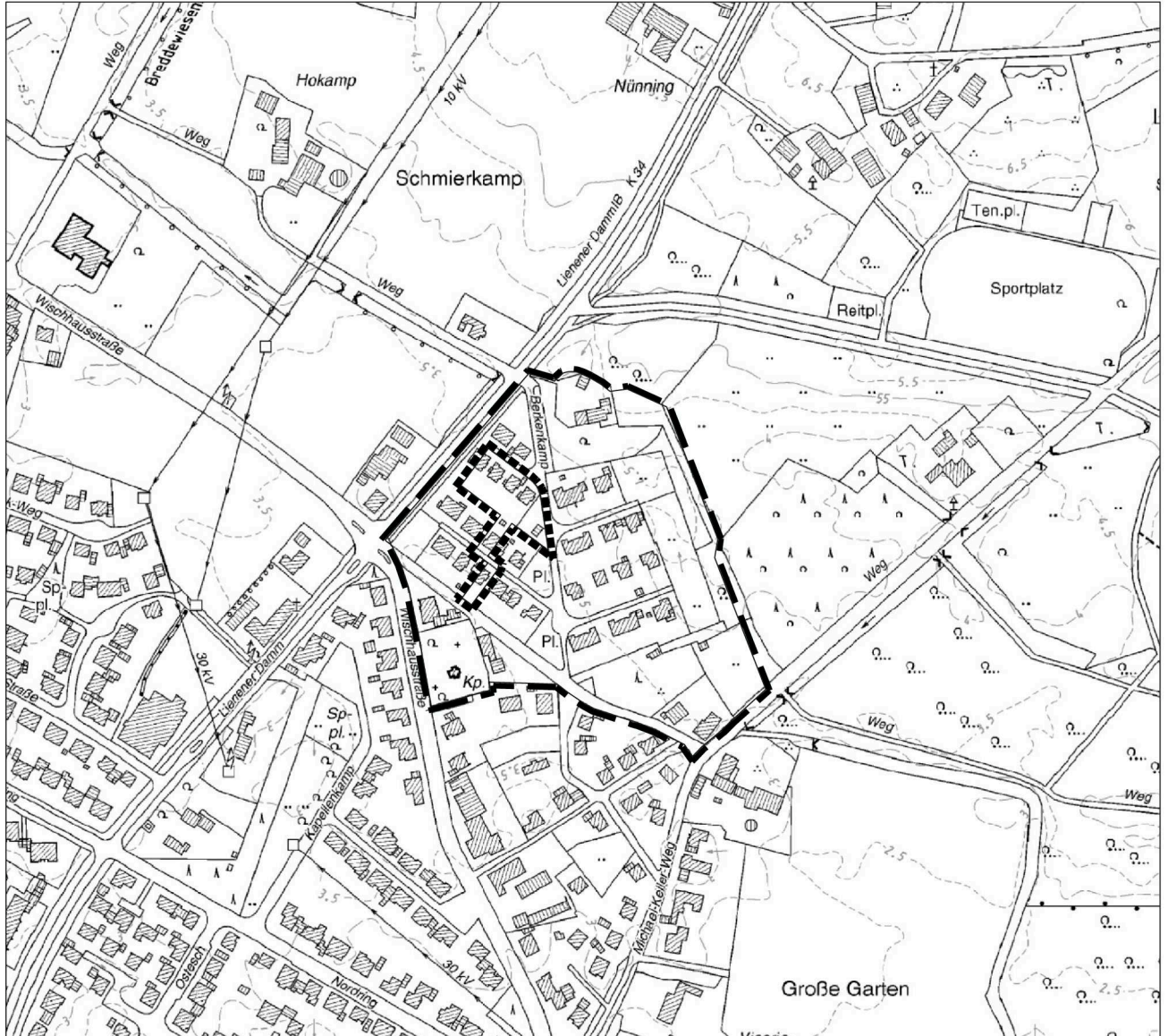


# GEMEINDE OSTBEVERN



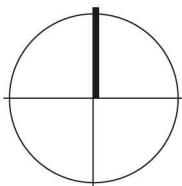
# GEMEINDE OSTBEVERN

## Bebauungsplan Nr. 35

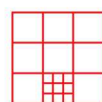
### Berkenkamp

### Stand: 6. Änderung

Maßstab 1 : 1.000



Datum: 29.05.2018



**Planquadrat Dortmund**



Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0



# ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4, 6 und 7 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen






### 2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

	Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. GFZ z.B. 0,6
	Grundflächenzahl (GRZ) bzw. GRZ z.B. 0,3
	Zahl der Vollgeschosse / Zwingend / ohne Kreissignatur: als Höchstmaß
	Firsthöhe maximal 9,50 m über der jeweils anzutreffenden Geländehöhe
	Traufhöhe z.B. 5,50 -7,00 m über der jeweils anzutreffenden Geländehöhe




### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

	offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Straßenverkehrsfläche




### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Nahwärmeverorgung
	Zweckbestimmung: Elektrizität, Fläche für 10 kV-Station

### 6. Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Friedhof
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Zweckbestimmung: Obstwiese


















### 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

	Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz, § 9 Abs. 6 BauGB

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

### 9. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
	Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
	Carports (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
	Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
	Zufahrten auf den privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
	mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen zur Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde Ostbevern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)
	hier: Lärmbelastete Flächen mit Vorkehrungen für Lärminderung, Verwendung von Schallschutzfenstern der SSK II ( entspr. VDI-RL 2719)
	Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs. BauNVO)
	Dachform (Zeltdach, Satteldach oder Pultdach)
	Dachneigung z.B. 12°-45°
	Verlauf der Muldenversickerung nachrichtlich
	bestehende Gebäude nachrichtlich

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

## Stand: 6. Änderung

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

#### 1.1 Nutzungsbereiche

Das Plangebiet unterteilt sich in vier Nutzungsbereiche. Der WA1- und WA4-Bereich umfassen die Neuplanung, der WA2-Bereich den Bestand im Norden, der WA3-Bereich den Bestand im Süden des Geltungsbereiches. Die Abgrenzungen der einzelnen Bereiche sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gelten nur für die Bereiche WA1 und WA4, es sei denn, sie beziehen sich explizit auf die Bereiche WA2 und WA3.

#### 1.2 Dachform und Dachneigung

Im WA1-Bereich ist als Dachform Zelt-, Sattel- oder Pultdach, im WA2- und WA3-Bereich ist das Satteldach zulässig. Im WA4-Bereich sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt für den WA1-Bereich zwischen 15 Grad und 45 Grad, in den Bereichen WA2 und WA3 sind max. 50 Grad erlaubt. Im WA4-Bereich sind Satteldächer mit 38 Grad bis 48 Grad und Pultdächer mit 10 Grad bis 20 Grad zulässig.

Ausnahmen von der vorgeschriebenen Neigung können bei Dachbegrünungen gestattet werden. Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten oder als Flachdach ausgebildet werden.

#### 1.3 First- und Traufhöhe

Firste sind im WA1-Bereich bis zu einer Höhe von 9,50 m, im WA4-Bereich bei Satteldächern bis 8,50 m, bei Pultdächern bis 8,00 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen vom Bezugspunkt der Straßenoberkante bis zur Oberkante First (Rohbaumaß). Die zulässige Traufhöhe beträgt im WA1-Bereich 5,50 - 7 m, im WA4-Bereich bei Satteldächern 3,00 - 4,30 m, bei Pultdächern 3,50 bis 4,70 m. Für untergeordnete Gebäude darf die Traufhöhe bis auf eine Höhe von 2,50 m unterschritten werden.

#### 1.4 Doppelhäuser / Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig. Die Baumaterialien müssen nach Pkt. 1.8 abgestimmt sein.

#### 1.5 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln min. 1,25 m entfernt bleiben.

#### 1.6 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle I-geschossigen selbständigen Gebäude (Carports und Garagen auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen und Nebenanlagen und Carports auf den Grundstücken) und an das Haupthaus angebauten Gebäudeteile mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung bis 25° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bleibt die bedeckende Erdschicht unter 20 cm, sind besondere Substrate, wie Blähton, Bims oder ähnliche Materialien mit hohen hydraulischen Eigenschaften zu verwenden. Dies gilt auch für bauliche Erweiterungen und Veränderungen, die im Bestand vorgenommen werden.

## **1.7 Wandbegrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Neubebauung sind mindestens 30 % der Fassaden der Hauptgebäude und mindestens 50 % der Außenwände von Carports mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzabstände der Kletterpflanzen betragen 2 m (siehe Pflanzenliste Nr. 3). Gem. § 178 BauGB ist die Anpflanzung der Wandbegrünung innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen.

## **1.8 Baumaterialien**

Im WA1- und WA4-Bereich des Bebauungsplanes sind u. a. folgende Baumaterialien zulässig:

Fassade: Holz, Verblendung oder Putz in Kombination mit Holzverkleidung; die Holzverkleidung muß nachweislich mind. einen Anteil von 30 % an der gesamten Fassade haben, Fachwerkgebäude bzw. Holzverkleidungen im Fachwerkstil sind unzulässig.

Dach: Tonziegel oder Zementpfanne; Gründächer sind ebenfalls zulässig, bei Dachgauben können andere umweltschonende Materialien wie z.B. Zink verwendet werden.

Fenster: Holzfenster natur oder offenporig lasiert.

## **2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter und Garagen** (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei Gehölzen sind Pflanzen der Gehölzliste (s. Liste des Ökologischen Fachbeitrags) zu verwenden. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten.

Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

## **3. Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

### **3.1 Garagen und Carports und offene Stellplätze**

Auf den privaten Baugrundstücken ist jeweils ein nicht gedeckter Stellplatz für 1 PKW mit einer max. Größe von 20 m<sup>2</sup> inkl. Zufahrt zulässig.

Zudem ist auf den privaten Baugrundstücken jeweils 1 Carport für 1 PKW zulässig.

Ausnahmsweise sind Carports über die vordere Baugrenze in den Vorgartenbereich hinein zulässig

- a) bei vorspringenden Bauteilen oder Eingängen im seitlichen Grenzbereich,
- b) bei den aufgrund der Süderschließung im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Bauflächen.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch aus städtebaulichen Gründen wegen der geringen Straßenbreite mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. ihrer gedachten Verlängerung auf dem Grundstück sind Carports nicht zulässig.

Die Errichtung von Garagen und weiteren Carports ist auf den privaten Grundstücken nicht zulässig. Garagen und weitere Carports sind nur auf den zu diesem Zweck ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen zu errichten.

Abweichend hiervon sind Stellplätze, Carports und deren Zufahrten nur auf den ausdrücklich hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **3.2 Versiegelung auf privaten Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Versiegelung - ohne Gebäude - darf einen Anteil von 25 % der Grundstücksgröße nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind auf den privaten Baugrundstücken ausdrücklich festgesetzte Stellplätze, Carports und Zufahrten.

Die Entwässerung dieser Flächen ist nur durch Versickerung im Baugebiet zulässig. Garagen oder Stellplatzzufahrten sind als Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

### **3.3 Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB, § 86 BauONW)

Als Einfriedungen sind auf den privaten und öffentlichen Grenzen nur gewachsene (Strauchgruppen) oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m (s. Pkt. 6. Liste Nr. 4) anzupflanzen. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Anpflanzung sind die Grundstücksgrenzen, die für die Muldenentwässerung festgesetzt sind.

Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 m sind auf den Grenzen der Nachbargrundstücke, auf den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Böschungskronen der Entwässerungsmulden nur in Verbindung mit gleich hohen Hecken zugelassen.

Sichtblenden bis zu einer Höhe von 2,00 m sind auf den privaten Grundstücksgrenzen zulässig. Diese sind bis zu 100% mit Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste zu begrünen.

Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

Sämtliche Hecken, Strauchgruppen und Berankungen sind gem. §178 BauGB innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Wohnhauses anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Endmaß der Pflanzen muß spätestens nach 5 Jahren erreicht sein.

## **4. Überschreitung der Baugrenzen**

( § 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO)

### **4.1 Passive Energiegewinnung**

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### **4.2 Heraustretende Gebäudeteile**

Untergeordnete Gebäudeteile (Abstellräume, Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile) dürfen gem. § 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO die Baugrenzen ausnahmsweise um max. 2,0 m überschreiten.

Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie muss eingehalten werden.

## **5. Pflanz- und Erhaltungsgebot**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB werden folgende Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt.

Die Festsetzungen Punkt 5.1, 5.2 und 5.4 gelten auch für die Bereiche WA2 und WA3 bzw. deren näher bezeichnete Teilbereiche.

### **5.1 Erhaltung von Einzelgehölzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Stiel-Eichen auf den Grundstücken am Lienener Damm, Loburg 11a sowie die Alleebäume entlang der Gräfte mit einem Stammumfang von > 1,00 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten.

Die Gehölze mit einem Stammumfang < 1,00 cm sollten - soweit sie sich nicht im Bereich der Bebauung befinden - geschont werden.

Bei Baumaßnahmen sind diese in jeder Phase vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die bestehende topographische Höhenlage an den Baumstandorten ist zu erhalten; Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden. Der Wurzelbereich ist gemessen > 1 m vom Stammfuß von Versiegelung freizuhalten.

## **5.2 Erhaltung von Gehölzbeständen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Ansonsten gelten die Schutzbestimmungen, siehe Punkt 5.1.

## **5.3 Private Grünfläche nordöstlich der Bebauung (ehem. Acker)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche nordöstlich der Bebauung ist als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche werden Ausgleichsmaßnahmen wie die Anpflanzung einer Obstwiese und Versickerung von Oberflächenwasser für das Baugebiet realisiert. Die Fläche wird mit einem Leitungsrecht für die Muldenversickerung belegt.

Außerdem ist hier die Anlage von Kinderspielflächen vorgesehen.

## **5.4 Private Grünfläche Privatfriedhof "Kapellenkamp"**

Die gekennzeichnete Fläche im Südwesten des Baugebietes ist als private Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Altbaumbestand ist auf der Fläche zu erhalten. Ansonsten gelten die Schutzbestimmungen, siehe Punkt 5.1.

## **5.5 Baumpflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Bei einer Grundstücksgröße bis 250 m<sup>2</sup> ist ein Solitärbaum II. Ordnung zu pflanzen. Auf jedem Grundstück mit einer Größe von 250 - 500 m<sup>2</sup> sind mindestens ein hochstämmiger Solitärbaum I. Ordnung oder mindestens zwei Obstbäume oder Solitärbäume II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Bei einer Grundstücksgröße über 500 m<sup>2</sup> verdoppelt sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume (siehe Pflanzenliste Nr. 1, 2).

## **5.6 Realisierung der Pflanzgebote**

Die in den Punkten 2. und 5.5 festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens bis zum Zeitpunkt eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme umzusetzen.

## **6. Lärmschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die im Bebauungsplan als "lärmbelastet" gekennzeichneten Flächen ist für die Gebäude bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen die Schallschutzklasse 2 (Schallschutzmaße 30 - 35 dB, VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern", August 1987 und DIN 4109/4/ "Schallschutz im Hochbau", November 1989) festgeschrieben. An den Westfassaden zum Lienener Damm sowie an der Südfassade des südwestlichsten Baufensters sollten keine Schlafräume angeordnet bzw. entsprechende schallgedämmte Fensterlüftungen vorgesehen werden.

Am Lienener Damm und zur Wischhausstraße wird eine Lärmschutzwallhecke festgesetzt. Diese ca. 150 m lange und 3 m breite Fläche wird ca. 1 m hoch aufgeschüttet und ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu erhalten.

## **7. Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16, 20, 24 BauGB i. V. m. § 51a LWG)

### **7.1 Regenwasserversickerung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 / 20 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NRW)

Die Entwässerung von versiegelter Grundstücksfläche ist nur durch Versickerung im Bebauungsplangebiet zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.

### **7.2 Versickerung der Dachflächen**

Die Ableitung des Regenwassers von Dachflächen ist nur in die Versickerungsgräben / -mulden zulässig. Den Einleitungen ist ein Sand- und Laubfang vorzuschalten.

Die Regenwassernutzung bleibt von dieser Regelung unberührt.

### **7.3 Versickerung von Verkehrsflächen**

Die Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen ist nur durch Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig und erfolgt durch Mulden- bzw. Grabenversickerung.

### **7.4 Geländemodellierung der Gartengrundstücke**

Bauseits wird das Höhengniveau der Grundstücksflächen geringfügig auf ca. 54,00 über NN angehoben. An den Grundstücksgrenzen ist eine Veränderung des Höhengniveaus unzulässig, um den Wasserzufluss auf benachbarte Grundstücksflächen entgegenzuwirken und eine gleichmäßige Verteilung des Regenwassers zu erreichen. Eine Modellierung der Gartenfläche oder die Anlage eines Gartenteiches auf den Grundstücken ist dennoch möglich, wenn gewährleistet ist, dass das Regenwasser auf der eigenen Grundstücksfläche verbleibt und versickert.

### **8. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Mindesttiefe der Abstandflächen wird im seitlichen Grundstücksbereich auf 2 m reduziert. Diese Reduzierung gilt nur für die durch Baulinien eingefassten Gebäude. Die Reduzierung der Abstandflächen gilt nicht für Nebenanlagen und andere baulichen Anlagen.



## HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Münster (Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben oder Fundamentgräben sollte im Gebiet verbleiben und zum Anheben des Geländeneiveaus oder zur Aufschüttung des Lärmschutzwalles verwendet werden.
- Die vorliegenden, vorhandenen Luftbilder lassen keine nennenswerte Kampfmittelbeeinflussung erkennen, Munitionsfunde in der Vergangenheit sind nicht bekannt. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:**

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.  
Die Verwendung von Tropenholz, auch aus kontrolliertem Anbau, ist nicht zulässig.
- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
  - positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
  - geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
  - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
  - Angemessenheit von Material und Aufwand, d.h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.
- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen; das hat positive Auswirkungen für:
  - a) den natürlichen Wasserkreislauf,
  - b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
  - c) die Bildung von Grundwasser,
  - d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.
- Eine Kompostierungsstelle sollte auf jedem der Gartengrundstücke vorgesehen werden. Der nicht kompostierbare Gehölzschnitt kann bei örtlichen Sammelstellen abgegeben werden.
- Es sollte innerhalb des Bebauungsplangebietes nur Bepflanzungen gemäß der Pflanzenliste der Baum- und Straucharten Nr. 1, 2, 4, Kletterpflanzen Nr. 3 sowie Obstgehölze Nr. 5 verwendet werden. Zur Erfüllung der auf den privaten Flächen festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste zu verwenden.
  - L.1 Bäume I. Ordnung
  - L.2 Baumarten II. Ordnung
  - L.3 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen
  - L.4 Straucharten für freiwachsende oder geschnittene Hecken
  - L.5 Obstgehölze

- Ein Gartenplan ist zu erstellen.  
Während sich in der Vergangenheit die planerischen Überlegungen auf die Gebäude konzentrierten, sollte eine fundierte Gartenplanung so obligatorisch sein wie der Hausentwurf. Das ökologische Anforderungsprofil bildet die Grundlage für die Gartengestaltung.  
Ein Gartenplan sollte Angaben zu den einzelnen Flächennutzungen beinhalten. Eine gute Organisation der Außenanlagen erspart oft überflüssige Versiegelung im Garten und vermindert so Kosten für die Gartengestaltung. Eine Bilanzierung bildet die Berechnungsgrundlage für den Versiegelungsanteil auf dem Gartengrundstück.
- Der Gartenplan sollte dabei folgende Elemente enthalten:
  - Gliederung des Gartens in verschiedene Funktionsbereiche
  - Gartenwege und Terrasse mit der Versiegelungsart, Flächenbilanz zur Begrenzung der Versiegelung- Einfriedungen der Grundstücksgrenzen mit Hecken
  - Art und Standort der Solitäräume- Versickerung des Oberflächenwassers von (Dächern,) Terrassen und Wegen durch Flächenversickerung
  - Lage der Zisterne bei der Regenwassernutzung- Hinweise für mögliche Wandbegrünungen, insbesondere Nordwände- Flächen für die Dachbegrünung
  - Hinweise zu Lebensbereichen, Lebensraumtypen usw.
  - Angabe des Standortes für die Kompostecke

#### **Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:**

- Der Energieverbrauch sollte durch Wärmedämmung und passive Nutzung der Sonnenenergie auf einen Heizenergiebedarf von max. 60 kWh/m<sup>2</sup>/a beschränkt werden. Wegen der negativen Gesamtenergiebilanz sollte auch auf die Beheizung mit elektrischer Energie verzichtet werden.
- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume erzielt werden.
- Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.
- Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte je Wohneinheit oder 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 m<sup>3</sup> angesetzt werden. Eine entsprechende Vereinbarung sollte im Kaufvertrag für die Bauherren vorgeschrieben werden. Das Regenwasser kann in Zisternen und Regentonnen gesammelt und für Gartenbewässerung, WC-Spülung oder Waschmaschine genutzt werden.