

## **Möglichkeiten und Grenzen der vertraglichen Regelungen nach §§ 11, 12 BauGB**

### Beispiel

BPL 1051 -Wilhelm-Raabe-Weg- (Rechtskraft: 29.03.2005)

### Auszug aus der Begründung zum Offenlagebeschluss:

„Von Seiten des Grundstückseigentümers wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung (hierzu) ein städtebauliches / architektonisches Konzept für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung unter solar-energetischen Gesichtspunkten entwickelt. Auf Grundlage dieses Konzeptes können im Plangebiet 5 freistehende Einfamilienhäuser, 24 Doppelhaushälften und ca. 10 Eigentumswohnungen entstehen. Die vorhandenen Wohngebäude sind in die Planung integriert worden. Zum Satzungsbeschluss soll mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulichen Vertrag abgeschlossen werden. In diesem sollen die zur Verwirklichung der Solarsiedlung erforderlichen Rahmenbedingungen festgeschrieben werden.“

### Auszug aus der Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag:

#### §2

##### Rahmenkriterien

Die Wohngebäude innerhalb des unter §1 erfassten Geltungsbereiches sind auf Grundlage des „Sonnenhaus-Systems – Trisolar®“ der Weiblen-Energieberatung zu konzipieren und auszuführen. Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind einzuhalten, insoweit das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen für das Trisolar®-System keine Ausnahmen von der EnEV erteilt hat.

#### §3

##### Ausnahmen

Eine abweichende Bauausführung von den in § 2 genannten Rahmenkriterien ist zulässig, wenn die nachfolgenden energetischen Anforderungen an die Gebäude entsprechend des Planungsleitfadens „50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ erfüllt sind.

##### 1. Energetische Anforderungen an die Gebäude

- 1.1 Die CO<sub>2</sub> Emissionen für Heizung, Warmwasserbereitung und Stromverbrauch sind auf maximal 33 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a begrenzt.
- 1.2 Der Dämmkennwert H<sub>t</sub> ist kleiner - gleich 0,4 W/m<sup>2</sup>K.
- 1.3 Der solare Deckungsgrad des Heizwärmebedarfs beträgt mindestens 25%.
- 1.4 Pro Wohngebäude ist mindestens ein aktivsolares System berücksichtigt.

##### 2. Zentrale energetische Anforderungen an die Gebäude

- 2.1 Der Jahresheizwärmebedarf darf beim Passivhaus maximal 15 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. beim 3-Liter-Haus 35 kWh/m<sup>2</sup>a betragen.
- 2.2 Der Drucktestkennwert n<sub>50</sub> darf beim Passivhaus maximal 0,6h<sup>-1</sup> bzw. beim 3-Liter-Haus maximal 1,0h<sup>-1</sup> betragen.
- 2.3 Bei der Warmwasserbereitung muss der solare Deckungsgrad mindestens 60% betragen.
- 2.4 Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestgröße von 1 kWp / Wohneinheit.