

BP 162 „Mikrohaussiedlung Baakenesch-Nord“

Anforderungen / Maßgaben von Seiten der Stadt Coesfeld i.V.m. 12-Gründe-Auflistung der Mikrohaus-Initiative (M-I)

Stand Planung 28.07.2022: 40 Wohneinheiten (32 Mikrohäuser und 8 Einfamilienhäuser)

Wesentliche Zielstellungen für das Gebiet:

	Ansatz der Stadt Coesfeld	Mikrohaus-Initiative	Fazit
Nachhaltigkeit bzgl. Flächenverbrauch	<p>m²-Wohnfläche und m²-Grundstücksfläche je EW liegen niedriger als Ansatz klassisches Einfamilienhausgebiet in Coesfeld</p> <p>Analyse Baugebiete (s. Anhang):</p> <ul style="list-style-type: none"> • durchschnittlich 3,3 – 3,7 EW/Gebäude in den neueren (v.a. Familien mit Kindern, lange Wohndauer) • ca. 50 – 66 EW/ha • ca. 150 – 200 m²/EW • Kalksbecker Heide (nur EFH): 105 – 208 m²/Person, überwiegend 123 bzw. 143 m²/Person • durchschnittlich 2,7 – 3,1 EW/Gebäude in den etwa 25 Jahre alten Baugebieten <p>Mikro-Häuser</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75 m² bebaubare Grundfläche • zzgl. 10 m² Nebenanlage 	<p>Flächenverbrauch höher als Ansatz klassisches EFH-Gebiet in Coesfeld</p> <p>Mikro-Häuser</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75 m² bebaubare Grundfläche Wohnhaus (65 m² Wohnfläche) • zzgl. 10 m² Nebenanlage • Grundstücke im Schnitt 250 m² (216 – 292 m²), entspricht mehrheitlichem Wunsch der Interessenten • Interessierte v.a. Ü50 / Rentenalter, alleinstehend oder Paar (d.h. 125 bzw. 292 m² Grundstücksfläche pro Person) <p>Zustimmung auch zu kleineren Grundstücksgrößen, wenn dort verringerter Grenzabstand (z.B. Häusergruppe, Doppelhaus) festgesetzt würde.</p>	<p>Planentwurf der Initiative nicht flächensparender als EFH-Gebiet, sondern gleichbleibend bzw. höherer Flächenverbrauch (bei Paar vergleichbar zu Familien im EFH, bei Single 50 % mehr m²/EW bei Mikrohaus).</p> <p>Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Verdichtung!</p> <p>Es ist fraglich, ob tatsächlich eine entsprechende ernsthafte Nachfrage nach „richtigen“ Mikrohäusern (< 55 m²) in Coesfeld besteht, eher Tendenz zu kleineren Bungalows → insofern nicht zu kleine Grundstücksgrößen (z.B. 150 m²) und bebaubare Grundflächen, die auch für Paare und nicht nur für Einzelbewohner interessant sind.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • unterschiedliche Grundstücksgrößen, maximal bis 280 m² <p>Einfamilienhäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximal 65 m² bebaubare Grundfläche, maximal 110 m² Wohnfläche • zzgl. 20 m² geschlossener Abstellraum für Fahrrad etc. • Grundstück um die 400 m² • mind. 2 Bewohner 	<p>Einfamilienhäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> • 95 m² bebaubare Grundfläche Wohnhaus (ca. 135 m² Wohnfläche) • zzgl. 20 m² geschlossener Abstellraum für Fahrrad, Gartenmöbel etc. • Grundstücke bis 460 m² 	<p>Kompromiss:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärkere Größenvariation bei Mikrohausgrundstücken ca. 180 m² bis 280 m² • Bei kleinen Mikrohausgrundstücken verringerten Grenzabstand für L-Form, Doppelhaus festsetzen.
<p>Nachhaltigkeit bzgl. Erschließungskonzept i.V.m. Mobilitätskonzept</p>	<p>Ausbau einer 350 m langen Erschließungsstraße wie im Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> • Länge erfordert Entscheidung: Anfahrt über Spielstraße Baakenesch zu prüfen, ggf. Ausbau Baakenesch als Tempo 30-Zone erforderlich oder Maßnahmen am Baakenesch (z.B. Plateauaufpflasterung) <p>ODER</p> <p>Ausbau der Erschließungsstraße als Wohnweg (lediglich Notanfahrt)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voraussetzungen: Sammelparkplätze, Carsharing, Verzicht auf Pkw am Haus (s. unten) • Müllsammelplätze zu Beginn und mittig im Gebiet • Erschließung über den Baakenesch unter Beibehaltung einer Spielstraße möglich 	<p>Ausbau einer 350 m langen einspurigen Asphaltstraße mit nur 8,3 % Flächenversiegelung (Argument 5 der M-I)</p> <p>Straßenausbau auch für Begegnungsverkehr und Müllabfuhr (Ausweichstellen und Wendeanlage)</p> <p>KFZ-Verkehr über den Baakenesch zur Marienburg nicht möglich</p>	<p>Bei M-I: Guter Wert bei Flächenversiegelung (i.d.R. über 10 %), aber durch zusätzliche Ausweichstellen mit großfugigem Pflaster etwas höherer Wert</p> <p>Entscheidung: Prüfung der Anfahrt über den Baakenesch von FB 30, FB 60 und Polizei (Ausbau Baakenesch als 30-Zone eig. ausgeschlossen, verkehrsberuhigter Bereich durch Quartier wesentlich zu lang, aber bereits aktuell durch Bestandsbebauung, ggf. Aufpflasterung für Einhaltung Schrittgeschwindigkeit</p> <p>Verkehrsgutachten Anbindungspunkt Baakenesch / Borkener Straße mit zusätzlichem Verkehr aus neuem Gebiet ist durch Initiative zu beauftragen</p>

	<p>max. 1 offener ST je Einheit auf dem Mikrohaus-Grundstück; je EFH-Grundstück Carport zzgl. Abstellraum und 2. ST im 5m-Raum vor dem Carport; 2 Sammelplätze für Besucher (zu Beginn des Quartiers und mittig)</p> <p>ODER</p> <p>Verzicht auf Stellplatz je Grundstück und Sammelplatz zu Beginn des Wohnquartiers zzgl. Besucherstellplätze <u>oder</u> Aufteilung in 2 Stellplatzanlagen am Start und mittig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung Durchgangsverkehr • 20 % Anteil ST mit E-Ladesäule • Carportanlage mit privat vermieteten Stellplätzen für Mikrohausbesitzer (dort kein Carport zulässig) 	<p>Maximal 1 offener ST (21 m²) pro Grundstück (EFH und Mikro), weil der zulässige Nebenraum vergrößert wurde (Besitz von e-bikes / e-Lastenrädern anregen). Außerdem soll angestrebt werden, durch Carsharing einen Zweit- und Drittwagen ersetzen.</p> <p>→ Sammelanlagen werden abgelehnt (200 m Weg zu weit, ein Mikrohausgrundstück würde wegfallen) → Verzicht auf Carports bei Mikrohäusern, bei Einfamilienhäusern als relativ offene Variante zulassen → Paare/Familien mit 1 Pkw</p> <p>2 Sammelplätze für Besucher-Stellplätze (zu Beginn und mittig)</p> <p>Stadtteilauto MS zeigt Interesse an Carsharing-Anfrage der MI, zurzeit noch keine verbindliche Vereinbarung</p>	<p>Sammelstellplätze oder ST vor dem Haus?</p> <p>Kompromiss Stadt: Bei Mikrohäusern Verzicht auf ST vor dem Haus und ggf. Verringerung Durchgangsverkehr durch Angebot eines zu mietenden überdachten ST in Carportanlage zu Beginn des Quartiers (von einigen Mikrohaus-Interessenten wurden Carports gewünscht). Carport an Einfamilienhäusern zulassen, 2m von der Fahrbahn zurückstehend und Schließen der seitlichen Wände für die ersten 3m verbieten</p>
	<p>Nach Möglichkeit Personen ohne Pkw oder Carsharing-Nutzern bei Grundstücksvergabe Vorrang einräumen</p> <p>ODER</p>	<p>Geringe Kfz-Dichte als Ziel – Bei der Grundstücksvergabe sollen Bewerber mit privatem Carsharing (wenn mindestens 2 Haushalte sich ein Auto teilen) bevorzugt werden (Argument 11)</p>	<p>Effekt: Anzahl Pkws abhängig von Bewerberlage und Etablierung eines Carsharing-Angebots</p>

	mehr als 50 % der Haushalte verfügen über kein Auto bzw. sind in ein Carsharing-Angebot / Gemeinschafts-KFZ-Projekt eingebunden	Das Kriterium „kein Pkw“ soll auch in dem Kriteriumskatalog zur Vergabe berücksichtigt werden	
Nachhaltigkeit bzgl. Ökologiestandards	Regenwasserversickerung an Ort und Stelle: Der natürliche Regenwasserkreislauf durch Versickerung und Verdunstung bleibt erhalten. Gründach, Ökopflaster, aufgeständerte Häuser.	Regenwasserversickerung an Ort und Stelle: Der natürliche Regenwasserkreislauf durch Versickerung und Verdunstung bleibt erhalten. Gründach, Ökopflaster, aufgeständerte Häuser. (Argument 6) Aufschüttung des östlichen Gebiets um bis zu 60 cm favorisiert, um Versickerungen auch dort zu ermöglichen; alternativ: Versickerungsmulde im Osten des Quartiers	✓
		Fast Halbierung von grauer Emission: 11% der globalen CO ₂ -Emission entstehen durch Baustoff-Herstellung (graue Emission). Durch klimaschützendes Bauen – im Beispiel Holzrahmenbau – lassen sich die grauen Emissionen um 45% vermindern (Argument 1)	✓ Festschreibung von Holzrahmenbau
		80 t CO ₂ Einsparung pro Einfamilienhaus in Holzbauweise gegenüber eines Massivhauses. Das entspricht 800.000 km mit einem Verbrenner-Auto (bei 100g CO ₂ -Ausstoß pro Kilometer). (Argument 2)	✓
		Bodenschonendste Hausfundamentierung:	wenig Bodeneingriff (keine Zerstörung oder Austausch);

		Keine Aushubarbeiten und Erdbewegungen durch Schraubfundamente bei Mikrohäusern und Einfamilienhäusern (Argument 3)	aber Nachteile durch den Höhenunterschied insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit (ältere Interessenten), d.h. wahrscheinlich Anschüttungen etc.
	Sehr niedriger KfW-Standard bis hin zu Passivhausstandard	KfW 40 Standard	✓
	<p>Bäume Lindenallee nachrichtlich einzeichnen, entsprechenden Abstand bei Baufeldern berücksichtigen; Umsetzung der Ausfahrt entsprechend Konzept der MI bei entsprechendem Ergebnis der Wurzelschachtungen (temporäre Ausfahrt auf Lindenallee für Sattelaufleger)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufasten der Linden im Falle von Totholz • Umpflanzung einer jungen Linde auf der westlichen Seite <p>ansonsten Wendeanlage für Sattelaufleger im Quartier vorzusehen</p>	<p>Wurzelbrücken im Bereich der Ausfahrt auf die Lindenallee für Sattelzüge (Anlieferung Mikrohäuser), Zufahrt soll nach den ersten Jahren verschlossen werden (temporäre Baustellenzufahrt); danach Anlieferung der Häuser zerlegt & Aufbau vor Ort</p> <p>Wendeanlage für Sattelaufleger würde den Maßstab der schmalen Erschließungsstraße sprengen</p>	<p>✓</p> <p>Hinweis: positives Ergebnis bei Wurzelschachtungen im Herbst 2022 vorausgesetzt</p>
	Erhaltenswerte Bäume aus Wallhecke festsetzen (Wallhecke laut ASP I keine besondere Wertigkeit); Weg zwischen Quartier und Baakenesch wird vermutlich von Stadt übernommen (zukünftige Fuß-/Radwegeverbindung für Baugebiet Bernings Esch)	Erhaltenswerte Bäume aus Wallhecke festsetzen, Weg wird nicht überplant	<p>✓</p> <p>Wegeparzelle ist von Stadt zu übernehmen</p>
		Extensive Dachbegrünung bei allen Hauptgebäuden (bis 30 Grad Neigung) sowie Carports und Nebenanlagen, Ausnahmen	✓

		für notwendige technische Anlagen / Attika	
	Einfamilienhäuser mit Nord-Süd-Ausrichtung des Satteldachs, d.h. ideale Ausrichtung für PV-Anlagen nach Süden, daher bewusst als Mindestvorgabe formulieren	50 % der Mikrohaus-Dachflächen und 35% der Einfamilienhausdachflächen nach Süden sollen mit Photovoltaik ausgestattet werden (Ausnahmen für notwendige technische Anlagen / Attika); d.h. ein großer Teil der elektrischen Energie wird vor Ort aus erneuerbarer Energie produziert (Argument 10) Bei EFH nicht mehr als 35 % Pflicht, um Dachausbauten zu ermöglichen	✓ Auch in Einfamilienhausgebieten sind PV-Anlagen mittlerweile üblich Umfassende Solarpflicht beabsichtigt, Umsetzung hängt von zukünftigen Landesregelungen ab (gemäß Koalitionsvertrag ab 01.01.2025 PV-Pflicht für alle Neubauten)
	Nachhaltiges Wärmekonzept / Wärmeenergieversorgung	Es wird geprüft, ob eine zentrale Geothermieanlage die ganze Siedlung versorgen kann	Ergebnis bleibt abzuwarten, Abstimmungen mit der Emery
		Keine Gefahr einer städtischen Wärmeinsel durch wärmespeicherarme Holzfassaden bei Mikro- und Einfamilienhäusern (Holz und Putzfassaden auf Holzwolle-Dämmplatten), geringe Asphaltflächen, Begrünung des Straßenraumes, Dachbegrünung, geringe GRZ von ca. 0,3 (Argument 7) Alternative Fassadenmaterialien (z.B. Trespas, Klinker) nicht zulässig	✓ Nicht überbewerten, auch bei EFH-Gebieten wird verstärkt darauf Rücksicht genommen
Vertragliche Regelungen i.V.m. Vergabe der Grundstücke	In Anlehnung an den Vorschlag der Initiative eine Regelung im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger (VR-Bank), dass	Gründung einer Genossenschaft (Untererbbaurecht) wird abgelehnt, bauliche Selbstkontrolle mittels einer	Realisierung des ökologischen Konzepts stark abhängig von Bewohnern, da Festsetzungen im BPlan begrenzt

	<p>eine vierteljährliche Kontrolle mit Betretungsrecht während der Bauzeit (Hinweis auf Bebauungsplan) und 3 Jahre nach Fertigstellung erfolgen soll (bei Verstoß Vertragsstrafe) – Gebühr von Erbbaurechtnehmern zu zahlen, bei Einhaltung Erstattung des Anteils der Vertragsstrafe); Ergänzend Hinweis auf innovatives, ökologisches Konzept in Vorverträgen bzw. Erbpachtverträgen</p>	<p>Vereinsbildung wird für nicht durchführbar gehalten. Stattdessen der Vorschlag, dass mit einer jährlichen Gebühr (z. B. 50 Euro/Eigentümer) alle 5 Jahre ein unabhängiges Büro beauftragt werden könnte, dass die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kontrolliert. Vergehen können lt. Bauordnung mit hohen Geldstrafen belegt werden. (Argument 12)</p> <p>Zustimmung zur Anregung der Stadtverwaltung</p>	<p>Verstöße gegen Bebauungsplan i.d.R. innerhalb der ersten 3 Jahre, weshalb bis dahin regelmäßige Kontrollen und Hinweise erfolgsversprechend sind</p> <p style="text-align: center;"></p>
	<p>Regelungen in Vorverträgen bzw. Erbpachtverträgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • feste Wohnnutzung als Erstwohnsitz (Ferienunterkünften entgegenwirken) • Drittnutzung (Untermiete) und Tiny House auf Rädern ist untersagt 	<p>Bistum Münster lehnt weitergehende Regelungen in Erbbaurechtsverträgen ab</p>	<p>Gebietscharakter abhängig von solchen Regelungen</p> <p>PV-Anlagen und Dachbegrünung bei Tiny Häusern auf Rädern nur schwer umsetzbar</p>
	<p>Nach Möglichkeit sollte bei der Grundstücksvergabe Bewerbern Vorrang eingeräumt werden, die im Gegenzug ihr Einfamilienhaus in Coesfeld verbindlich verkaufen (Flächenreduktion im Alter, Nachnutzung durch junge Familie, enormer Druck auf Wohnungsmarkt)</p> <p>→ bei Vergabe der Grundstücke diesem Personenkreis einen gewissen Anteil einräumen</p>	<p>Wohnraumrückgewinn: Ältere Menschen, die nicht von ihrem Eigenheim in eine Mietwohnung ziehen möchten, wird eine Alternative geboten (Argument 8)</p> <p>Bewerber, die Absicht erklären eine Immobilie in Coesfeld frei zu machen (vermieten oder verkaufen), werden im Kriterienkatalog bevorzugt,</p>	<p>Ohne verbindliche vertragliche Regelungen (Absichtserklärung nicht ausreichend) und Beschränkung auf Coesfelder Einfamilienhäuser vermutlich keinerlei Effekt auf Coesfelder Wohnungsmarkt (auch Interessenten von außerhalb); Effekt stark abhängig von Bewerberlage und Vergabe; langfristige Einhaltung elementar,</p>

		aber danach finden auch junge Bewerber ohne Immobilienbesitz, oder Bewerber von außerhalb Coesfelds mit oder ohne Immobilie Berücksichtigung. Der Kriterienkatalog soll beim „Ranking“ helfen, aber niemanden ausschließen.	Kontrolle und Sanktionierung bei Nicht-Einhaltung schwierig – Strafzahlung gegenüber Bevorzugung bei Grundstücksvergabe unerheblich
Festsetzungen im Bebauungsplan		I-geschossige Bauweise	✓
		Mikrohaus: Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß 4,0 m über Geländeoberfläche; EFH: als Höchstmaß Traufhöhe 4,0 m / Firsthöhe 8,0 m bei Satteldach	✓
	Die Größe eines Baugrundstücks im WR1 (Mikro) darf ein Mindestmaß von 180 m ² nicht unter- und ein Höchstmaß von 280 m ² nicht überschreiten. Dadurch soll dem Kauf mehrerer Grundstücke und einem größeren Zuschnitt der Mikrohausgrundstücke entgegenwirkt werden.	Neuer Entwurf sieht für Mikrohäuser 216 m ² bis 292 m ² große Grundstücke vor. Gemäß Fragebogen meist 250 m ² gewünscht, für unter 200 m ² sprachen sich nur wenige aus. Zustimmung, dass es einem Nutzer nicht gestattet wird, zwei Grundstücke zu kaufen, um dann mit nur einer Bebauung mehr Garten zu bekommen. Alle Grundstücke müssen auch bebaut werden. Ablehnung von Mindest- und Höchstmaß	Große Grundstücke mit 75 m ² Mikrohaus zzgl. Nebenanlage in Coesfeld sicher marktgängiger als kleine Grundstücke, aber Ziel ist eine „Mikrohaussiedlung“. Mindest- und Höchstmaß Grundstücke elementar, ansonsten Gefahr weniger großer Grundstücke (Kauf von mehreren Grundstücken und Zusammenlegung), dadurch geringerer Effekt auf Coesfelder Wohnungsmarkt und nicht flächensparend.
	Ziel „Einheitstyp“ bei Nebenanlagen kann nur über städtebaulichen Vertrag zwischen VR-Bank als Erschließungsträger und Käufer erfolgen	Größe der Nebenanlagen beschränken (Mikrohaus max. 10 m ² , Einfamilienhaus max. 20 m ²); dasselbe Fassadenmaterial für Hauptgebäude und Nebenanlage verwenden	(✓) Zumindest Einheitlichkeit auf Grundstücken sichergestellt

		Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Gebiet	✓
	Unzulässig sind (überdachte) Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in allgemeinen Wohngebieten (§12 (3) Nr. 2 BauGB).	Zustimmung zur Anregung	✓ Verhinderung eines „Wohnmobil-Bilds“ (zumindest Ausschluss großer Wohnmobile und Bodenverdichtung, weitere Regelungen nicht zulässig)
	Zäune aus natürlichen Materialien; zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu 1,0 m hoch; bis 2,0 m Höhe zur Abschirmung privater Gartenbereiche auf 5,0 m Länge der gesamten Grundstückslänge; Einfriedungen als Kann-Regelung (Blick in Obstplantage offenhalten)	Grundstückseinfriedung naturnah (Benjeshecken, Trockenmauern, Blühhecken, nicht blickdichte Staketenzäune); Höhe max. 1,20 m Zustimmung zu angeregten Höhen der Stadtverwaltung	✓ Naturnah; einheitliches Bild bei den sehr individuellen Bautypen
	Flächen für Carsharing bzw. Lastenräder-Verleih im Gebiet vorsehen, zusätzlich zu Besucherstellplätzen	Carsharing-Unternehmen zeigt Interesse an Gebiet, entsprechende Flächen bereithalten	✓
Kommunikation	Offen kommunizieren, dass Blick auf die Obstplantage mitunter nicht von langer Dauer (Regionalplan sieht dort eine Siedlungsflächen-erweiterung vor, falschen Erwartungen vorbeugen)	„Mikrohaus mit Blick zum Norden auf die Plantagen“ offensiv beworben	✓
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (u.a. Bewohner:innen Baakenesch)		✓
Sonstiges		Haus mit Garten zum halben Preis (im Vergleich zu Haus, das man üblicherweise in deutschen Baugebieten baut) (Argument 9)	Argument nur bedingt gültig: sehr kleines Haus auf kleinem Grundstück und kein klassisches Einfamilienhaus – offen, ob Langlebigkeit und Werterhalt vergleichbar; angesichts der stark steigenden Preise und Zinsen anderes Haus aber für viele nicht mehr finanzierbar, Alternative

		Minimierung von Baulärm, da vorfabrizierte Mikrohäuser in weniger als 1 Woche aufgestellt werden. (Argument 4) auch die Einfamilienhäuser sollen in Holzbauweise errichtet werden	 Großer Pluspunkt, insbesondere für Anlieger:innen Baakenesch
--	--	--	---

Anmerkung:

Die Mikrohausinitiative hat 12 Argumente für eine Mikrohaussiedlung in Coesfeld zusammengestellt. Die Punkte wurden in der Tabelle entsprechend gekennzeichnet (z.B. [Argument 1](#)). Die weiteren Darstellungen entstammen aus dem Entwurf sowie dem Konzept der Initiative, von Interessenten ausgefüllten Fragebögen sowie Abstimmungsterminen mit der Stadt.



Anforderung der Stadtverwaltung erfüllt



Anforderung der Stadtverwaltung teilweise erfüllt

Anhang

Auswertung der letzten Baugebiete in Coesfeld

Gebiet	EW	ha	WE	EW/ha	m ² /EW	EW/Geb
Meddingheide 1	275	4,18	82	66	152	3,4
Sommerkamp (ohne die zwei MFH)	121	1,89	33	64	156	3,7
An der Georgskapelle	50	1,37	15	36	274	3,3
Nikolaus-Groß-Str	289	5,25	87	55	182	3,3
Erlenweg	71	1,44	20	49	202	3,55
Baakenesch Ost	60	0,98	16	61	163	3,75
Gesamt/Durchschnitt	866	15,11	253	57	188	3,5
Kalksbecker Heide (nur EFH)					ca. 150	ca. 3,5

schwarz: Stichtag 10.06.2022

rot: ohne Angabe

blau: verschiedene Stichtage

grün: voraussichtliche Werte

Kalksbecker Heide

(Bebauungsplan 12/2021 als Satzung beschlossen, noch nicht umgesetzt)

- Mix aus EFH, DH und MFH
- in EFH und DH bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig (realisiert wird meist nur 1 WE)
- i.d.R. junge Familie (durchschnittlich 3,5 Personen), d.h. langer Wohnzeitraum
- Doppelhaushälftengrundstück: 281 – 451 m², überwiegend 344 m²
 - 80 – 129 m²/Person, überwiegend 98 m²/Person
- Einfamilienhausgrundstück: 420 – 832 m², überwiegend ca. 490 und 570 m²
 - 105 – 238 m²/Person, überwiegend 140 bzw. 163 m²/Person