Begründung zum Bebauungsplan "Verbindungszone"

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem im Jahre 1975 aufgestellten und am 10.12.1975 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichsdorf entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verbindungszone" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.8.1976 beschlossen,

- weil eine Straße zur Anbindung des neuen Wohngebietes "Am Schäferborn" an den alten Ortskern gebaut werden soll;
- weil eine Verlängerung der Wilhelmstraße aus verkehrstechnischen Gründen notwendig geworden ist

  und

- weil diese Straßenbaumaßnahmen eine planerische Aussage zur Bebaubarkeit der Straßenrandzonen erforderlich machen, vor allem im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten der beiden gewerblichen Großbetriebe.

Der ursprünglich konzipierte Umgriff, der Teile der Straßenzüge Hugenottenstraße und Bahnstraße einschloß, sollte zudem noch eine Aussage über die weitere bauliche Entwicklung dieser historisch gewachsenen innerstädtischen Zonen bringen. Dieser Teil mußte jedoch vorerst aus dem Verfahren ausgenommen werden, da abschließende Entscheidunkgen nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz vom 23.9.1974 noch nicht vorliegen. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 4 ha.

Ein Vorentwurf war als Ergebnis eingehender Erörterungen mit den Gremien der Stadt, der Verwaltung und der Bürger in der ersten Jahreshälfte 1975 mit ausführlichem Text vorbereitet, gedruckt und den Beteiligten zugeleitet worden. Die Ergebnisse dieser Gespräche und die dabei gewonnenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Teil des vom Bebauungsplan erfaßten Gebietes als Mischgebiet (MI) klassifiziert, um im Anschluß an den derzeitigen zentralen Ortsbereich einer gewissen "städtischen" Entwicklung im Rahmen des vorgegebenen Maßstabs Raum zu geben. Deshalb ist in den Ausnutzungswerten aus städtebaulichen Gründen unterschiedlich verfahren worden. Unter dieser Zielsetzung, nämlich Stärkung und Ausdehnung der innerörtlichen Geschäftszone durch zusätzliche zentrale Nutzungen, wurde die Einschränkung der nach BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. Diesem Planungsgedanken dient auch die teilweise erdgeschossige Ausweisung von Flächen im Mischgebiet (§ 6 (4) BauNVO a.F.).

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidenten in Darmstadt die Ausweisung als Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen, um hier Belange und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes soweit wie vertretbar mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt für die angrenzenden Zonen in Einklang zu bringen. Für den straßenseitigen Bereich des Gewerbegebietes (GE 1) sind engere Festlegungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen worden als im GE 2-Gebiet, um eine diesbezügliche Abstufung vom reinen gewerblichen Betriebsteil zum Mischgebiet bzw. zum Fußgängerbereich zu erhalten.

Die Ausnutzungsziffern im MI-1, MI-2-Gebiet sowie im GE-2-Gebiet wurden aus städtebaulichen Gründen, unter Berücksichtigung der erwähnten Zielsetzung, teilweise überschritten (§ 17 (9) und § 17 (10) BauNVO n.F.).

Das gestalterische Konzept für die "Verbindungszone" sieht eine konsequente geschlossene Straßenrandbebauung vor, die durch einige Plätze mit Grünanlagen, Brunnen oder Plastiken und Alleebäumen aufgelockert wird. Damit soll neben der Abschirmung aus städtebaulichen- und Immissionsschutzgründen auch eine gewisse Dichte die Attraktivität der Zone erhöhen. Das im künftigen Straßenbereich gelegene Gartenhaus der Madame Blanc soll, wie auch die beiden Buchsbäume, an anderer geeigneter Stelle mit neuer Funktion wieder aufgebaut werden. (Haus und Bäume stammen aus der Zeit der Friedrichsdorfer Schusterstochter Marie Hensel, deren Ehemann anno 1840 die Spielbank Bad Homburg gründete).

Die neue Verbindungsstraße, Professor-Wagner-Straße, mit Führung durch den Damm der Bundesbahn nach Osten, wird die verkehrsmäßige Verknüpfung des Bürgerzentrums und des neuen Wohngebietes "Am Schäferborn" östlich der Bundesbahnstrecken mit dem alten Ortskern übernehmen. Die Planungen für die Straßenunterführung und den Brückenbau sind bereits in Bearbeitung (gesondertes Verfahren im Planungsbereich der Bundesbahn). Die Dimensionierung der Straße und die Ausbildung der Kreuzungspunkte sind daher großzügig bemessen. Die bisherige Rohrwiesenstraße ist in ihrem unteren Teil in das Gewerbegebiet (Firmengelände) einbezogen, da dieser Straßenabschnitt schon heute fast ausschließlich betriebsintern genutzt wird und für die Folgezeit eine günstige straßenmäßige Erschließung dieses Gewerbegebietes über den Bahnhof und die Bahnstraße als direkter Anschluß an die Landesstraße 3057 möglich ist. Innerörtliche Verkehrsbelästigungen durch betriebsbedingten Schwerverkehr werden dadurch entfallen. Diese Maßnahme ist auch für die Geschlossenheit der straßenseitigen Bauzeile notwendig.

Von der Hugenottenstraße und den nordwestlich des Planungsbereiches gelegenen Wohngebieten ist eine öffentliche Passage über das Philipp-Reis-Museum und einen Kinderspielplatz zur Professor-Wagner-Straße und in Weiterführung zum Bürgerzentrum, zum neuen Wohngebiet "Am Schäferborn" und zum S-Bahnhof vorgesehen.

Die Bodenordnung soll durch eine Umlegung geregelt werden. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung und die Fremdzufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus gesichert. Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Stadt und die Mitgliedschaft beim Abwasserverband Oberes Erlenbachtal mit dessen Gruppenkläranlage gesichert. Ausreichende Kapazitäten für beide Versorgungsanlagen sind vorhanden. Die Erschließungskosten werden mit DM 500.000,-- veranschlagt.

Zum Verfahren

Der von der Firma StadtBauPlan, Darmstadt, im Juli 1976 bearbeitete Bebauungsplanentwurf der Stadt Friedrichsdorf "Verbindungszone", Arbeitnummer 117, für das Gebiet der Stadt Friedrichsdorf, Teile aus Flur 4, Flur 12 und Flur 13, Gemarkung Friedrichsdorf, mit Textfestsetzungen und Begründung sowie der von der Firma StadtBauPlan, Darmstadt, im Juli 1976 bearbeitete Höhenplan zum Bebauungsplanentwurf "Verbindungszone" hat gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz alter Fassung in der Zeit vom 25. April 1977 bis einschließlich 25. Mai 1977 öffentlich ausgelegen.

Das Verfahren war vor dem Geltungszeitpunkt des Bundesbaugesetzes - Neufassung - eingeleitet worden. Seine Fortführung richtet sich nach den Überleitungs- und Schlußvorschriften Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976. Die von seiten der Träger öffentlicher Belange und der privaten Beteiligten in der vorgenannten Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen machten eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit Textfestsetzungen und Begründung sowie des Höhenplanes zum Bebauungsplanentwurf notwendig. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wurde das im Bebauungsplanentwurf vom Juli 1976 ausgewiesene Gelände für einen Firmenparkplatz (Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 4, Flurstücke 75/1 und 77/4) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die städtebauliche Problematik, die sich aus dieser nicht verplanten Fläche ergibt, wird im Rahmen eines anschließenden Bebauungsplanverfahrens gelöst. Ferner sind textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen aufgrund verschiedener Anregungen der privaten Beteiligten sowie der Träger öffentlicher Belange, so z.B. Grenzverschiebungen der Grundstücke, Vergrößerung der überbaubaren Flächen sowie teilweise Umänderung von Baulinien in Baugrenzen eingefügt worden.

Aufgrund der Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.9.1977 wurde somit eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Verbindungszone" mit Textfestsetzungen und Begründung sowie des Höhenplanes zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG a.F, erforderlich

Diese zweite Entwurfsauslegung erfolgte in der Zeit vom 24.4.1978 bis einschließlich 1.6.1978. Hierdurch war es möglich, in den Textfestsetzungen - aufgrund Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 15.11.1977 teilweise die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz alter Fassung -BBauG a.F. - und gleichzeitige Benachrichtigung nach § 2 Abs. 6 BBauG a.F. erfolgte mit Rundschreiben vom 3.4.1978.

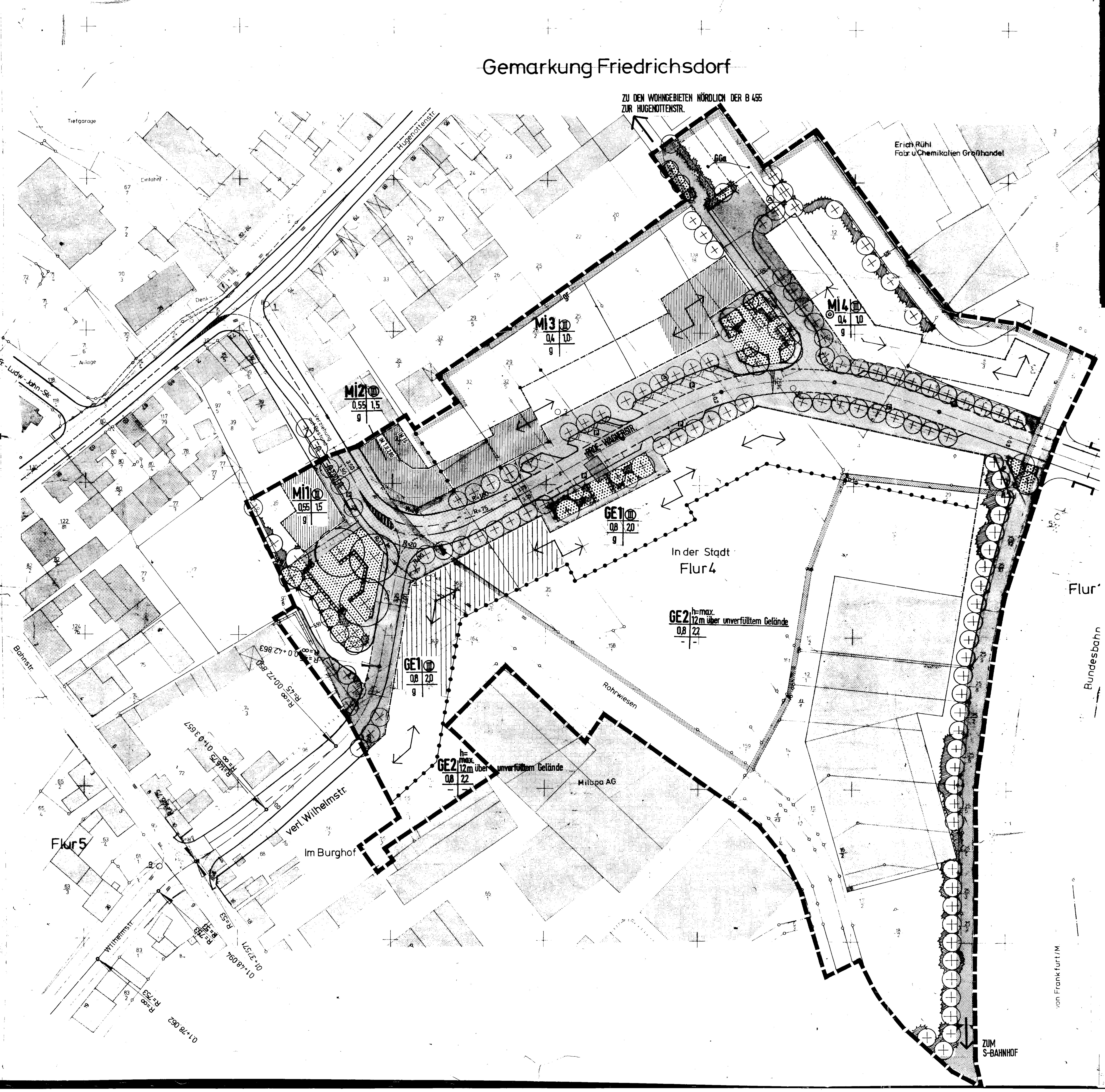
Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.1978. Im wesentlichen war hierbei eine Übereinstimmung mit der Planvorstellungen der Stadt festzustellen.

Die von der Hess. Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, und dem Regierungspräsidenten in Darmstadt vorgetragenen Bedenken und Anregungen hinsichtlich einer intensiveren Begrünung wurden bereits im Planentwurf zur 2. öffentlichen Auslegung weitgehend berücksichtigt. Aufgrund dieser Sachlage wurde eine über die Festlegungen des Bebauungsplanes hinausgehende Anregung des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen bezüglich Präzisierung der Größengruppen für die Baumpflanzungen zurückgewiesen.

Abgelehnt wurde eine Anregung der Bundesbahn auf Ausweisung einer Zone für gleisanschlußbedürftige Betriebe, da ein technischer Nachweis nicht vorgelegt wurde.

Bedenken von privater Seite hinsichtlich Streichung der Ausweisung Sammelgaragen sowie der Aussage unter III Hinweise und Empfehlungen mußten nach eingehender Abwägung mit den hier anzulegenden städtebaulichen Zielsetzungen und Vorgaben zurückgewiesen werden. Diese gleiche Feststellung gilt auch für eine Forderung auf Ausweisung einer Gewerbefläche anstelle der erfolgten Ausweisung Mischgebiet. Hier war aufgrund § 8 Abs. 2 BBauG zurückzuweisen.

Nach erfolgter Behandlung der Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 13.10.1978 den Bebauungsplanentwurf "Verbindungszone" in der Fassung Oktober 1978, mit Textfestsetzungen und Gestaltungsvorschriften gemäß § 10 BBauG a.F. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der vorstehenden Fassung bestätigt.



BEBAUUNGSPLAN DER STADT FRIEDRICHSDORF "VERBINDUNGSZONE" (ARB.NR.117)

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Umfangs eines Bodenordnungsverfahrens
- MI 2 — Mischgebiet - mit Bereichsbezeichnung
- GE 1 — Gewerbegebiet - mit Bereichsbezeichnung (s.auch Textfestsetzungen)

MI3 | III — 0.4 | 1.0 — g: Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet m.Ber.Bez.	Zahl der Vollgeschosse: III zwingend
GRZ	GFZ
Bauweise: g-geschloss.	

GE2 | h=max. 12m — 0.8 | 2.2 — - | -: Füllschema der Nutzungsschablone für GE 2

Baugebiet m.Ber.Bez.	Gebäudehöhe Höchstgrenze
GRZ	GFZ
–	–

- Erdgeschossige Ausweisung → s. "Textliche Festsetzungen" Ziff. 9
- Erdgeschossige Ausweisung → s. "III. Hinweise u. Empfehlungen"
- Öffentliche Verkehrsfläche
- P — Öffentliche Stellplätze
- GGa — Sammelgaragen
- gr — Private Fußwegfläche mit öffentlichem Gehrecht
- Öffentliche Grünfläche
- Transformatorenstation
- Brunnen
- Firstrichtung
- Pflanzgebot Bäume (s. Plan „Pflanz- u. Pflastervorschläge")
- Pflanzgebot Bäume und Sträucher (") zur Abschirmung

M 1:500

0 5 10 15 20 25m 50m 75m

Textliche Festsetzungen

I. Textfestsetzungen:

1. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein besonderer Höhenplan.

   OK Fußboden Erdgeschoß ist mit 20 - 80 cm über OK fertiger Straßenmitte (siehe Höhenplan) zulässig.

   Ausnahmen für das GE-1-Gebiet sind gemäß § 31 (1) BBauG alter Fassung - a.F. - nur für Lagergebäude und Hallen im östlichen Teil der Prof.-Wagner-Straße (zwischen Bahndamm und Einmündung der Wilhelmstr.) bis max. 1,20 m zulässig.

2. Im Gewerbegebiet sind 20 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen haben eine 25 %ige Baum- und Gehölzpflanzung einzuschließen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).

3. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen im Gewerbegebiet ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 bis 6 Stellplätze ein hochstämmiger und großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Im GE-1-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO neue Fassung - n.F. - nicht zulässig:
   - Lagerplätze (§ 8 (2) 1 BauNVO n.F.) und
   - Tankstellen (§ 8 (2) 3 BauNVO n.F.).

5. Im GE-1-Gebiet werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO n.F. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO n.F., und zwar
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) 1 BauNVO n.F.)
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 8 (3) 2 BauNVO n.F.)

6. Im Mischgebiet (MI) sind lotrechte Außenwände über der Decke des obersten zulässigen Geschosses nicht zulässig.

7. Im MI-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO n.F. nicht zulässig.
   - Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) 6 BauNVO n.F. - im Sinne des § 146 BBauG a.F. als Erwerbsgartenbau - und
   - Tankstellen nach § 6 (2) 7 BauNVO n.F. .

8. Im MI-Gebiet werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO n.F. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes die im § 6 (3) BauNVO n.F. bezeichneten Ausnahmen.

9. Im besonders gekennzeichneten Teil des MI-Gebietes (~~siehe Zeichenerklärung~~) sind in der Erdgeschoßzone nach § 6 (4) BauNVO a.F. nur zulässig Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Läden.

10. Garagen- und Stellplätze:

    Für die Anzahl der Garagen und Stellplätze je Wohneinheit gelten die Bestimmungen des § 67 HBO i.d.F. vom 16.12.1977 in Verbindung mit Erlaß des Hess. Minister des Innern vom 23.3.1977 (Stellplatzbedarf).

11. Gemäß § 9 (1) 1e BBauG a.F. sind Gemeinschaftsgaragen (GGa) als notwendige Garagen für den Bereich MI-3-Gebiet anzurechnen. Darüberhinaus notwendige Garagen- und Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nach Ziffer 10.) der Textfestsetzungen nachzuweisen.

12. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO n.F. sind nicht zulässig.

II. Ergänzende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (2) BBauG a.F. in Verbindung mit § 118 HBO in der Fassung vom 16.12.1977)

1. In Maßstab und Gestaltung (Gliederung) sind die neuen Gebäude in das historische Ortsbild einzugliedern.
2. Dachgauben und andere Dachaufbauten sind nicht zulässig.
3. Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte (Loggien) zugelassen. Die Dacheinschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
4. Im MI-1, MI-2, MI-3, MI-4 sowie im GE-1-Gebiet wird die Dachneigung mit 45 ° - 60 ° a.T. vorgeschrieben.
5. Die im GE-1-Gebiet geforderte Dachneigung ist nur straßenseitig nachzuweisen auf mindestens eine Geschoßhöhe.
6. Im GE-1-Gebiet ist die gesamte straßenseitige Fassade durch geeignete Maßnahmen gestalterisch und baulich zu untergliedern. Eine auf gleichen Fassadenelementen aufgebaute Gliederung darf Gebäudebreiten von 30 m nicht überschreiten. Vertikale Gliederungselemente sollen gegenüber horizontalen überwiegen.
7. Die öffentlichen Fußwegeflächen sollen von der Fahrbahnfläche abgesetzt, in Kleinpflaster ausgeführt werden.
8. Für die öffentlichen PKW-Abstellflächen soll als max. Befestigungsart Verbundpflaster im Sandbett gewählt werden.

III. Hinweise und Empfehlungen

Zur Erreichung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen entlang der Verbindungsstraße (Prof.-Wagner-Straße) wird von der Stadt angestrebt, in der Erdgeschoßzone, und zwar im besonders gekennzeichneten Teil des GE-1-Gebietes vorwiegend Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Läden unterzubringen.

Bearbeitet: StadtBauPlan GmbH, Darmstadt
im Juli 1976 / 16.9.1977 /
Oktober 1978

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegeschaftskatasters nach dem Stand vom 27.10.1976 übereinstimmen.

Katasteramt Bad Homburg v.d.H., den 9.3.1978 im Auftrag .... Siegel Gail
Obervermessungsrat

Aufgestellt gemäß §§ 2, 8 und 9 BBauG a.F. in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.8.1976. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.4.1977 gemäß Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.

Friedrichsdorf, den.....18. April 1977.................... Bürgermeister

Der Plan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.8.1976 als Entwurf mit Textfestsetzungen und Begründung zur Offenlegung (öffentlicht Auslegung) gemäß § 2 Abs. 6 BBauG a.F. beschlossen. Der Entwurf mit Textfestsetzungen und Begründung hat mit Bekanntmachung vom 15.4.1977 in der Zeit vom 25.4.1977 bis einschl. 25.5.1977 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG a.F. und gleichzeitige Benachrichtigung nach § 2 Abs. 6 BBauG a.F. erfolgte mit Rundschreiben vom 5.4.1977

Friedrichsdorf, den.....26. Mai 1977.................... Bürgermeister

Die Behandlung der im Zuge der vorstehenden öffentlichen Auslegung des Entwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die anschließende Beschlußfassung über die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Textfestsetzungen, Höhenplan und Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG a.F. erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.9.1977. Der Entwurf mit Textfestsetzungen, Höhenplan und Begründung hat mit Bekanntmachung vom 7.4.1978 und 14.4.1978 in der Zeit vom 24.4.1978 bis einschl. 1.6.1978 öffentlich ausgelegen. Die erneute Beteiligung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Rundschreiben vom 3.4.1978.

Friedrichsdorf, den....5. Juni 1978.................... Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.10.1978 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BBauG a.F. als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, den...16. Okt. 1978.................... Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt mit Vfg. vom 31. 1. 1979
Az. V/3 - 61 d 04/01 - Friedrichsdorf 14 -
Darmstadt, den 31. Januar 1979
Der Regierungspräsident - Siegel -
I. A. gez. Unterschrift

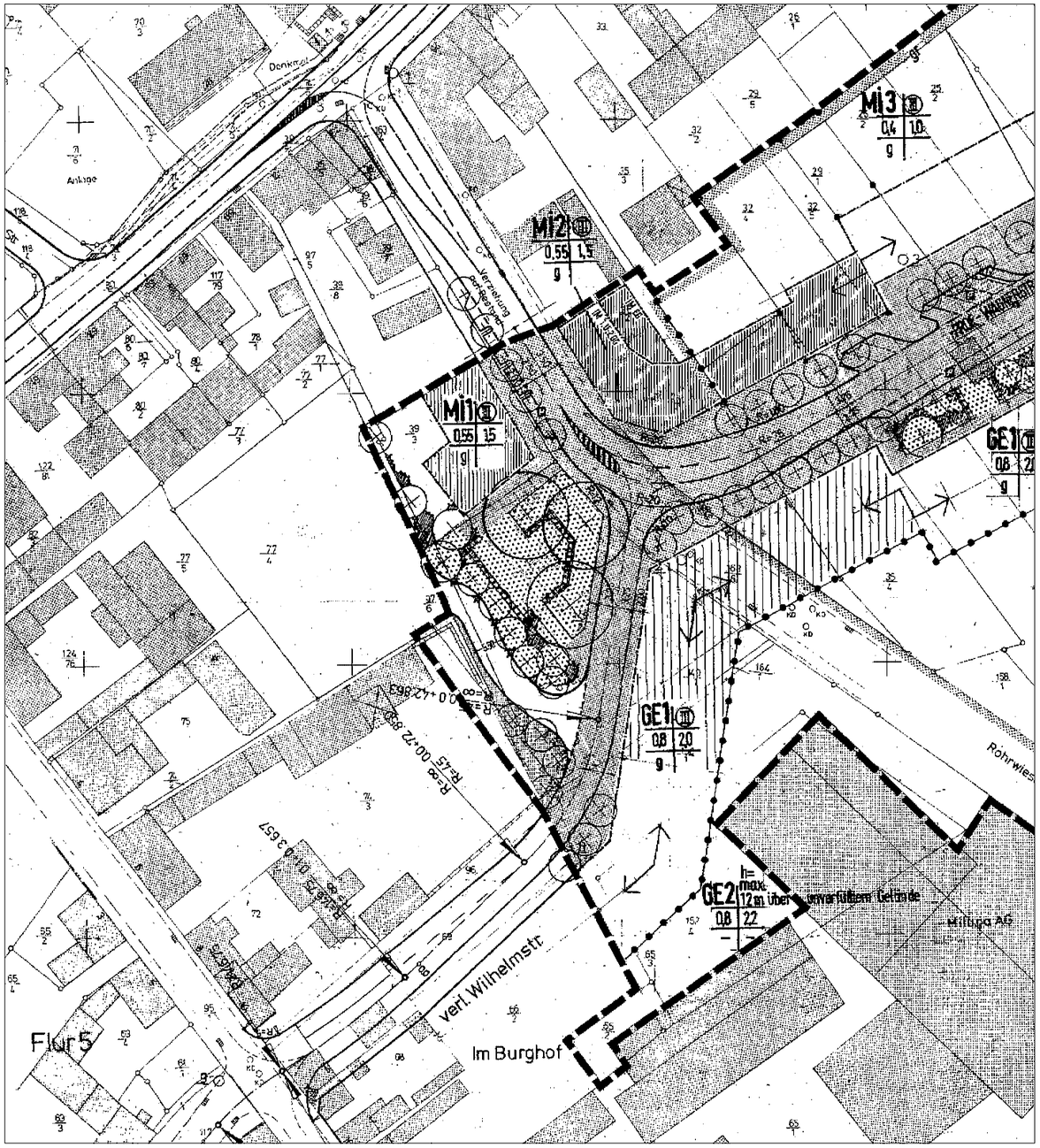
Darmstadt, den .... Der Regierungspräsident
im Auftrag

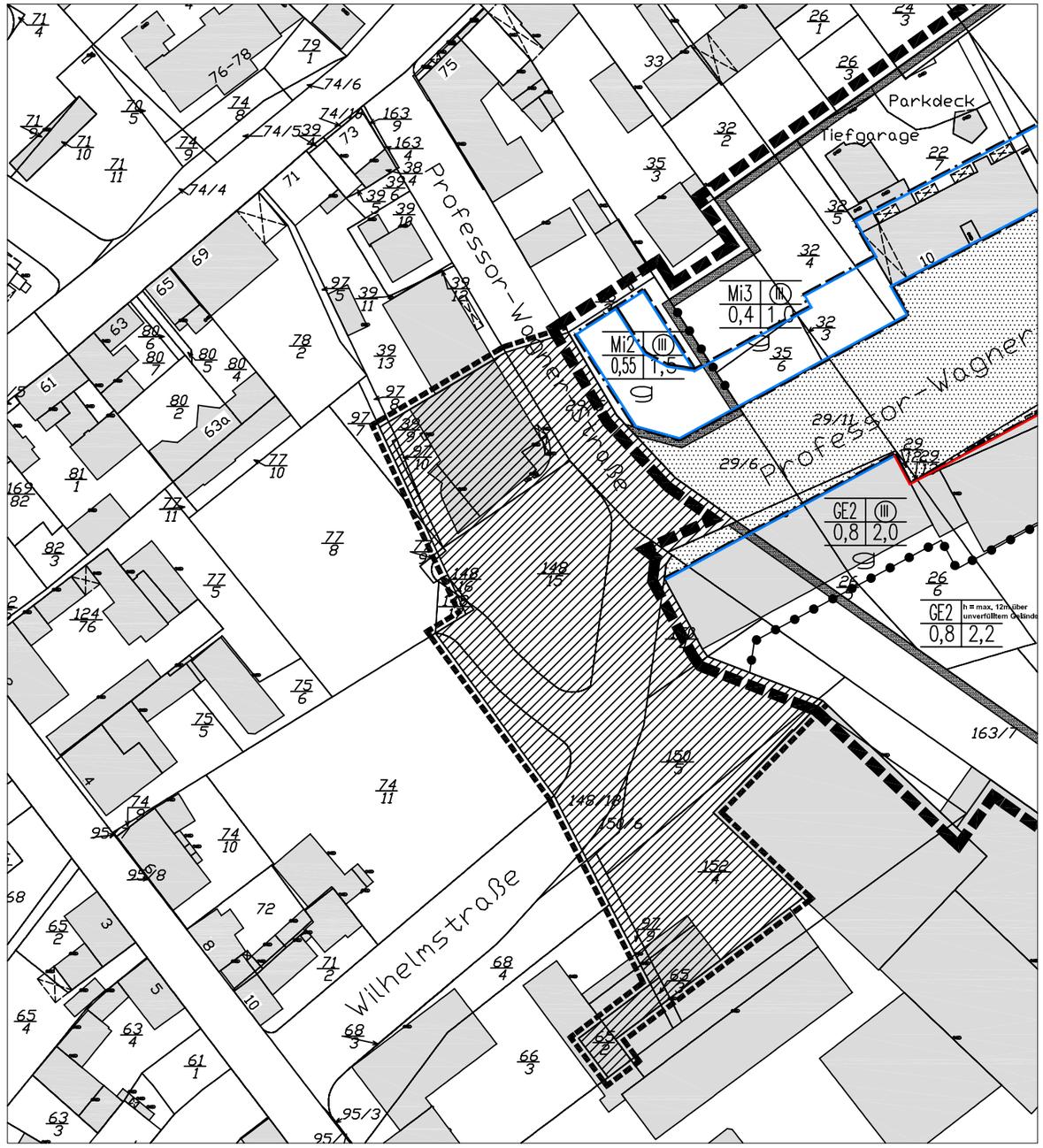
Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 12 BBauG n.F. ortsüblich bekanntgemacht am 16. 2. 1979
Der Bebauungsplan ist ~~somit am~~ mit dieser Bekanntmachung spätestens jedoch nach Vollendung der öffentlichen Auslegung vom 19. 2. 1979 bis einschließlich 21.3.1979 rechtsverbindlich geworden.

Friedrichsdorf, den 22. März 1979 .... Der [illegible] der Stadt Friedrichsdorf
Erster Stadtrat
~~Bürgermeister~~

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 155a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

[Än]derungen vorbehalten





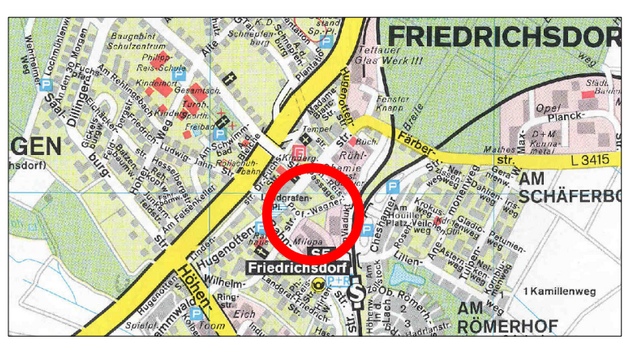
Bestand

1. Änderung

Legende:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Aufzuhebender Teilbereich
- Grenze des räumlichen Umfangs eines Bodenordnungsverfahrens
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Gebäudebestand

Übersicht (unmaßstäblich)



Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr.: 117

Verbindungszone

1. Änderung

Gemarkung: Friedrichsdorf (Flur 4)

Fassung vom 09.12.2002	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Bauverwaltungs- und Planungsamt
Maßstab: 1:1000	