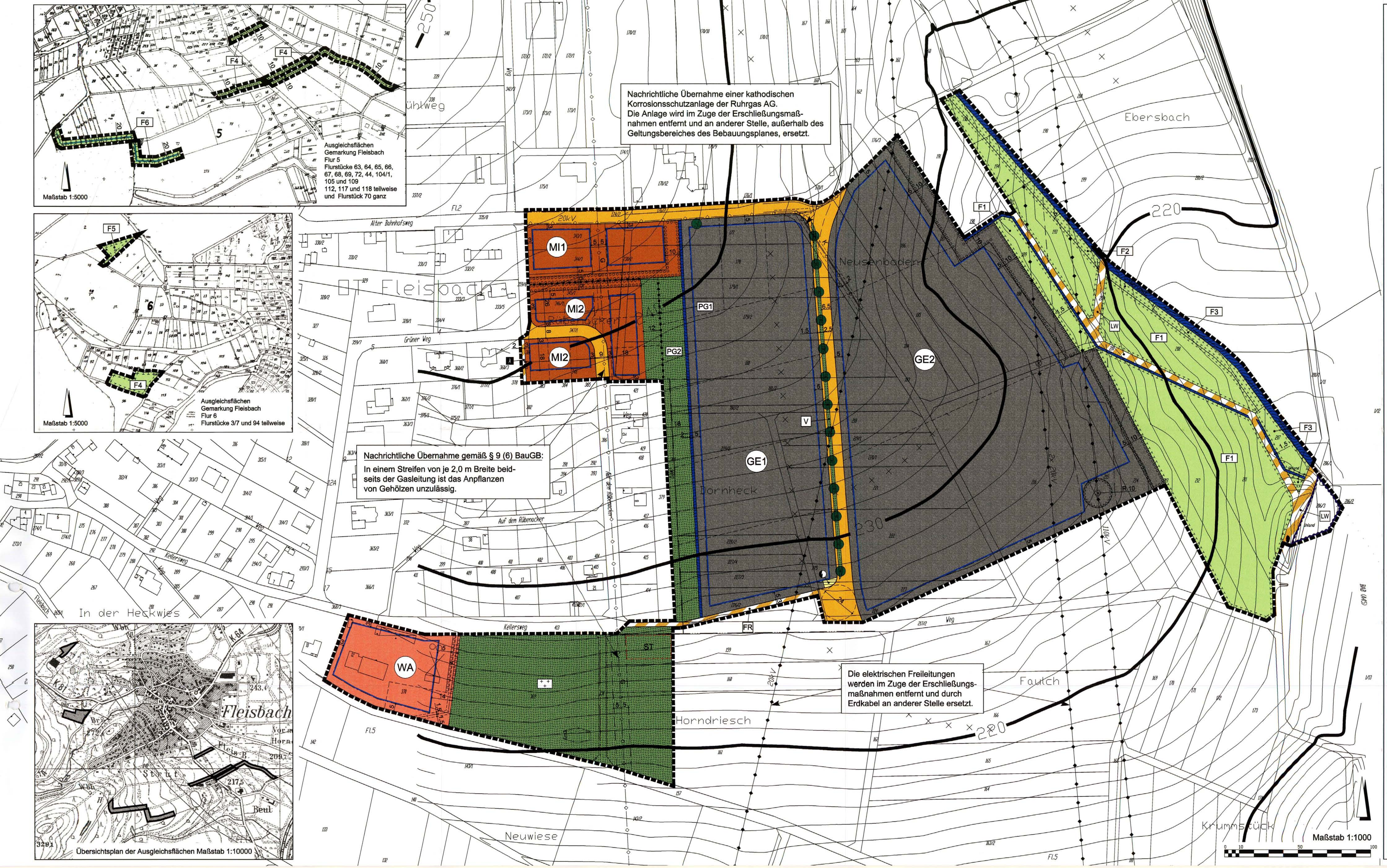


PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Baugrenze

Art der baulichen Nutzung:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung	WA	MI1	MI2	GE1	GE2
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	II	-	-
Grundflächenzahl (max.)	0,4	0,4	0,4	0,6	0,6
Geschoßflächenzahl (max.)	0,8	0,8	0,8	-	-
Traufhöhe (max.) in m	-	-	-	10,0	12,0
Gebäudehöhe (max.) in m*	12,0	12,0	12,0	12,0	14,0
Bauweise	offen	offen	offen	-	-

Definition der Traufhöhe:
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.

* siehe Textfestsetzung 1.1

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg
- FR Fuß- und Radweg
- LW Landwirtschaftlicher Weg

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

Private Grünfläche:
- PG1 Garten
- PG2 Gehölzpflanzung

Öffentliche Grünfläche:
- V Verkehrsgrün
- Friedhof

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

Graben

Wald

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- F1 Anlage und Pflege einer Streuobstwiese
- F2 Bepflanzung des Ebersbaches
- F3 Erhalt von Gehölzbeständen
- F4 Anlage und extensive Pflege von Grünland
- F5 Wiederherstellung und Pflege von Magerrasen
- F6 Anlage von Waldrandstrukturen

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des südlichen Grundstückes im WA

Ferngasleitung der Ruhrgas AG mit Schutzstreifen 10 m

Abwasserkanal mit Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Mittlere Dill

Anodenfeld der Korrosionsschutzanlage zur Gasfernleitung der Ruhrgas AG mit Schutzstreifen 4 m

20 kV-Kabel

Elektrische Freileitung

Schutzstreifen der 110 kV-Leitung der Preußen Elektra

Mast

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

ST Fläche für Stellplätze

Unverbindliche Darstellung: Grundstücksgrenzen

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Gebäudehöhe

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe (i.d.R. die Firsthöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.

In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.

Bei einer Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung der PreußenElektra sind bei den Gebäudehöhen die Mindestabstände nach den Bestimmungen der DIN-VDE-210 einzuhalten. Die Bauvorhaben sind im einzelnen mit der PreußenElektra abzustimmen.

1.2 Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO

Gliederung nach dem flächenbezogenen Schalleistungspegel:

Im Gewerbegebiet GE1 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 40 dB(A)/qm einzuhalten.

Im Gewerbegebiet GE2 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB(A)/qm einzuhalten.

Der Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gliederung nach der Art der Nutzung:

Im Gewerbegebiet GE2 sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig.
Im Gewerbegebiet GE1 sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig mit der Maßgabe, daß hier als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet MI1 sind alle Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig.
Im Mischgebiet MI 2 sind alle Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig mit der Maßgabe, daß hier als Gewerbebetriebe nur nicht störende Betriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

1.3 Einzelhandel

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in den Gewerbegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

2. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 15 BAUGB

2.1 Verkehrsgrün

Die Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraße sind als kombinierter Park-Grünstreifen anzulegen. Grundstückszufahrten sind zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Anlage und Pflege von Streuobstwiesen (F1)

Die Grünlandflächen F1 sind mit hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von 1 Baum pro 80-100 qm bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab Anfang September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

3.2 Bepflanzung des Ebersbaches (F2)

Entlang des Ebersbaches ist auf der Fläche F2 ein 5 m breiter Saumstreifen der Sukzession zu überlassen und alle 1 - 2 Jahre im September zu mähen. Der Uferrand ist mit Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu bepflanzen.

3.3 Erhalt von Gehölzbeständen (F3)

Auf der Fläche F3 sind die Gehölzbestände zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Pflege ist alle 10 - 15 Jahre durch Rückschnitt ausschlagfähiger Gehölze in der Zeit vom 1. September bis 15. März zulässig.

3.4 Anlage und extensive Pflege von Grünland (F4)

Die Flächen F4 sind als Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Anlage soll durch Selbstberasung erfolgen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umbruch, Entwässerung, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

3.5 Wiederherstellung und Pflege von Magerrasen (F5)

Die Fläche F5 ist, soweit erforderlich, einmalig zwischen 1. Dezember und 15. März zu entbuschen; vorhandener Gehölzjungwuchs ist durch Mahd oder Mulchschnitt zu entfernen. Anschließend ist eine regelmäßige Pflege durch mindestens zweimalige Beweidung mit einer Wanderschafherde pro Jahr oder durch einmalige Mahd nach dem 15. 6. mit Entfernung des Mähgutes vorzunehmen; bei Beweidung ist in den ersten fünf Jahren nach Entbuschung ergänzend der Gehölzaufwuchs durch Mahd oder Mulchschnitt zurückzudrängen.

3.6 Anlage von Waldrandstrukturen (F6)

Auf der Fläche F6 sind Bäume und Sträucher der im folgenden angegebenen Arten in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen, Bäume sind in die Strauchpflanzung zu integrieren. Die Gehölzpflanzung soll vorwiegend auf der waldnahen Hälfte der Fläche erfolgen und insgesamt 30 % der Fläche einnehmen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind in der ersten 3 Jahre jeweils zweimal pro Jahr zu mähen. Anschließend ist ein 5 m breiter Streifen am Rand der Fläche abschnittsweise alle 1 - 2 Jahre zu mähen, der Rest der Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen durch Rückschnitt und Entnahme einzelner Gehölze sind zulässig.

Bäume:			Sträucher:		
Acer campestre	-	Feldahorn	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Betula pendula	-	Sandbirke	Corylus avellana	-	Hasel
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Populus tremula	-	Zitterpappel	Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus petraea	-	Traubeneiche	Rosa canina	-	Hundsrose
Quercus robur	-	Stieleiche	Rosa corymbifera	-	Buschrose
Salix caprea	-	Salweide	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

3.7 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

3.8 Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein offenes Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah zu gestalten. Im Randbereich sind Gehölze zu pflanzen.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 UND NR. 25 a BauGB I.V.M. § 8 a (1) BNatSchG

4.1 Zuordnung

Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Mischgebiet, im Allgemeinen Wohngebiet und in den Gewerbegebieten werden die Maßnahmen auf den Flächen F2 bis F5, ein Anteil von 1,4 ha der Fläche F1 und ein Anteil von 0,38 ha der Fläche F6 zugeordnet.

Hinweis:

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen und die Friedhofserweiterung dienen die Maßnahmen auf einem Anteil von 0,36 ha der Fläche F1 sowie das Anpflanzen der Straßenbäume in Verbindung mit der Anlage eines Grünstreifens. Als Ersatz für die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße / Breslauer Straße" dient ein Anteil von 0,61 ha der Fläche F6.

5. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 24 BAUGB

5.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Mischgebiet sind die Fenster von Schlafräumen nach Westen zu orientieren. Falls ausnahmsweise Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten zugelassen werden, sind die Fenster von Schlafräumen ebenfalls nach Westen zu orientieren.

In den privilegierten Wohnungen in den Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Anmerkung 1) entsprechende Schallschutzfenster unter Berücksichtigung von lüftungstechnischen Anlagen vorzusehen.

6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25A BAUGB

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die privaten Grünflächen PG2 sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

Bäume:			Sträucher:		
Acer campestre	-	Feldahorn	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Corylus avellana	-	Hasel
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche	Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	-	Esche	Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus petraea	-	Traubeneiche	Rosa canina	-	Hundsrose
Quercus robur	-	Stieleiche	Rubus fructicosus agg.	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Tilia cordata	-	Winterlinde			
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde			

6.2 Anpflanzung von Laubbäumen

Entlang der Erschließungsstraßen sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in mindestens 2 m breite Pflanzstreifen im Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Empfohlene Laubbäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

6.3 Anpflanzung von Obstbäumen auf privaten Grünflächen

Auf der privaten Grünfläche PG1 sind pro Grundstück mindestens 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

TEXTFESTSETZUNGEN

B) Festsetzungen gem. § 87 HBO

1. Dachneigung

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Dächer der Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 45° zulässig. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet auch Neigungen von weniger als 30° zulässig.

2. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind im gesamten Baugebiet nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei flachen Dächern sind Bekiesungen und Trapezbleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

3. Fassadengestaltung

Im gesamten Baugebiet sind glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall unzulässig. Die Fassaden in den Gewerbegebieten sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste).

4. Fassadenbegrünung

In den Gewerbegebieten sind an mindestens 30 % der Gebäudefassaden mindestens 1 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Im direkten Anschluß an die Gebäude ist ein bis zu 50 cm breiter Sauberkeitsstreifen aus Kies zulässig. Eine flächige Begrünung mit Kletterpflanzen ist bei Fassaden mit einem Fensteranteil bzw. einem Anteil von Licht- oder Lüftungsöffnungen von weniger als 20% vorzunehmen. Empfohlene Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus spec.a	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Kletter-Knöterich
Vitis vinifera	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

5. Grünflächenanteil

Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind in den Gewerbegebieten zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind diese Flächen ebenfalls zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 40 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 2, Fassadenbegrünung mit 2 qm pro Kletterpflanze angerechnet.

6. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen sind nur dann zulässig, wenn sie das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Grundstückseinfriedungen sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestes 10 l/qm bebauter Fläche in den Gewerbegebieten und mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm bebauter Fläche im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Nicht benötigtes Wasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder über einen Überlauf in das Grabensystem (Gewerbegebiete) bzw. in die Kanalisation (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) abzuleiten. Im GE1 ist eine Ableitung des nicht benötigten Wassers in die Kanalisation ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Höhenverhältnisse auf dem Grundstück eine Ableitung in das Grabensystem nicht zulassen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 qm und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

9. Aufschüttung

Innerhalb der privaten Grünfläche PG2 ist eine Aufschüttung mit einer maximalen Höhe von 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche herzustellen.

datum	gezeichnet/ geändert		datum	gezeichnet/ geändert	
10.12.1998	S. Nh.	Neuhaus	15.03.1999	sn	S. Neuweger
11.12.1998	S. N.	S. Neuweger	15.04.1999	S. Nh.	Neuhaus
17.12.1998	S. Nh.	Neuhaus	27.04.1999	S. Nh.	Neuhaus
21.12.1998	S. Nh.	Neuhaus			
23.02.1999	S. Nh.	Neuhaus			
datum	geprüft zeichner		datum	geprüft planer	
17.12.1998	S. Nh.	Neuhaus	17.12.1998	M. R.	Rech
21.12.1998	S. Nh.	Neuhaus	21.12.1998	M. R.	Rech
23.02.1999	S. Nh.	Neuhaus	23.02.1999	M. R.	Rech
15.03.1999	sn	S. Neuweger	15.03.1999	M. R.	Rech
27.04.1999	S. Nh.	Neuhaus	27.04.1999	M. R.	Rech

Dateiname: Bflo12d2

Katastergrundlage: ALK Stand 1998

VERFAHRENSVERMERKE

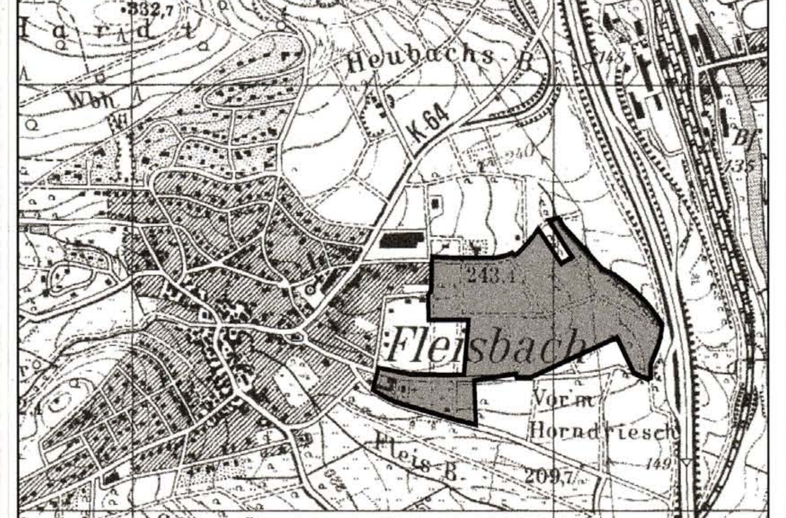
Aufstellungsbeschluß am 15.12.1998 bekanntgemacht am 17.12.1998		Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 18.12.1998 bis 28.12.1998 bekanntgemacht am 17.12.1998 Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom 22.12.1998 bis 29.01.1999
1. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am 15.12.1998	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 29.12.1998 bis 29.01.1999 bekanntgemacht am 17.12.1998
2. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am 23.02.1999	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 19.03.1999 bis 19.04.1999 bekanntgemacht am 11.03.1999
3. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis bekanntgemacht am
4. Entwurfsbeschluß (Offenlegungsbeschluß)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis bekanntgemacht am
Satzungsbeschluß	am 27.04.1999	Bestätigung der Verfahrensvermerke den
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB -entfällt-		

Bekanntmachung des Satzungsbeschlußes am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Gemeinde Sinn

Bebauungsplan

"Fleisbach Ost 1"

OT Fleisbach

bruno koch
planbearbeitung
dipl.-ing. m. rech
dipl.-ing.
städtebauarchitekt srl
planungsbüro für siedlung und landschaft
büro: alte chaussee 4
35614 aßlar - werdorf
telefon: 06443-471 u. 1411
telefax: 06443-472

stand
27.04.1999