Verfahren

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bösel, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bösel, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Bösel Nr. 11/2023 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.04.2023 bis einschließlich zum 15.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bösel eingestellt.

Bösel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bösel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bösel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bösel, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Bösel, Gemarkung Bösel, Flur 42

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 18.03.2022
Herausgebervermerk:
LGLN

© 2022, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.03.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

Dieckmann, Öff. Bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

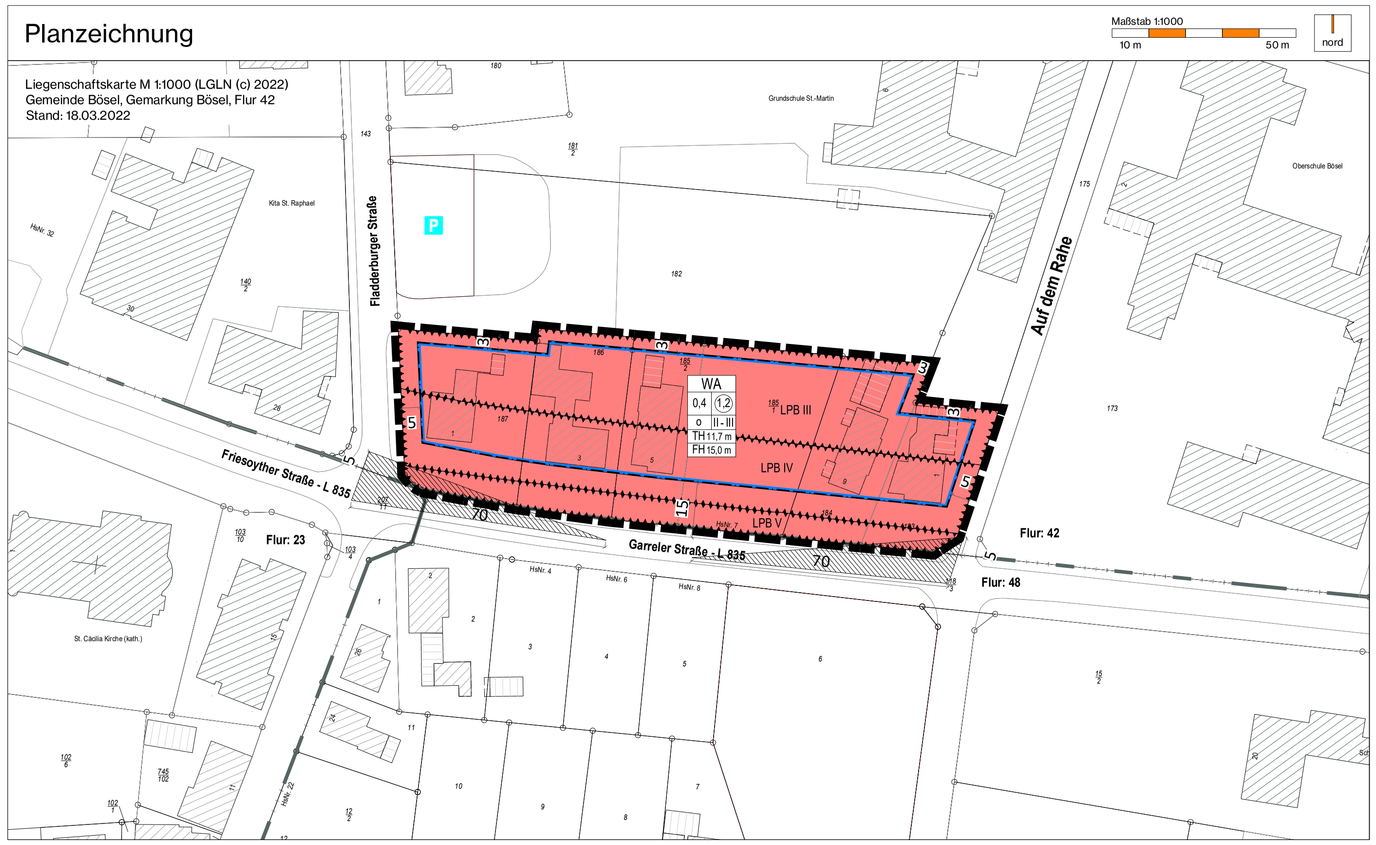
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist;

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist.

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 u. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nr. 2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO werden nachfolgende Höhenbegrenzungen als Höchstmaße festgesetzt:

Firsthöhe – Die maximale Firsthöhe beträgt 15,0 m. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m ist zulässig.

Traufhöhe - Die maximale Traufhöhe beträgt 11,7 m. Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Sockelhöhe – Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Zu messen ist gemäß § 18 (1) BauNVO am Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der anliegenden Straßenverkehrsfläche.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 4 Mindestgrundstücksgröße

Die Größe der Baugrundstücke darf 400 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Nr. 5 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 — 12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen. Die Baumpflanzungen sind so zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6 m bei freiem Wuchs schnellstmöglich gegeben ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Pflanzliste: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	Corylus colurna	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	Acer campestre	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum
Mehlbeere	Sorbus aria	kleiner Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	Quercus robur	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

Nr. 6 Schallimmissionsschutz

Lärmpegelbereiche – Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollokästen, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel La in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile R'w,ges erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur auf der Südseite) sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau- Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Außenwohnbereiche – Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV und V, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Südseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der L835 Garreler Straße unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmminderung durch Anordnung der Nutzungen – Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) nördlich der L835 Garreler Straße auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe" Straße) an Lärmminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zulässigkeit von Ausnahmen – Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Bösel.

Nr. 1 Dachform

Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports und überdachten Einstellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 2 Staffelgeschoss

Im Geltungsbereich ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss (2/3 der Geschossfläche) i. S. v. § 2 Abs. 7 NBauO nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Nr. 3 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Ilex, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Transparente Holzzäune und Natursteinmauern sind ebenfalls zulässig.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Eine gegebenenfalls niedrigere Höhe in Bereich von Sichtdreiecken ist zu beachten.

In Einfriedungen sind Tore sonstiger Bauart für Zufahrten/Zuwegungen je Grundstück zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 4 Sichtdreiecke

Sichtverstellende bauliche Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen sowie Bewuchs dürfen innerhalb der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn der betroffenen Straße nicht überschreiten (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 u. 6 NBauO).

Nr. 5 Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Einstellplätze (1,5 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Nr. 6 Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.

Wer diesen Vorschriften zuwiderhandelt, handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Bösel oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Es sind frühzeitig Abstimmungen herbeizuführen. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelnststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Sichtdreiecke – Die in den Einmündungsbereichen auf die L835 zeichnerisch dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bösel im Rathaus, Zimmer 2.10, Am Kirchplatz 15, Bösel, während der allgemeinen Dienststunden, eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(1,2) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

II - III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

TH 11,7 m — Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 15,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

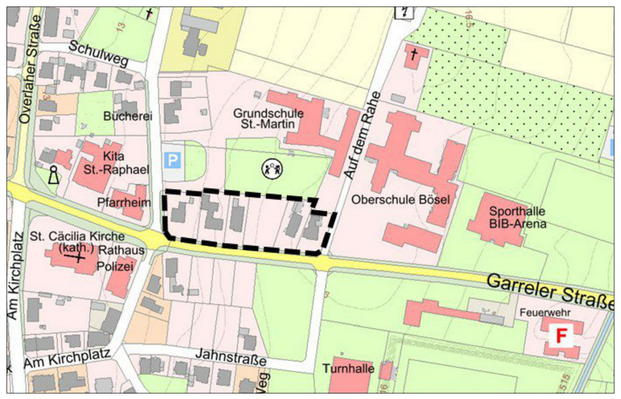
Sichtfeld

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Bergwerkseigentum - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2022

Bebauungsplan Nr. 5

1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Urschrift - Fassung 1