ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Gemarkungsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden
- Gebäude wegfallend
- Gebäude geplant
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- VB — Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußwege /VB=verkehrsberuhig.Straßen
- V — Öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz
- Fläche für die Forstwirtschaft/vorhandener Wald
- Fläche zur Erhaltung von Wald(Erhaltungsgebot)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Vorhandene Bäume (Erhaltungsgebot) ungefährer Standort
- C A — Fläche zum Anpflanzen von einzelstehenden Bäumen innerh.d.öffentl.Verkehrsfläche (ungefährer Standort)
- Vorgartenbegrünung gem.Textziff.5.13 u. 5.14
- Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität
- P — Öffentliche Parkfläche
- Ga Gg Ga 16St — Garagen/Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt (zwingend)
- Lr1 — Leitungsrechte gemäß Textziffer 6.

	WR	Reines Wohngebiet
	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MD	Dorfgebiet
	MI	Mischgebiet
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
z.B.	(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	+D	Ausbau des Dachgeschosses als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
	*	Nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig, gemäß Textziffer A 1.3
	o	Offene Bauweise
	b	Besondere Bauweise, gemäß Textziffer A3
	E D	Nur Einzelhäuser/nur Doppelhäuser zulässig
	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	H	Nur Hausgruppen zulässig
z.B.	0,3	Grundflächenzahl } als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
z.B.	(0,6)	Geschoßflächenzahl } als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
z.B.	WR	Art der baulichen Nutzung } Füllschema der Nutzungsschablone
	II	Zahl der Vollgeschosse } Füllschema der Nutzungsschablone
	o E	Bauweise } Füllschema der Nutzungsschablone
	0,3	Grundflächenzahl } Füllschema der Nutzungsschablone
	(0,6)	Geschoßflächenzahl } Füllschema der Nutzungsschablone

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung v.15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

A 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im "Reinen Wohngebiet" nach § 3 Abs.3 sowie im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4,5,6 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Im "Mischgebiet" ist die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zulässige Nutzung (Wohngebäude) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den im Plan besonders gekennzeichneten Bereichen des Reinen und Allgemeinen Wohngebiets sind bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gemäß § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus bzw.Hausabschnitt zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung/Grundstücksgröße

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max.1,0 m nach vorne und um max. 1,50 m nach hinten - jeweils für zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge - überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 17 Abs. 5 LBauO, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw. Dabei sind die Abstandsvorschriften der LBauO zu beachten.

A 3. Besondere Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

b_1 = besondere Bauweise, hier: ~~offene~~ Bauweise als Reihen oder Zeilen mit seitlichem Grenzabstand bei den Endhäusern gemäß Eintragung in der Planzeichnung, jedoch mit zulässigen Zeilenlängen von mehr als 50 m.

A 4. Garagen,Nebengebäude,Nebenanlagen

4.1 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind.5,0 m einzuhalten.

4.2 Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw.außerhalb des Bauwichs zulässig.

4.3 Die Garagen für die Hausgruppen (Reihenhäuser) und die Zeilenbauten sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung in den Hausgrundriß einzubeziehen oder an den gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten. Daneben sind weitere Garagen nicht zulässig.

4.4 Nebengebäude sind im Reinen Wohngebiet nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet wird 1 Nebengebäude je Grundstück mit einer Größe bis zu 18 qm zugelassen.

4.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Hausgruppen (Reihenhäuser) und Hauszeilen sind Garagen nicht, Nebengebäude und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

4.6 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen jedoch die Fußwegflächen nicht einengen.

A 5. Grünordnung

5.1 Pflanzung auf den Privatgrundstücken

5.11 Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke ist der vorhandene Wald zu erhalten (- Erhaltungsgebot).

5.12 Auf allen anderen privaten Grundstücken sind Bäume mit einem Stammumfang von 45 cm oder mehr zu erhalten, soweit sie im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche stehen.

5.13 Die Vorgärten der Wohngrundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen. Die Größe der Pflanzfläche soll mindestens 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Auf den im Plan durch ein Kreissymbol gesondert gekennzeichneten Grundstücken ist für jede angefangene 80 qm Vorgartenfläche mind.ein Baum 2.Ordnung zu erhalten oder zu pflanzen. Dabei ist auf die gesetzlich festgesetzten Abstände zu den Nachbargrenzen zu achten.

5.14 Auf den Mischgebietsgrundstücken sind die im Plan durch Schraffur gekennzeichneten Vorgärten mit einer dichten Baum- und Strauchpflanzung zu versehen-ausgenommen sind die Ein-u.Ausfahrten.

5.15 Bei der Pflanzung sollen vorwiegend Baum- und Strauch-arten aus nachfolgender Artenliste gewählt werden.

Bäume: Feldahorn, Sandbirke, Kupferbirke, Trompetenbaum, Späte Traubenkirsche, Zerreiche, Gemeine Eberesche, Gemeine Kiefer, Mehlbeere, Zierapfel, Zierkirsche.

Sträucher: Feuerahorn, Felsenbirne, Berberitze, Weißer Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Eibisch, Johanniskraut, Stechpalme, Fingerstrauch, Feuerdorn, Felsenmispel, Weidenbl.Felsenmispel, Stechpalme, Forsythie, Kolkwitzie, Chinesischer Flieder, Eibe.

Andere Bäume und Sträucher sind zulässig, sofern sie den vorstehend genannten artverwandt sind.

5.2 Pflanzung auf den öffentlichen Flächen

5.21 Auf den im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Innern des Baugebietes ist der vorhandene Wald zu erhalten. Er ist, soweit notwendig, durch Unter- und Zwischenpflanzungen zu ergänzen.

5.22 Die Verkehrsgrünflächen (Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Landesstraßen 526 und 527 sind mit einer dichten Schutzpflanzung (Bäume u.Sträucher) zu versehen.

5.23 Für die Pflanzung nach Ziff. 5.21 und 5.22 sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste Ziffer 5.15 zu wählen.

5.24 Für die zwingende Bepflanzung mit Einzelbäumen im öffentlichen Verkehrsraum werden, entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung, folgende Bäume festgesetzt:

A = Götterbaum, B = Sandbirke, C = Trompetenbaum,
D = Falscher Christusdorn, E = Baumhasel, F = Scheinakazie

Der genaue Standort der Bäume ist auf die Grundstücks- und Garagenzufahrten abzustimmen.

6. Leitungsrechte

An den im Plan gekennzeichneten Stellen werden Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeinde Maxdorf zur Verlegung eines Abwasserkanals festgesetzt. Das Leitungsrecht Lr_1 im westlichen Teil des Mischgebietes gilt zusätzlich auch zugunsten des FH-Versorgungsträgers.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART gem. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) sowie § 123, Abs.5 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S 53) i.d.Fassung d.2.Änderungsgesetzes vom 20.7.1982 (GVBl. S 264)

B 1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

1-geschoss.Einzel-u.Doppelhäuser	:	Sattel- oder Walmdach 25°-38°
2-geschoss.Einzel-u.Doppelhäuser	:	Satteldach 30°-38°
2-geschoss.Hausgruppen u.Wohnzeilen	:	Satteldach 30°-38°
Einzelgaragen u.Nebengebäude im Reinen u. Allgemeinen Wohngebiet	:	Flachdach, flachgeneigtes Pultdach oder Dachform u.-neigung dem Hauptgebäude angepaßt
Gemeinschaftsgaragen	:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach
Neben-u.Betriebsgebäude im Dorfgebiet und Mischgebiet	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach, Pult- oder Satteldach 0-22°

Bei Gebäuden, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, können auch gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit unterschiedlichen Neigungen (unsymmetrische Satteldächer) angeordnet werden. Die Neigungen müssen sich dabei innerhalb der vorgeschriebenen Spannen halten. Ausnahmsweise sind für kleine Dachteile (bis max.1/3 der Gebäudelänge) auch Neigungen bis 60° zulässig.

Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen/Hauszeilen müssen Gesimshöhe und -ausbildung sowie die Dachneigung bei allen Gebäuden derselben Hauszeile gleich sein. Nachfolgende Bauvorhaben haben sich der erstgenehmigten Bauweise anzupassen.

1.2 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind lediglich Eindeckungen in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig.

Die Eindeckung der Doppelhäuser und Hausgruppen /Hauszeilen muß bei jeder Gruppe in Art (Material) und Farbe gleich sein.

1.3 Bei abgewinkelten Gebäuden muß die Firstrichtung der längeren Gebäudeseite der im Plan angegebenen Richtung entsprechen.

1.4 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden mit einer Neigung von 35° oder mehr zulässig. Die Länge der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte werden allgemein, mit einer Größe wie bei den Dachgauben, zugelassen.

B 2. Sockel, Kniestöcke

2.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 0,80 m, jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoß-Fußboden, nicht überschreiten. Bei Geschoßbauten ist ausnahmsweise eine Sockelhöhe von max.1,2 m zulässig. Das gleiche gilt auch für 1-u.2-geschossige Gebäude, sofern es die Grundwasserverhältnisse erfordern. Auf die landesrechtlichen Abstandsbestimmungen betr.Sockelhöhe wird verwiesen.

2.2 Kniestöcke sind bei zwingend festgesetzten 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,65 m, gemessen zwischen OK-Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette zulässig.

2.3 In Gebieten, in denen Gebäude mit 2 Geschossen als Höchstgrenze zugelassen sind, dürfen die 1-geschossigen Gebäude Kniestöcke bis zur Höhe eines Vollgeschosses erhalten.

B 3. Einfriedungen

3.1 Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

3.2 Bei den Einfriedungen der Einzel- und Doppelhäuser entlang von öffentlichen Straßenflächen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig. Allseitig nicht zugelassen sind geschlossene Einfriedungen oder solche aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel).

3.3 Bei den Hausgruppen und Hauszeilen dürfen an der Erschließungsstraße keine Einfriedungen errichtet werden. Zulässig sind an diesen Stellen lediglich Saumsteine bis zu 20 cm Höhe. Zäune auf der Gartenseite der Reihenhäuser als Trennung der einzelnen Hausabschnitte können eine Höhe bis zu 0,80 m erhalten. Sie müssen begrünt werden.

3.4 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

3.5 Als Sichtschutz sind bei den einzelstehenden Gebäuden innerhalb des Bauwichs Holzkonstruktionen (z.B.Flechtzäune) bis zu einer Länge von insgesamt 6,0 m und einer Höhe von 1,8 m zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhausgruppen sind außerdem Sichtblenden im Terrassenbereich aus Holz, Mauerwerk oder Beton bis zu 4,0 m Länge ab Hauswand und einer maximalen Höhe von 2,20 m, gemessen ab Oberkante Terrasse, zulässig.

3.6 Bei den Grundstücken entlang den Landesstraßen 526 und L 527 können an den, diesen Straßen zugewandten Grundstücksseiten private Lärmschutzwände aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,50 m über OK Fahrbahn der klassifizierten Straßen errichtet werden.

Die Wände sind um mind. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und auf der Außenseite mit dauergrünen Gewächsen zu bepflanzen.

3.7 Im Dorfgebiet und Mischgebiet sind Einfriedungen aus Metall oder Holz (jedoch keine geschlossene Einfriedung) bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab OK Fußweg, zulässig. Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe entlang der Erschließungsstraßen sind um mind. 2,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

B 4. Fernsehantennen

Das gesamte Baugebiet wird durch die Deutsche Bundespost mit einem Breitbandkommunikationskabel-Liniennetz für den Fernseh- und Rundfunkempfang versorgt und an die zentrale Antennenanlage angeschlossen. Die Errichtung von sichtbaren Einzelantennen für den Fernseh- und Rundfunkempfang ist gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123 Abs.1 Ziff.9 LBauO nicht zulässig.

C. HINWEISE

C 1. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern, Einzelgaragen (soweit nicht zwingend festgesetzt) und Grundstücksgrenzen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

C 2. Bei den zu den Landesstraßen hin orientierten Gebäuden muß zeitweilig mit Lärm- und Schadstoffimmissionen gerechnet werden. Die Gebäudegrundrisse (z.B. die Anordnung der Aufenthaltsräume) sollen darauf abgestimmt und es sollen bei Bedarf Lärmschutzfenster (als passive Lärmschutzmaßnahmen) eingebaut werden.

C 3. Eine Versickerung des Regenwassers ist auf den Grundstücken zulässig. Hierzu sind die nach der Landesbauordnung und den DIN Vorschriften erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

C 4. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom 04.02.1976 aufgestellt worden.

2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom 28.03.1979 angenommen und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden freigegeben.

3. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde durch den Ortsgemeinderat am 22.04.1981 beraten und entschieden.

4. Der geänderte Planentwurf wurde am 22.04.1981 angenommen und zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung freigegeben.

5. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand durch Planaushang bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf in der Zeit vom 11.05.81-22.05.1981 sowie durch eine öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Birkenheide am 26.05.1981 statt. Es wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und gleichzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Hierauf wurde durch Amtsblattveröffentlichung vom 08.05.1981 hingewiesen.

6. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.03.1984 wurde durch Ortsgemeinderatsbeschluß vom 25.04.1984 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG freigegeben.

7. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 21.05.84-25.06.1984 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf am 11.05.1984 öffentlich bekanntgemacht.

8. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung am 28.11.1984 beraten. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.04.1984 mit textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 23.11.1983 in der geänderten Fassung angenommen und die erneute Auslegung gem. § 2a Abs.6 u. 7 BBauG für die Dauer eines Monats beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf am 21.12.1984 öffentlich bekanntgemacht.

9. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 02.01.1985 bis einschließlich 04.02.1985 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf öffentlich aus.

10. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung am 13.03.1985 beraten und entschieden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde ein eingeschränktes Verfahren gem. § 2 a Abs.7 BBauG durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.03.1985 wurden die von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer angeschrieben. Ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.04.1985 gegeben; gegen fristgerechte Stellungnahmen gingen nicht ein.

11. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde am 13.03.1985 als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen; gleichzeitig wurde die Begründung angenommen.

6701 Birkenheide, den 23. Mai 1985
Ortsgemeinde

(Leyser)
Ortsbürgermeister

Gemeinde Birkenheide — Verbandsgemeinde Maxdorf

12. Die Wiederholung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BBauG erfolgte am 11.09.1985

Verbandsgemeinde Maxdorf

Genehmigungsvermerk

Genehmigt
unter Auflage
mit Verfügung vom
16. SEP. 1985
Az. 63/610-07
Birkenheide 4

Ludwigshafen am Rhein
den 16. SEP. 1985

Kreisverwaltung Ludwigshafen am Rhein

Kreisverwaltung
Im Auftrag:
(Kratz)
Oberregierungsrat

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Ludwigshafen am Rhein wurde am 04.10.1985 im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf während der Dienststunden bereitgehalten und Auskunft erteilt wird.

6701 Birkenheide, 04.10.1985
Ortsgemeinde

(Leyser)
Ortsbürgermeister

Gemeinde Birkenheide — Verbandsgemeinde Maxdorf

Planentwurf erstellt 28.03.1979
geändert 22.04.1981
23.11.1983
29.03.1984
25.04.1984
28.11.1984

I. Fertigung

GEMEINDE BIRKENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN "29 BRUCHGEWANNE"

M. 1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA MANNHEIM