STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 142
„Langeooger Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung
(Teil I)

Endfassung 15.01.2020

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: 1

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 1
2.1 Kartenmaterial 1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 2

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 3

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 3
4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung 3
4.2 Belange des Denkmalschutzes 4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft 4
4.4 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) 4
4.5 Altablagerungen 5
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes 5
4.7 Kampfmittel 6

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 6
5.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden 6
5.3 Maß der baulichen Nutzung 6
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen 7
5.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen 7
5.6 Verkehrsflächen 8
5.6.1 Straßenverkehrsflächen 8
5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg 8
5.7 Grünflächen 8
5.7.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz 8
5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 8
5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 8
5.10 Erhalt von Einzelbäumen 8
5.11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9
5.12 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes 9

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 11

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE 12
8.1 Rechtsgrundlagen 12
8.2 Planverfasser 12

ANLAGE: ITAP GMBH : Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ der Stadt Schortens zur Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet, Oldenburg, 28.08.2015

TEIL I:

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 IV „Klosterneuland/ Langeooger Straße“ aus dem Jahr 2006 für den Bereich zwischen „Wangerooger Straße“ und „Helgolandstraße“ an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 IV „Klosterneuland/ Langeooger Straße“ und liegt im Nordwesten der Stadt Schortens. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Borkumer Straße, die westliche Grenze bildet die Wangerooger Straße. Im Osten schließt der Bebauungsplan mit der Bebauung entlang der Helgolandstraße/ Rügenstraße ab. Im Süden grenzt die Bahntrasse an das Plangebiet.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2010, wird das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem sind im Plangebiet eine Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche, die durch das Vorhaben nicht geändert werden, vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt somit mit dem Flächennutzungsplan überein.

Mit dieser Planung wird eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereichs ermöglicht, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Zugleich ist es Ziel der Planung den bestehenden Charakter des Siedlungsbereichs mit aufgelockerter Ein- und Mehrfamilienhäusern zu erhalten. Dazu sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften die bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006 an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden. Das Plangebiet ist bereits als Wohngebiet entwickelt. Entsprechend des Planungszieles wird daher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hingegen neu beregelt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplanes und liegt im Nordwesten der Stadt Schortens. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,8 ha. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die „Borkumer Straße“, die westliche Grenze bildet die „Wangerooger Straße“. Im Osten schließt der Bebauungsplan mit der Bebauung entlang der „Helgolandstraße“/ „Rügenstraße“ ab. Im Süden grenzt die Bahntrasse an das Plangebiet. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt inmitten eines vorwiegend durch kleinteilige und aufgelockerte Wohnnutzung geprägten Gebietes. Neben Einfamilienhäusern sind zudem vereinzelt Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zu finden. In der erweiterten Umgebung des Plangebietes sind nördlich entlang der „Jeverschen Straße“ gewerbliche Betriebe ansässig. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie der Klosterpark.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Beordnung eines bereits baulich entwickelten Bereiches mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2003 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten.

Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum mit besonderer zentralörtlicher Funktion für den Landkreis Friesland ausgewiesen. Zudem ist die Stadt Schortens als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gekennzeichnet. Beide regionalplanerischen Aussagen zielen darauf ab, die Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt Schortens zu konzentrieren. Die vorhandenen Siedlungsbereiche sollen baulich und strukturell zukunftsfähig entwickelt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen hierzu geeignete Siedlungsgebiete gesichert und ggf. bedarfsgerecht erweitert werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung und liegt als 1. Entwurf (Stand 2018) vor. Auch hierin ist die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen. Des Weiteren sind der Stadt die mittelzentrale Teilfunktion Sportstätten/ Bildung/ Kultur als zentralörtliche Funktion sowie

der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeteilt. Zudem ist die Stadt Schortens großflächig als zentrales Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Damit werden im 1. Entwurf RROP 2018 ähnliche regionalplanerische Ziele ausgewiesen wie im rechtsgültigen RROP 2003. Die Stadt Schortens soll als Wohnstandort gefördert werden und seine Erholungsfunktion bewahren. Darüber hinaus wird mit der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und/oder Arbeitsstätten auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Schortens Rechnung getragen.

Das Planvorhaben das zentrale Wohngebiet in der Stadt Schortens durch den Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften neu zu beordnen und für zukünftige Entwicklungen vorzubereiten entspricht damit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Analog zu der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 IV „Klosterneuland/ Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bereiche um den Teich sind als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage sowie Spielplatz dargestellt. Nördlich des Spielplatzes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen abgebildet.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, stimmt das Planvorhaben mit dem Flächennutzungsplan überein.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 IV „Klosterneuland/ Langeooger Straße“ aus dem Jahr 2006 vor. In diesem wird großflächig ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zudem sind die Grünflächen und eine Gemeinbedarfsfläche anlog zur Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Die bisher durch den Bebauungsplan Nr. 11 IV „Klosterneuland/ Langeooger Straße“ geltenden Festsetzungen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Schortens hat die die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. §2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Durch den Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird die Versiegelungssituation im bereits größtenteils erschlossenen Plangebiet nur geringfügig verändert. Konflikte mit Belangen der Wasserwirtschaft sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen des Klosterweges (K94) ein. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

Im Auftrag der Stadt Schortens wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die Itap GmbH, Oldenburg unter Berücksichtigung eines Prognosezeitraums bis zum Jahr 2030 vorgenommen[1]. Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrsstraßen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) im Tag- und Nachtzeit-

[1] ITAP GMBH : Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ der Stadt Schortens zur Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet, Oldenburg, 28.08.2015

raum (55dB(A)/ 45 dB(A)) überschritten. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird genauso wie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) entlang des Klosterweges (K 94) festgesetzt. Insofern können die Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme auf die vorliegende Planung übertragen werden. Eine wesentliche Veränderung der Ergebnisse durch eine neue Berechnung ist auf Grund der gleichen Art der baulichen Nutzung und des der Stellungnahme zugrundeliegenden Prognosezeitraums bis 2030 nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis IV. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tab. 8 sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt.

Analog zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ wird abweichend von der schalltechnischen Stellungnahme festgesetzt, dass in den Lärmpegelbereichen II bis IV Terassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig sind. Nach Auskunft der Itap GmbH, Oldenburg ist dies die richtige Festsetzung.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden; in Senkenbereichen Gley-Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden; in Tälern Gleye aus periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Friesland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles im bestehenden Wohngebiet eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die bereits im Ursprungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete planungsrechtlich übernommen.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) S. 1 BauNVO), da Betriebe dieser Art sich nicht in die bestehende Struktur des Gebietes eingliedern. Dies schließt Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ein.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Zwar ist die Nachverdichtung des Gebietes Ziel des Planvorhabens, dennoch soll eine ortsverträgliche Bebauungsdichte entstehen. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Das bedeutet, dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die im inneren Bereich des Ursprungsplanes festgesetzte GRZ wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ in Teilbereichen des Bebauungsplanes wird das Planungsziel einer behutsamen Nachverdichtung verfolgt.

Ergänzend dazu wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet (WA) einheitlich auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Regelung an die Bestandssituation im Quartier angepasst und auch zukünftig eine harmonische Höhenentwicklung gesichert.

Zusätzlich zu der Bestimmung der zulässigen Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO über die Festsetzung der Gebäude- (GH) und Sockelhöhen (SH) im allgemeinen Wohngebiet (WA) gesteuert, um auf die städtebauliche Höhenentwicklung Einfluss zu nehmen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,50 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lässt dennoch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen. Die Gebäudehöhe entspricht den Höhenregelungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oesteringsfelde“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg-Nord“ und schafft damit langfristig eine harmonische Höhenentwicklung entlang des Klosterweges. Zudem gilt, dass die Sockelhöhe (SH) der Gebäude maximal 0,50 m betragen darf. Überhohe Sockelgeschosse sind in der Umgebung und im Plangebiet untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der Oberkante des bestehenden Geländes maßgeblich.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gilt eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO. Das bedeutet, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt wird. Den Bauherren wird damit ein angemessener Gestaltungsspielraum gegeben ihre Vorstellungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu realisieren.

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch den Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von einheitlich 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zur Straßenverkehrsfläche, zur Gemeinbedarfsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Zum Klosterweg (K 94) sowie zur Eisenbahnlinie im Süden des Plangebietes ist ein Abstand von 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze einzuhalten.

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

An der Ecke „Föhrer Weg/Langeooger Straße“ wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt, um das bestehende Martin-Luther-Haus der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Schortens samt entsprechender Folge-

einrichtungen an diesem Standort langfristig planungsrechtlich abzusichern. Damit erfüllt die Stadt Schortens ihre kommunale Aufgabe der Sicherung und Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an sozialen und kulturellen Anlagen.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen zur Sicherung ihrer Erschließungsfunktion für die bestehenden und geplanten Nutzungen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und im Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, werden die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen im Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

5.7 Grünflächen

5.7.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz

Im Plangebiet befindet sich eine Grünfläche, die weiterhin planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert wird. Die Zweckbestimmungen werden als Parkanlage und Spielplatz bestimmt, um auf dieser Fläche weiterhin eine gebietsinterne Naherholungsfläche bereitzustellen und hinzuziehenden Familien mit Kindern einen innergebietlichen Treffpunkt zum Spielen zu ermöglichen.

5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Teiches als Teil der gebietsinternen Naherholungsfläche wird der im Plangebiet vorhandene Teich aus dem Ursprungsplan übernommen und als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB festgesetzt.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 11 IV „Klosterneuland – Langeooger Straße“ gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Schortens zu belastenden Flächen zwischen der „Helgolandstraße“ und dem „Nordstrandweg“ sowie südlich der „Borkumer Straße“ werden mit einer Breite von 5,00 m in den Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften übernommen.

5.10 Erhalt von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne und der Überplanung alter Siedlungsbereiche der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den

naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage werden im Zuge des Bebauungsplanes einzelne Bäume mit besonderer Schutzwürdigkeit als zu Erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Ihr Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

5.11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.12 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von dem Klosterweg ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Empfehlungen der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oestringfelde“ erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die auf das vorliegende Plangebiet übertragenen Lärmpegelbereiche werden hierzu als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

In den mit dem Lärmpegelbereich IV, III und II gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden:

Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R`w,res = 30 dB
Büroräume u. ä.: erf. R`w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R`w,res = 35 dB
Büroräume u. ä.: erf. R`w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R`w,res = 40 dB
Büroräume u. ä.: erf. R`w,res = 35 dB

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

Im Lärmpegelbereich II bis IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schlafräumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Das Plangebiet sowie die Wohngebiete in der Umgebung sind geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine behutsame Nachverdichtung des Siedlungsraumes zu ermöglichen. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird ihre Gestaltung daher nicht nur über die Festsetzung von Höhe und Geschossigkeit, sondern auch über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Die geneigten Dächer innerhalb des Plangebietes sind vornehmlich mit rot-, braun- bis anthrazitfarbenen Tondachziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Farben und die zu verwendenden Materialien für Dächer vorgeben, um eine dem ortstypischen Gesamteindruck entsprechende Nachverdichtung zu sichern. Es wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern sind nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig, da diese oftmals von weitem sichtbar sind und eine störende Außenwirkung haben.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Das Plangebiet macht derzeit durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck. Folglich

sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Dächer wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau der Gebäude ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll eine den bestehenden Strukturen angepasste Nachverdichtung ermöglicht und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, werden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Bestandsstraßen „Borkumer Straße“, „Wangerooger Straße“ und „Helgolandstraße“. Die innere Erschließung wird ebenfalls über die bestehenden Straßen gesichert.

- **ÖPNV**
  Im Süden des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Heidmühle, Wangerooger Straße“, die von der Buslinie 219 angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

  Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de