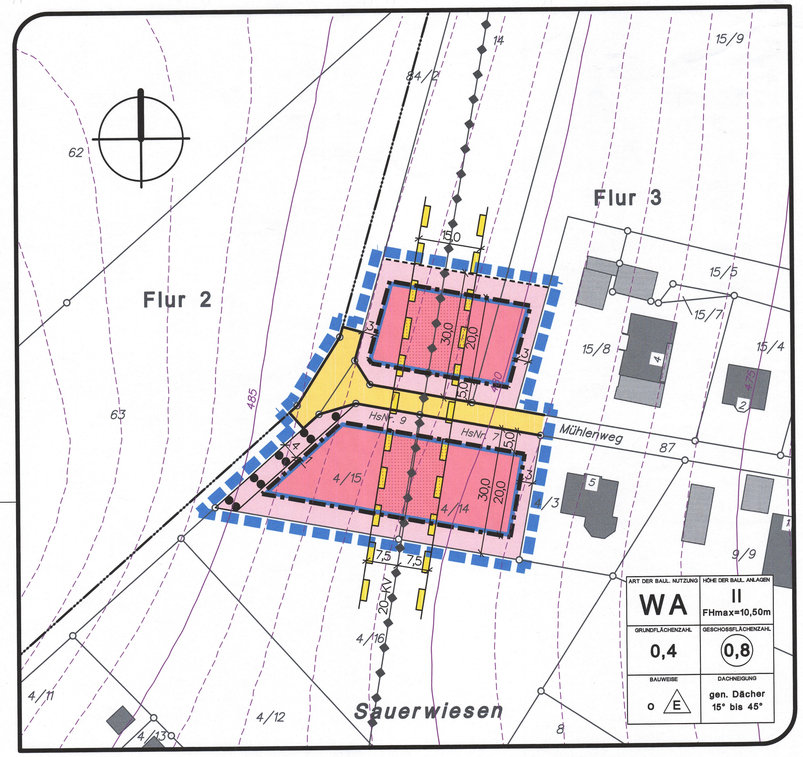
BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENWEG" OG FEUERSCHEID VG PRÜM M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) max.
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
- FHmax=10,50m — Höhe der baulichen Anlagen (FH=Firsthöhe), max.
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhaus zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 20–KV Freileitung mit Schutzstreifen
- Flächen mit Einschränkungen für bauliche Anlagen (siehe Text–festsetzung Nr. 7 "Flächen mit Leitungsrechten")
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- 480 — Höhenschichtlinien z.B. 480 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) I.V.m. (9) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

GRZ max. 0,4

TEXTFESTSETZUNGEN

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

GFZ max. 0,8

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

***- Firsthöhe (FH):** max. 10,50 m*

Hinweis: Zur Errichtung baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 20-kV-Freileitung siehe zu beachtende Einschränkungen unter Textfestsetzung Nr. 7 „Flächen mit Leitungsrechten".

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die höchste an das jeweilige Baugrundstück angrenzende, erschließende, öffentliche Verkehrsfläche (vgl. Systemskizze). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade.*

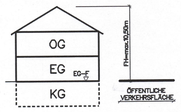


Abb.: Schemaskizze zur Höhenentwicklung

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS, NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Zur Errichtung baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 20-kV-Freileitung siehe zu beachtende Einschränkungen unter Textfestsetzung Nr. 7 „Flächen mit Leitungsrechten".

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN / MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser soll auf diesen Grundstücken zurückgehalten und nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden. Hierzu sind auf dem jeweiligen Grundstück privat herzustellende und zu unterhaltende Rückhalte-/Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter/m² versiegelter Fläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

7 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Die zeichnerisch festsetzte Leitungstrasse der vorhandenen 20-kV-Freileitung wird mit ihrem 15 m breiten Schutzstreifen (7,50 m beidseits der Leitungsachse) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Es ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m zwischen 20-kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und der Fahrbahn einzuhalten.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des 15 m breiten Schutzstreifens der vorhandenen 20-kV-Freileitung gilt folgende Einschränkung: Es muss ein allseitiger Mindestabstand von 3,00 m zwischen den geplanten Bauwerksteilen und den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Dies gilt entsprechend für Antennenanlagen. Eine Bepflanzung ist nur in Abstimmung mit dem Träger der Versorgungsleitung zulässig.

Hinweis: Bauliche Anlagen im Schutzstreifen sind im Vorfeld vom Bauherren mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen und eine entsprechende Stellungnahme den Bauantragsunterlagen beizulegen.Es wird auf die konkreten Ausführungen zur Stellungnahme der Westnetz GmbH in der Begründung unter dem Kapitel Ver- und Entsorgung verwiesen.

8 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB)

Auf den entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige bzw. standortgerechte heimische Arten zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

9.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 15° bis 25°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind entweder in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Wohngebäude herzustellen oder als Flachdach auszubilden.

9.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

10 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind nur in einem Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Die Entwässerung der Grundstücke im Bereich Mühlenweg erfolgt im Mischsystem (Schmutz- und Oberflächenentwässerung). Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind die Textfestsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

Es wird empfohlen, auf den jeweiligen Grundstücken zusätzlich eine Zisterne anzulegen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Verbandsgemeindewerk Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

20-kV-Freileitung im Plangebiet: Durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, wurde mit E-Mail vom 19.12.2017 mitgeteilt, dass im Plangebiet eine 20-kV-Freileitung verläuft und eine Nutzung der Grundstücke erfolgen kann, sofern die in der Stellungnahme aufgezeigten Aspekte zu Schutzabständen und zur Sicherheit der Stromversorgung während der Bauzeit beachtet werden. Es wird auf die konkreten Ausführungen der Stellungnahme in der Begründung unter dem Kapitel Ver- und Entsorgung verwiesen.

Stellplätze: Es wird empfohlen, pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

Boden und Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.de oder an Tel. 0261 / 6675-3032. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Radonvorsorge: In seiner Stellungnahme vom 02.05.2019 weist das Landesamt für Geologie und Bergbau RLP darauf hin, dass im Plangebiet zurzeit keine Daten vorliegen, um das Radonpotenzial einschätzen zu können. Es ist daher nicht auszuschließen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit einem erhöhten Radonpotenzial liegt. Es ist zu empfehlen Radonmessungen in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherrn sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Es wird auf die ergänzenden Ausführungen und Empfehlungen in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen (Kapitel 6.10 Immissionsschutz, Abschnitt Radonvorsorge).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planunterlage: Juli 2018).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 20.11.2018

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 18.01.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Feuerscheid, den 07.03.2030

(Harald Kinnen)
Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 18.01.2019 vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 18.01.2019 beschlossen.

Feuerscheid, den 07.03.3030

(Harald Kinnen)
Ortsbürgermeister

4 Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 08.05.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.03.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2019 unter Fristsetzung bis zum 08.05.2019 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 (2) S. 2 BauGB und die nach § 3 (2) S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich im o. g. Zeitraum auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/bauleitplanung eingestellt.

Feuerscheid, den 07.03.3030

(Harald Kinnen)
Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 22.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Feuerscheid, den 07.03.3030

Dienstsiegel

(Harald Kinnen)
Ortsbürgermeister

6 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 22.05.2019 mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und –vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Feuerscheid, den 07.03.3030

Dienstsiegel

(Harald Kinnen)
Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Feuerscheid, den 07.03.3030

(Harald Kinnen)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 15.03.3030 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Feuerscheid, den 05.03.3030

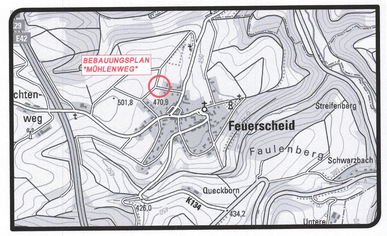
(Harald Kinnen)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, in der derzeit geltenden Fassung.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl.I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENWEG"

ORTSGEMEINDE FEUERSCHEID VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 0,80x0,90=0,72m² PROJ.-NR.: 12 538 DATUM: 22.05.2019

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
52283 NÖRTERSHAUSEN AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02806/9549-0
TELEFAX 02806/9549-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de