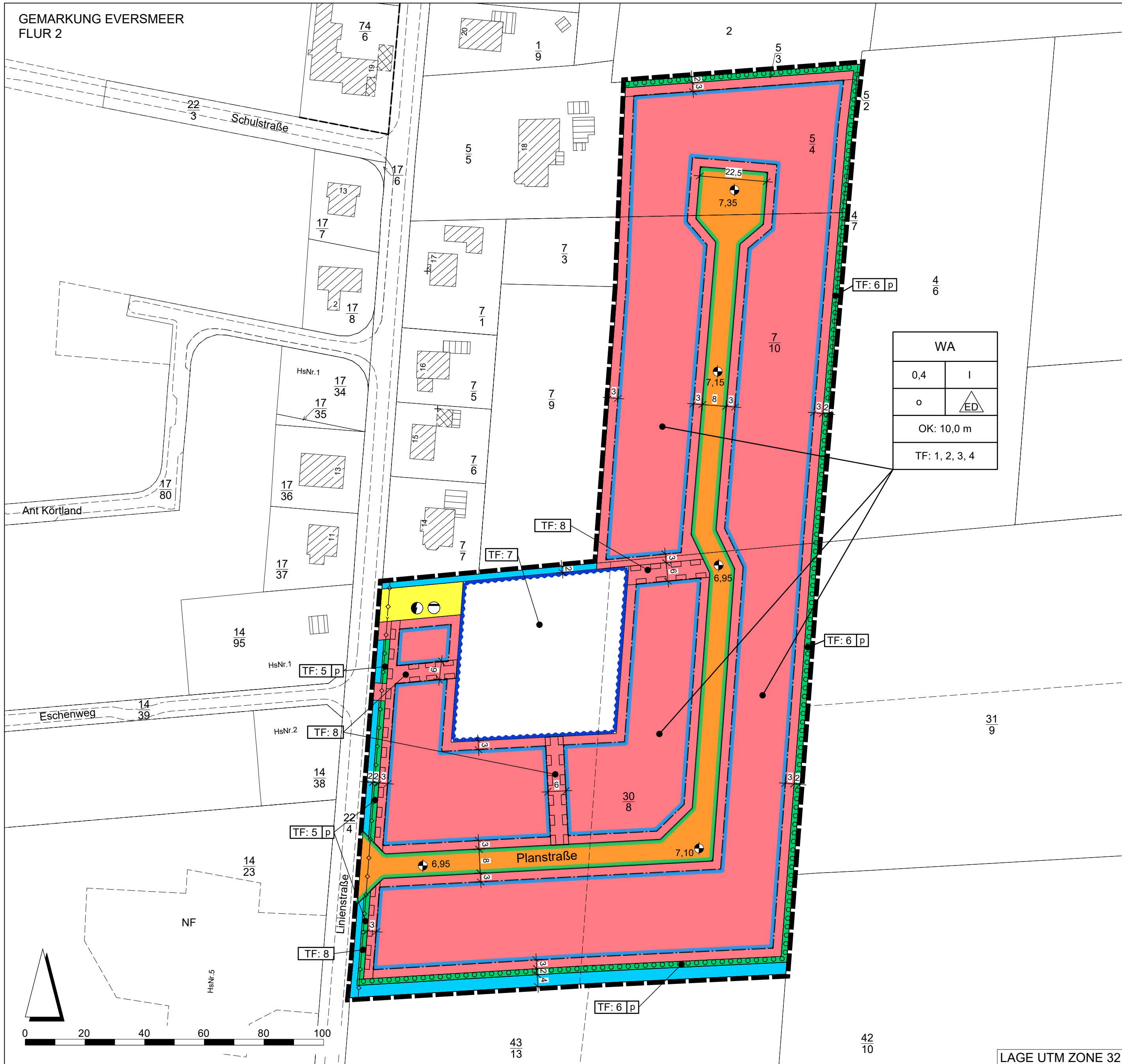




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl	
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK: 10,00 m	Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
6,70	Höhen über Normalhöhen-Null (NHN)	
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
	Flächen für die Versorgung, Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk	
6. Grünflächen		
D	private Grünflächen	
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
R	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Fläche für die Regenrückhaltung	
9. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	
TF: 1	textliche Festsetzung Nr. 1	
II. Nachrichtliche Übernahmen		
	vorhandener Graben	
	unterirdische Stromleitung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)
1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Räume für das Ferienwohnen im Sinne von § 13 a BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung: Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des Grundstücks mit der Mittelachse der als Normalhöhen Null (NHN) in der Planzeichnung festgesetzten neuen Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) oder die entsprechende vorhandene Höhe auf der bestehenden Fahrbahn der Linienstraße.
2.2 Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,30 m über der o. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,40 m über dieser liegen.
2.3 Überschreitungen
Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA sind in Einzelhäusern je Baugrundstück max. vier Wohnungen zulässig. Sofern zwei selbstständig nutzbare Gebäudeeinheiten aneinandergebaut werden, sind je Gebäudeeinheit nur zwei Wohneinheiten zulässig.
5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Flächen, welche keine Gewässer sind, sind als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglichen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölsen) freizuhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.
6. Strauch-Baum-Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den gekennzeichneten Flächen sind einjährige Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und kleineren Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art in der Mindestqualität 2 x v / 60 - 100 cm und mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der angegebenen Qualität zu ersetzen.
Sträucher / Kleinbäume:
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Ohn-Weide (*Salix aurita*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
7. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)
7.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreffen und Wegeanlagen.
7.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.
7.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist eine Rasenfläche anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.
8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regen- und der Schmutzwasserkanalisation, des Betreibers der unterirdischen 20 kV - Stromleitung und der Gemeinde Eversmeer zu belasten. Das Recht beinhaltet auch das Betreten und Befahren zum Unterhalt und Erneuerung der Leitungen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
- 1. Geltungsbereich**
Die Örtlichen Bauvorschriften sind für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden.
 - 2. Farbe der Dacheindeckungen**
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind für die Dacheindeckungen der geeigneten Dächer ausschließlich unglasierte und matt engobierte Dachpfannen aus Ton oder Zement in Anlehnung an die RAL-Farbtöne Nr. 2001 (rotorange), 3000 (feuerrot), 3002 (kamminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (kornatennrot), 3016 (kornatennrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun), sowie 7015 (schiefergrau), 7016 (amtratzgrau) und 8022 (schwarzbraun) oder Reet zulässig. Ausgenommen gemäß § 85 NBauO sind die Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaik, Kollektoren) sowie die Eindeckung mit Reet sind zulässig.
 - 3. Außenwände**
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind die Außenwände der Gebäude nur als unglasiertes Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als naturbelassene (z. B. farblos lasierte) Holz bzw. Holzverkleidungen auszuführen. Ausgenommen die Außenwände von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen.
 - 4. Gaubenform**
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO darf die Gaubenlänge maximal 70 % der Traufhöhe betragen.
 - 5. Einfriedungen**
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO wird im Kreuzungsbereich der „Linienstraße“ Ecke „Planstraße“ und in den Kurvenbereich (Innen) die Höhe der Einfriedungen mit maximal 0,80 m festgelegt.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
 - 2. Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
 - 3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverursächende, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
 - 4. Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWtG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fällen bei Bau- und Aushubarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWtG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Verpauung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
 - 5. Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoformationen und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtrop zu benachrichtigen.
 - 6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfluten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
 - 7. Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Hausgärten**
Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geändert werden kann.
 - 8. Artenschutz**
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
 - 9. Tatsächliche Lage der Leitungen**
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.
 - 10. Vorangegangene Bauteilplanung**
Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfassen lediglich - die geänderte Lage von Leitungsrechten zugunsten der Regen- und Schmutzwasserentwässerung sowie der neuverlegten unterirdischen 20 kV-Stromleitung parallel zur Linienstraße, - der Ergänzung des Symbol für einen Trafostandort, - neu festgesetzte Bezugshöhen der Straßenoberfläche,
- der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden,
- Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land“ bleiben unverändert und werden der Übersicht halber auf der Planzeichnung übernommen.

PRÄAMBEL

- AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 68 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- EVERSMEER, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "EVERTS LAND" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 03.02.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
EVERSMEER, DEN _____
 - 2. PLANUNTERLAGE**
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2020

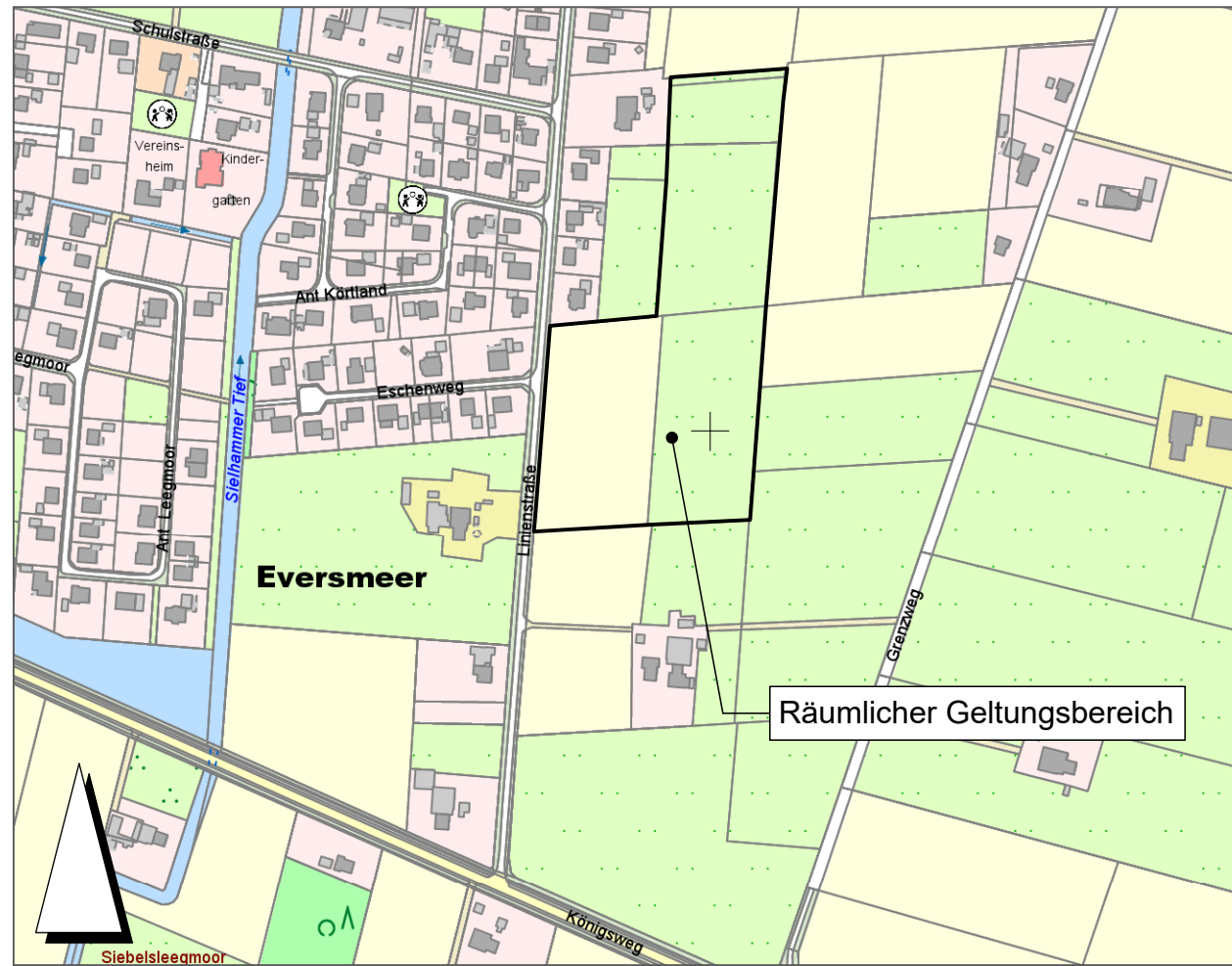
Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKASTERS UND WEIST DIE STADTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 28.04.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
WITTMUND, DEN _____
KATASTERAMT WITTMUND

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.03.2022 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.04.2022 BIS 06.05.2022 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
EVERSMEER, DEN _____
 - 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 07.09.2022 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
EVERSMEER, DEN _____
 - 5. INKRAFTTRETEN**
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE EVERSMEER IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. _____ IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
EVERSMEER, DEN _____
 - 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VOR-SCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
EVERSMEER, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- Der geänderte Entwurf enthält mit rotem Rahmen gekennzeichnete Bereiche von Änderungen und Ergänzungen auf die und auf deren Auswirkungen bezugnehmend bei der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a, Abs. 3, Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE					
GEMEINDE EVERSMEER					
PLANINHALT					MASSSTAB
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND", 1. ÄNDERUNG					1:1.000
PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11455	Bottenbruch	Röben		970 x 594	§ 13
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATTEI				DATUM	PLANSTAND
2025_09_11_11455_BP_vwx				11.09.2025	
PLANVERFASSER					
 Thalen Consult GmbH Sitz der Gesellschaft: Unoldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de			INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG		