Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-753, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Das Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt und gegliedert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

(2) Im Gewerbegebiet (GEe) ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 2
Maß der Baulichen Nutzung

(1) Die Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe) im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

(2) Ausnahmsweise ist bei Staffelgeschossen eine Traufhöhe (Gebäudehöhe unterhalb des Staffelgeschosses) von 9,50 m zulässig.

(3) Ausnahmsweise ist bei Pultdächern im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen eine Traufhöhe von 8,50 m zulässig. Voraussetzung ist die städtebauliche Einfügung.

(4) Bei Hausgruppen ist für die zwischen den Endhäusern gelegenen Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig.

(5) Bei Hausgruppen ist bei den zwischen den Endhäusern gelegen Grundstücken eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

§ 3
Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(1) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Terrassensichtschutzwände sind im allgemeinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Ausgenommen sind Stellplätze und Garagen und Müllports auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen.

Ausnahmsweise dürfen die Flächen für Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze) im Bereich der Einzelhäuser nach Westen um 1,50 m überschritten werden.

Ausnahmsweise sind Stellplätze, die lediglich eine Überdachung, aber keine geschlossenen Seitenwände aufweisen, im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen auf den 3,50 m breiten, nicht überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Flächen am Buschhagenweg sind Nebenanlagen zulässig.

(3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes und des Mischgebietes können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, unter Berücksichtigung des als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes, ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 4
Überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Eingangsüberdachungen und Hauseingangstreppen im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen in Abhängigkeit der Gestaltung die vordere Baugrenze überschreiten. Die Summe dieser Bauteile darf 1/3 der Gebäudebreite entlang der Baugrenze nicht überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Gebäudeteile im Bereich der Einzelhäuser in Abhängigkeit der Gestaltung die vordere Baugrenze um 1,00 m bis zur Hälfte der Gebäudefront überschreiten.

§ 5
Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderung des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch Baum begleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Baumpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Bäume und Sträucher und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, abzweigend vom Buschhagenweg, sind sechs standortheimische Laubbäume gemäß der anliegenden Gehölzliste vorzusehen.

(3) Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze entsprechend der Festsetzung § 5 (1) zu erhalten und bei Erfordernis mit Gehölzarten gemäß der anliegenden Gehölzliste zu ergänzen.

(4) Bei Anpflanzungen zur freien Landschaft im Süden und Westen des Planbereiches sind nur frei wachsende Hecken gemäß der anliegenden Gehölzliste zulässig.

(5) Die Böschungen der Gräben dürfen nicht verändert werden. Bei Böschungsaufhöhungen sind die Grabenböschungen im Neigungsverhältnis 1 : 2 oder flacher zu verlängern und flächig durch Ansaht und/oder Anpflanzungen zu begrünen.

(6) Bei Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18, gemessen 1,0 m über dem Erdboden) in maximal 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen.

§ 6
Schallschutz

(1) Die Schallemissionen der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

(2) Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes D_z gemäß DIN ISO 9613-2 bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

(3) Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung herangezogen.

(4) Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema (siehe 3.1 der Begründung) vorgenommen werden.

(5) Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz an Gebäuden gemäß DIN 4109 festgesetzt. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Lärmpegelbereich Nach DIN 4109	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles: erf. $R'_{w,res}$ in dB	
I bis 55 dB(A)	30	-
II 56 bis 60 dB(A)	30	30
III 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV 66 bis 70 dB(A)	40	35

Schlafräume im WA-Gebiet, die ausschließlich an der nördlichen, dem Schall zugewandten Gebäudefassade Belüftungsfenster vorsehen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schlafräume im MI-Gebiet, die ausschließlich an der nördlichen und östlichen, dem Schall zugewandten Gebäudefassade Belüftungsfenster vorsehen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

§ 7
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56, 97 und 98 Nds. Bauordnung

Im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

1. Dach

1.1 Dachform

Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden.

Ausgenommen sind:

- Dachgauben, Dacheinschnitte sowie Dachterrassen, die jeweils 1/3 der zugehörigen Traufe nicht überschreiten dürfen,
- Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten,
- Garagen und Nebenanlagen,
- Offene Kleingaragen (Carports),
- Müllports,

Die Dächer von Mehrfamilienhäusern sind auch als Flachdach in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig.

1.2 Material

Als Material für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rotbraun/Rotbunt zulässig.

Ausgenommen sind:

- Dachgauben,
- Flachdächer,
- verglaste Dächer, Grasdächer, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen sowie Carports.

1.3 Farbmuster

Für die festgesetzten Farbtöne sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einzuhalten. Hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton
"Rotbraun/Rotbunt"
3003 Rubinrot
3009 Oxidrot
3011 Braunrot
8004 Kupferbraun
8012 Rotbraun
8015 Kastanienbraun

2. Firstrichtung

Im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen ist je Baufeld nur eine einheitliche, gleiche Firstrichtung zulässig.

3. Außenwände

3.1 Material

- im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist Ziegelmauerwerk in Rotbraun/Rotbunt zulässig. Putz- und Holzanteile bis zu 20 % je Fassadenansichtsseite für untergeordnete Gebäudeteile sind nach Maßgabe des Farbmusters zulässig,
- im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen ist auch Putz mit einem Anstrich und Holz in Lamellen- bzw. Brettstruktur in hellen Farbtönen nach Maßgabe des Farbmusters zulässig,
- im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen ist je Baufeld entweder nur Ziegelmauerwerk, Putz oder Holz zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Wintergärten.

3.2 Farbmuster gilt für

WA- und MI-Gebiete
Farbton "Rotbraun/Rotbunt"
3003 Robinrot
3007 Schwarzrot
3009 Oxidrot
3011 Braunrot
8004 Kupferbraun
8012 Rotbraun
8015 Kastanienbraun
8016 Mahagonibraun

nur im Bereich der Doppelhäuser u. Hausgruppen	
Farbton "Hellgrau"	Farbton "Weiß"
7035 Lichtgrau	1013 Perlweis
7038 Achatgrau	1015 Hellelfenbeinweiß
Farbton "Terracotta"	Farbton "Gelb"
3022 Lachsrot	1018 Zinkgelb
	9001 Cremeweiß
	9002 Grauweiß
	9010 Reinweiß

4. Von der freien Landschaft aus einsehbare Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind gewöhnlicher Liguster (ligustrum vulgare) auf den privaten Flächen und Zwerg-Liguster (ligustrum vulgare Lodense) auf den öffentlichen Flächen anzupflanzen. Die Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Unterbrechungen der anzupflanzenden Hecken sind nur gemäß den in der Planzeichnung vorgesehenen Zufahrten zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur mind. einreihige Hecken gemäß der anliegenden Gehölzliste zulässig.

6. Terrassensichtschutz

Als Terrassensichtschutz sind Wände aus Ziegelmauerwerk zulässig.

7. Containerstellplatz, Carports, Müllports

7.1 Der Containerstellplatz ist mit einer Holzbauwand zu umfassen und zu begrünen.

7.2 Carports sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

7.3 Müllports sind mit Holz zu verkleiden und mit immergrünen Pflanzen zu beranken.

§ 8

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-576 und S-576 A treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 29.05.06

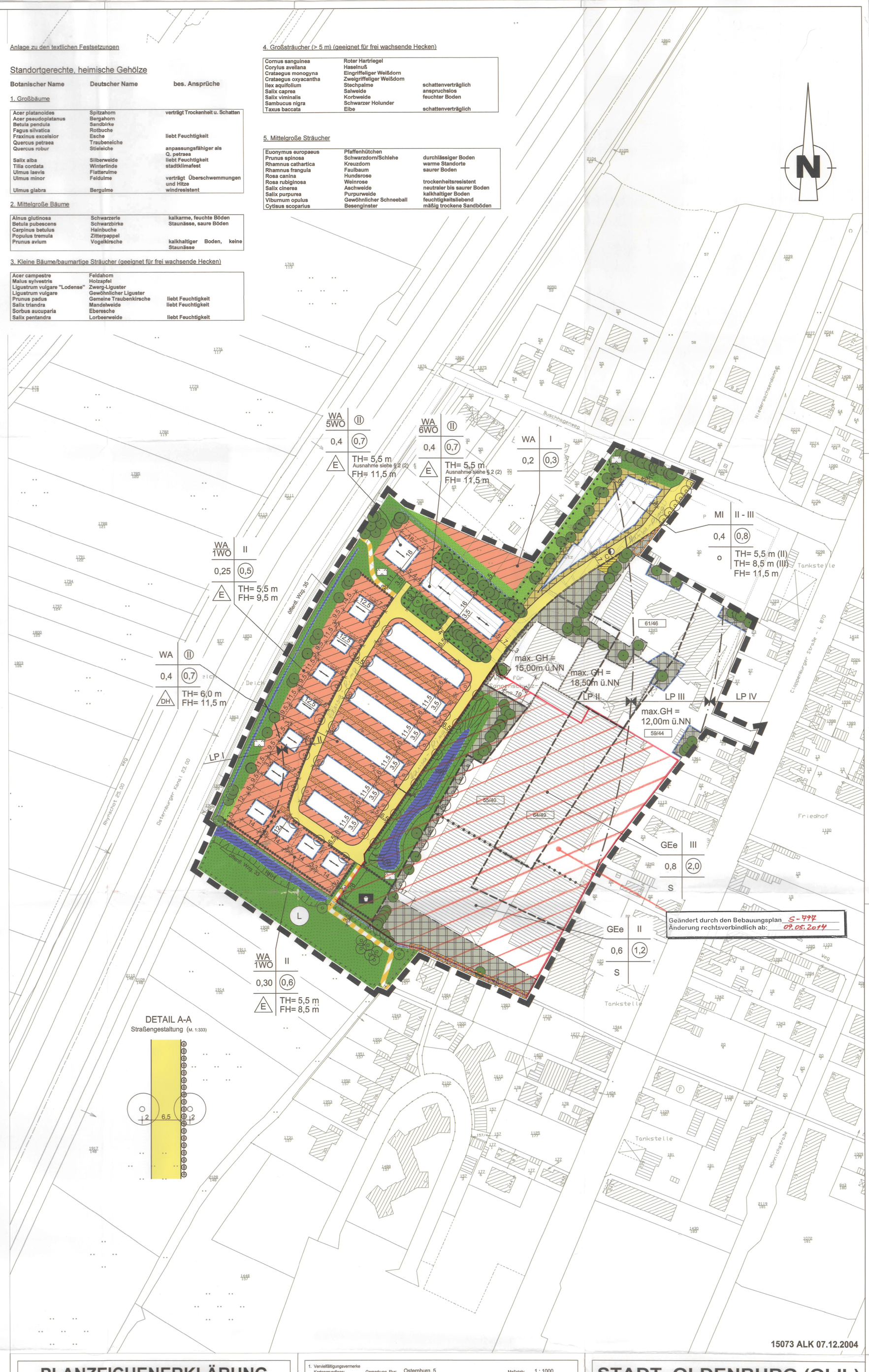
gez. Schütz
OBERBÜRGERMEISTER

L.S.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
1. Großbäume		
Acer platanoides	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus silvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	liebt Feuchtigkeit
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	anpassungsfähiger als Q. petraea
Salix alba	Silberweide	liebt Feuchtigkeit
Tilia cordata	Winterlinde	stadtklimafest
Ulmus laevis	Flatterulme	
Ulmus minor	Feldulme	verträgt Überschwemmungen und Hitze
Ulmus glabra	Bergulme	windresistent
2. Mittelgroße Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	kalkarme, feuchte Böden
Betula pubescens	Schwarzbirke	Staunässe, saure Böden
Carpinus betulus	Hainbuche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Staunässe
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher (geeignet für frei wachsende Hecken)		
Acer campestre	Feldahorn	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
Salix triandra	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Salix pentandra	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit
4. Großsträucher (> 5 m) (geeignet für frei wachsende Hecken)		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn	
Ilex aquifolium	Stechpalme	schattenverträglich
Salix caprea	Salweide	anspruchslos
Salix viminalis	Korbweide	feuchter Boden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Taxus baccata	Eibe	schattenverträglich
5. Mittelgroße Sträucher		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe	durchlässiger Boden
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	warme Standorte
Rhamnus frangula	Faulbaum	saurer Boden
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	trockenheitsresistent
Salix cinerea	Aschweide	neutraler bis saurer Boden
Salix purpurea	Purpurweide	kalkhaltiger Boden
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend
Cytisus scoparius	Besenginster	mäßig trockene Sandböden



Geändert durch den Bebauungsplan S-797
Änderung rechtsverbindlich ab: 09.05.2014

15073 ALK 07.12.2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA 1 Wo — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- MI — Mischgebiete
- GEe — Gewerbegebiete eingeschränkt
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,7 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse max.
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH — Firsthöhe max.
- TH — Traufhöhe
- GH — Gebäudehöhe max.
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- S — Sonderbauweise, Gebäudelängen über 50m zulässig, Abstände regeln sich nach § 7 NBauO
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Rad- und Fußweg
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- RRH — Regenrückhaltung
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Hecke
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt — Gemeinschafts-Stellplätze
- Ga/St — Garagen/Stellplätze
- St — Stellplätze siehe Ausnahme § 3 (1)
- M — Müllports
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- C — Versorgungsfläche für Elektrizität und Glas-Container
- Abgrenzung der Schallleistungspegel
- 64/49 — zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) dB(A)/m² (tags/nachts)

HINWEISE

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993

DARSTELLUNGEN

- Lärmpegelbereich (LP)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- öffentlicher Wasserzug gem. Nds. Wassergesetz
- vorh. Graben
- L — Landschaftsschutzgebiet

1. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Osternburg, 5 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
am: 01.08.1997 AZ.: 23056 / ALK BEZ.SCHL. 34010

2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.04). 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.

Oldenburg (Oldb), den 07.06.06
Fachdienst GeoInformation, Vermessung und Statistik der Stadt Oldenburg (Oldb)

gez. Arndt
Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung- u. Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb):

Bearbeitet: Ba.
Gezeichnet: SHe, 02.09.05
Geprüft: gez. Schoch (Fachdienstleiter) gez. Wicherts (Amtsleiterin)

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 19.05.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-753 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Pantel
Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.02.06 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.02.06 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.02.06 bis 29.03.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 30.03.06

gez. Pantel
Stadtbaurat

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 02.05.06 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oldenburg (Oldb), den 29.05.06

gez. Pantel
Stadtbaurat

L.S.

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB) in seiner Sitzung am 29.05.06 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 29.05.06

gez. Pantel
Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 11.08.06 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 11.08.06

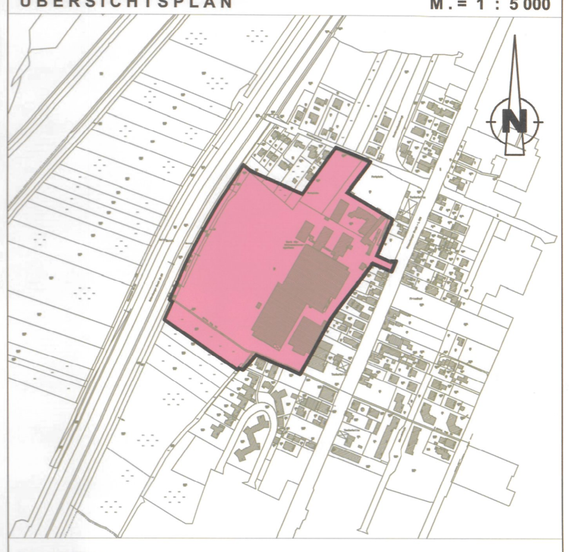
gez. Naderi
Unterschrift

L.S.

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



Stand: 22.06.06

RECHTSVERBINDLICH AB: 11.08.2006

BEBAUUNGSPLAN S-753

(Buschhagenweg / Osternburger Kanal)

mit örtlichen Bauvorschriften
☒ ja ☐ nein

M.=1:1000

1189 x 841