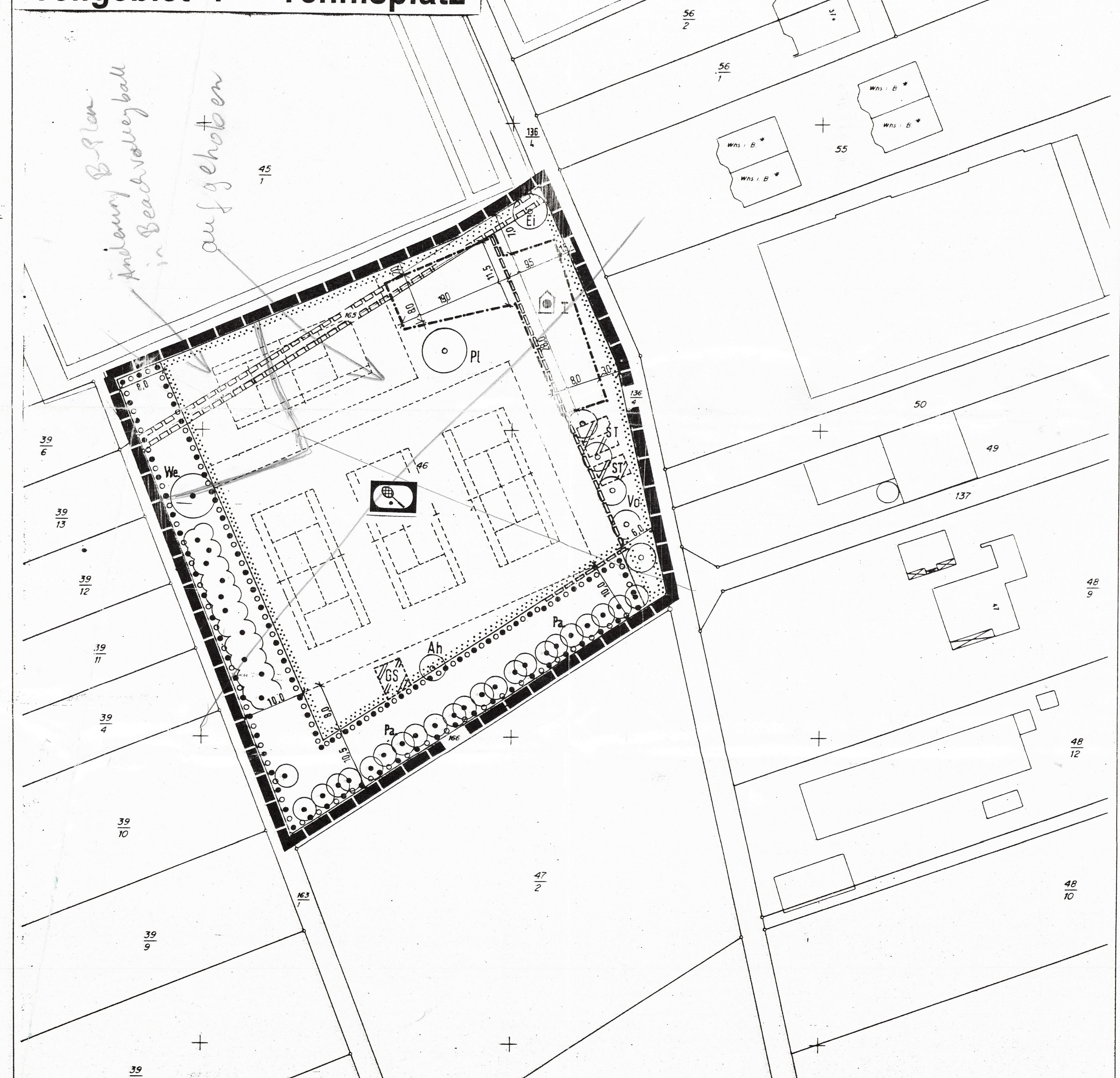
Teilgebiet 1 "Tennisplatz"



Gem.: Steinfurth

Flur: 10

Maßstab: 1: 500

Anm.: Die mit * gekennzeichneten Gebäude sind z. Zt. noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

Dipl. Ing. Hans Helmut Stetzer
Dipl. Ing. Walter Schütz
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Luther-Anlage 3 - Tel. 06031/9081-9082
Fax 06031/62318
6360 Friedberg/Hessen

gefertigt am 2.11.1992

Az.: 921250-8

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
- KATASTERAMT -
FRIEDBERG, DEN 5. November 1992

[signature]

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB

Planzeichenerklärung, Teilgebiet 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Fläche für Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Fläche für Nebenanlagen,
hier:

St — Stellplätze (nur Behinderten-, Pächter- und Rettungsfahrzeuge)

Gs — Geräteschuppen

Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen, § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für Sport und Spielanlagen,
hier:

Tennisplätze

Vereinssportheim, eingeschossige Bauweise

Begrenzungslinie Tennisplätze

Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25 a und b

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB.
(s. auch landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 1.1 - 1.4)

Erhaltung von Bäumen, hier:

Pa: Hybridpappel (Populus x hybridus)

We: Salweide (Salix caprea)

Erhaltung von Sträuchern

Anpflanzen von Einzelbäumen, hier:
(siehe auch textl. Festsetzungen Nr. 2.0)

Ei: Stieleiche (Quercus robur), Hochstamm

Pl: Platane (Platanus acerifolia), Hochstamm

Vo: Vogelbeere, 5 Stck. (Sorbus aucuparia), Hochstämme

Ah: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hochstamm

Geh-, Fahr und Leitungsrechte, § 9 (1) Nr. 21

Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Imissionsschutzgesetzes.

Hier: Lärmschutzwand

Textliche Festsetzungen, Teilgebiet 1

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Vereinssportheims zulässig.

1.2 Die Firsthöhe des Vereinssportheims beträgt mindestens 4,50 m, maximal 7,00 m. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Höhe der Oberkante Tennisplätze.

1.3 Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt maximal 1.

2.0 FLÄCHE DER NEBENANLAGEN

2.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und für die festgesetzten Nutzungszwecke zulässig.

2.2 Die Errichtung von weiteren Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unzulässig.

3.0 BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

3.1 Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine geschlossene und durchgängige Lärmschutzwand in einer Höhe von mind. 3,25 m und max. 3,35 m zu errichten. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Höhe der Oberkante Tennisplätze. Die Länge und die Lage der Lärmschutzwand auf der Westseite ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Länge der Lärmschutzwand auf der Südseite der Tennisplätze beträgt 15,0 m, der Abstand zum Grabenflurstück Nr. 166 beträgt 10,0 m.

3.2 Die Lärmschutzwand ist vor Inbetriebnahme der Tennisplätze zu errichten. Sie kann in ein Gebäude integriert oder durch ein Gebäude ersetzt werden.

3.3 Die Errichtung der Tennisplätze ist entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lage und Anordnung vorzunehmen.

3.4 Die Höhenlage der Tennisplätze wird auf das derzeit vorhandene Geländeniveau mit einer maximalen Unter- bzw. Überschreitung von 0,3 m festgesetzt.

4.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Das im Planungsgebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist zu sammeln und dem Grundwasser zuzuführen.

5.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche (Flur 10, Flurstück Nr. 165) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Nauheim belastet.

Landschaftsplanerische Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 HENatG

Textliche Festsetzungen, Teilgebiet 1

1.0 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN, § 9 (1) NR. 25 a, b BauGB

1.1 Die im Bestand vorhandenen wertvollen Biotope (Feuchtzone mit Röhricht) und Biotopstrukturen (Bäume, Sträucher) sind zu erhalten.

1.2 In den oberen Böschungsbereichen sind auf 30 % der Fläche gruppenweise Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Zur Anpflanzung sind ausschließlich Arten der Gehölzartenliste 1.4 zu verwenden.

1.3 Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Dabei sind ausschließlich Arten der Gehölzartenliste 1.4 zu verwenden.

1.4 Gehölzartenliste:

Bäume
Acer campestris (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Malus sylvestris (Wildapfel), Populus alba (Silberpappel), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Ulmus laevis (Flatterulme)

Sträucher
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhut), Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

2.0 ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN, STANDORTFESTSETZUNGEN, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die festgesetzten Standorte geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Ausnahmsweise kann bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen von den Standortfestsetzungen bis zu max. 2,0 m abgewichen werden.

3.0 BEGRÜNUNG DER LÄRMSCHUTZWAND, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Lärmschutzwand ist mit Pflanzen aus der folgenden Artenliste zu begrünen:
Hedera helix (Efeu), Hydrangea anomala (Kletterhortensie), Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein), Rosa sp. (Kletterrosen)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 118 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Teilgebiet 1

1. **Dachgestaltung**
   Als Dächer für Gebäude oder Gebäudeteile des Vereinssportheims sind ausschließlich Pultdächer zulässig. Der First der Pultdächer ist auf den den Tennisplätzen zugewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
2. **Einfriedungen**
   Die Einfriedung der Tennisspielfelder darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Eine Einfriedung der Tennisanlage auf seiner Ostseite zum Erschliessungsweg Flurstück Nr. 136/4 hin ist mit Ausnahme der dort festgesetzten Lärmschutzwand nicht zulässig.
   Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
3. **Stellplätze**
   Die Fläche von Stellplätzen ist in wassergebundener Ausführung zu befestigen.

Hinweise
Teilgebiet 1 und 2

Heilquellenschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet des Bebauungsplans in den Schutzzonen IV (qualitativer Schutz) und C (quantitativer Schutz) des durch Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim liegt. Die Sicherheitsvorkehrungen innerhalb dieser Schutzzonen - § 3 Abs. A und Abs. B der Verordnung - sind zu beachten.

Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde

- Es wird darauf hingewiesen, daß sämtliche Bauvorhaben im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 16 (1) HDSchG bedürfen. Dies gilt auch für die Erschliessungsarbeiten.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans - Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 - wird von einem ehemaligen, auf Kohlensäure sowie einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld überdeckt.

Grabenverrohrung Flurstück Nr. 165

Die Grabenverrohrung ist bei Überbauung oder Bepflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Bad Nauheim abzustimmen.

Bodenaushub und Kontaminationen

- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die Bauaufsicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Anfallender Erdaushub ist gem. 1. VwV Erdaushub/Bauschutt zu untersuchen.
- Unbelasteter Boden ist grundsätzlich zu verwerten.
- Belasteter Boden ist vordringlich zu verwerten (Erlaß "Entsorgung von belasteten Böden").

Landschaftsplanerische Maßnahmen in Teilgebiet 2 "Wetterinsel"

Es wird darauf hingewiesen, daß vor Realisierung der im Bebauungsplan für Teilgebiet 2 "Wetterinsel" festgesetzten Maßnahmen ein Plangenehmigungsverfahren nach § 31 WHG i.V.m. § 63 HWG zu beantragen ist.

Verfahren

Aufstellungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.03.92 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Bad Nauheim, den 11.10.96 [Siegel: STADT BAD NAUHEIM] Bürgermeister: [Unterschrift]

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich am 01.03.94 bekanntgemacht.

Bad Nauheim, den 11.10.96 [Siegel: STADT BAD NAUHEIM] Bürgermeister: [Unterschrift]

Bürgerbeteiligung
Die Stadt Bad Nauheim hat am 01.03.94 gem. § 3 (1) BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bad Nauheim, den 11.10.96 [Siegel: STADT BAD NAUHEIM] Bürgermeister: [Unterschrift]

Bebauungsplanentwurf
Nach Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23.11.95 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Bad Nauheim, den 11.10.96 [Siegel: STADT BAD NAUHEIM] Bürgermeister: [Unterschrift]

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats vom 10.06.96 bis 12.07.96 gem. § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Bad Nauheim, den 11.10.96 [Siegel: STADT BAD NAUHEIM] Bürgermeister: [Unterschrift]

Satzung
Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 bis 10 des BauGB i. d. Fass. der Bekanntm. vom 08.12.1986 und § 87 Hessische Bauordnung hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan am 23.09.96 als Satzung beschlossen.

Bad Nauheim, den 11.10.96 [Siegel: STADT BAD NAUHEIM] Bürgermeister: [Unterschrift]

Anzeigeverfahren
Das Anzeigenverfahren nach § 11 (3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Am wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

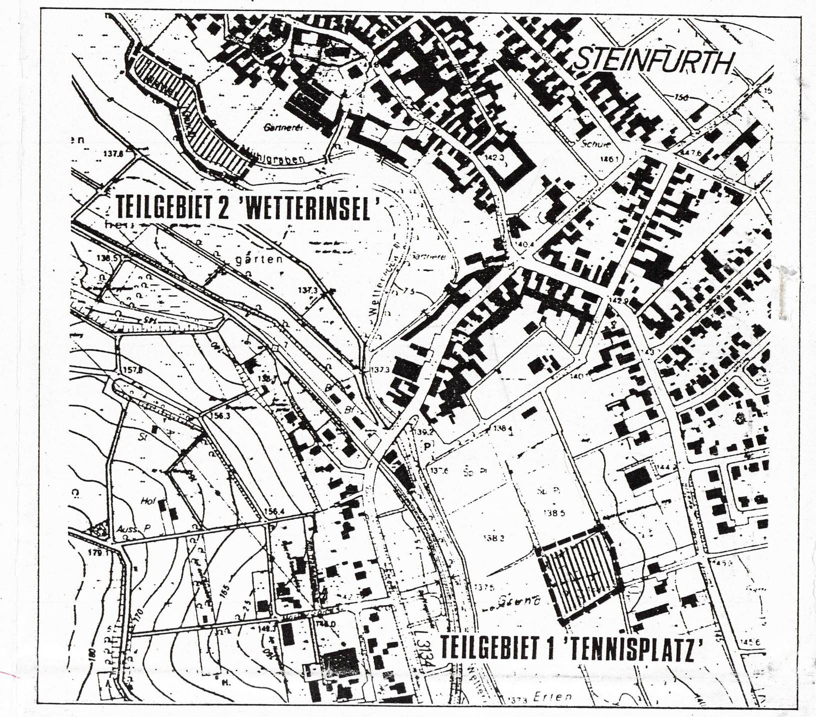
Bad Nauheim, den Bürgermeister:

Vermerk der Genehmigungsbehörde

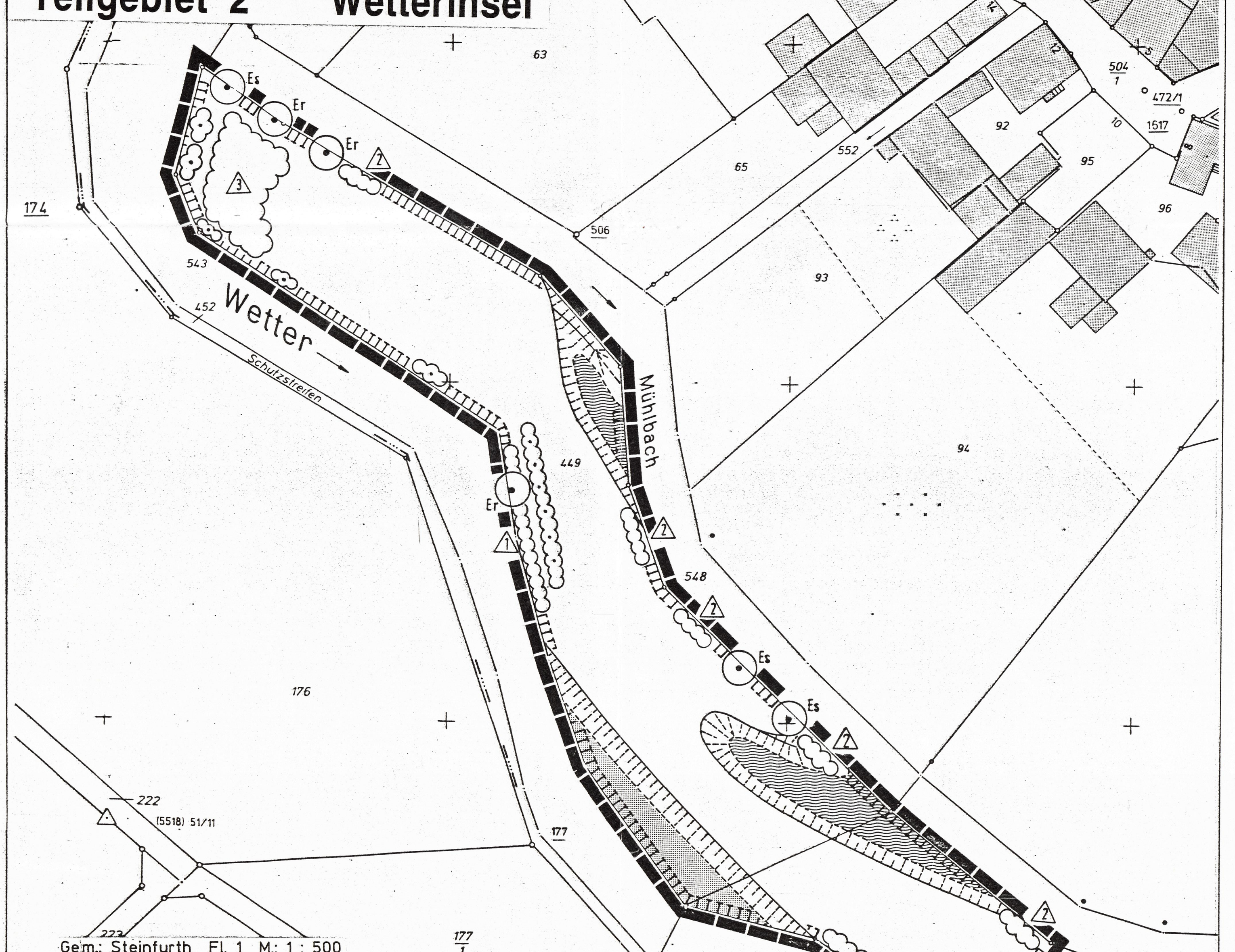
Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGBwurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Inkrafttreten

Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB inkraftgetreten.



Teilgebiet 2 "Wetterinsel"



Gem.: Steinfurth Fl. 1 M.: 1 : 500

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
-Katasteramt-
Friedberg, den 22. 10. 1993

Weber VR. [Siegel: DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES]

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB

Planzeichenerklärung, Teilgebiet 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächenumgrenzung

Maßnahmen (siehe auch landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 6.1 - 6.5):

Uferabflachung

An der Wetter: Abflachung der Uferböschung im Neigungsverhältnis 1 : 2 (Höhe : Länge)

Am Mühlbach: Abflachung der Uferböschung im Neigungsverhältnis < 1 : 5 (Höhe : Länge) und Anlage von Stillwasserbereichen

Anlage einer Flachuferzone mit Niveau des Mittelwasserspiegel

Anlage von Stillwasserbereichen; Eintiefungen flach muldenförmig bis zu 0,6 m unter Niveau des Mittelwasserspiegels

Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Erhaltung: Bäume

Er: Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)

Es: Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)

Sträucher

Anpflanzen: Bäume und Sträucher

Die Anpflanzungen sind nach Art und Anordnung nach Maßgabe von Typ 1, 2 oder 3 vorzunehmen.
(s. auch landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 5.0 - 5.3)

Anpflanzungstyp
hier: Typ1

Landschaftsplanerische Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 HENatG

Textliche Festsetzungen, Teilgebiet 2

4.0 ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN, § 8 a BNatschG

Die für das Teilgebiet 2 "Wetterinsel" getroffenen Festsetzungen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausschließlich den Bauvorhaben im Teilgebiet 1 "Tennisplatz" sachlich zugeordnet. Sie sind zeitgleich mit dem Bau der Tennisanlage von demselben Maßnahmenträger zu realisieren.

5.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Anpflanzungen sind nach den Maßgaben von 5.1 bis 5.3 vorzunehmen. Dabei sind ausschließlich Arten aus der jeweiligen Gehölzartenliste anzupflanzen.

5.1 Pflanzungen Typ 1 (Uferschutzpflanzungen):

Reihenpflanzung 1,2 m hinter der Abbruchkante, Pflanzabstand 1,5 m
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix fragilis (Bruchweide)

5.2 Pflanzungen Typ 2 (Strauchweiden am Mühlbach):

Pflanzungen in Gruppen von 2-3 Exemplaren, 0,3 m entfernt von der Uferlinie

Salix purpurea (Purpurweide),
Salix triandra (Mandelweide),
Salix viminalis (Korbweide)

5.3 Pflanzung Typ 3 (Auwaldzelle):

Pflanzdichte maximal 1 Baum oder 5 Sträucher pro 10 qm

Bäume:	Sträucher:
2 Prunus avium (Vogelkirsche),	5 Carpinus betulus (Hainbuche)
3 Quercus robur (Stieleiche),	2 Euonymus europaeus (Pfaffenhut)
2 Ulmus laevis (Flatterulme)	2 Pyrus communis (Wildbirne)
	2 Malus sylvestris (Wildapfel)
	5 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	5 Crataegus monogyna (Weißdorn)

6.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 (1) NR. 20 BauGB

6.1 Im Teilgebiet 2 `Wetterinsel' ist jegliche Nutzung des Geländes und seiner Bepflanzung ausgeschlossen. Dies betrifft nicht die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen.

6.2 Vor Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind alle Nadelgehölze im Geltungsbereich des Teilgebiets 2 "Wetterinsel" zu entfernen.

6.3 Bauschutt und abgelagerte Erdmaterialien sind zu entfernen.

6.4 Der im Zusammenhang mit Uferabflachungen und der Anlage von Stillwasserbereichen anfallende Erdaushub darf nicht im Planungsgebiet und in der Gewässeraue abgelagert werden.

6.5 Der Uferstreifen ist nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen weitgehend natürlicher Sukzession zu überlassen. Als Eingriffe zulässig sind die maximal einmal jährliche Mahd der Hochstaudenfluren (September) und das Absetzen oder Entfernen der Hybridpappeln zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Astbruch).

Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 (6) BauGB

Teilgebiet 2

Der Verlauf des Mühlgrabens ist als Bestandteil einer Gesamtanlage gem. § 2 (2) Satz 1 HDSchG geschützt.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan:
Teilgebiet 1 und 2

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191)
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655)
5. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I 1994, S.775)

Stadt Bad Nauheim - Steinfurth

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 16. Dez. 1996
Az.: IV/34- 61d 04/01 - Steinfurth 10 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
[Unterschrift] [Siegel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT]

"Nr. 40 - In den nassen Wiesen"

Teilgebiet 1 "Tennisplatz"
Teilgebiet 2 "Wetterinsel"

Bearbeitung: HOF — Eichler, Schauss und Partner, Architekten und Stadtplaner, Erbacher Str. 4, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 - 17660

August 1996

Mitarbeit: TRIOPS Ökologie und Landschaftsplanung GmbH, Dr. Franz, Viktoriastr. 32, 64293 Darmstadt