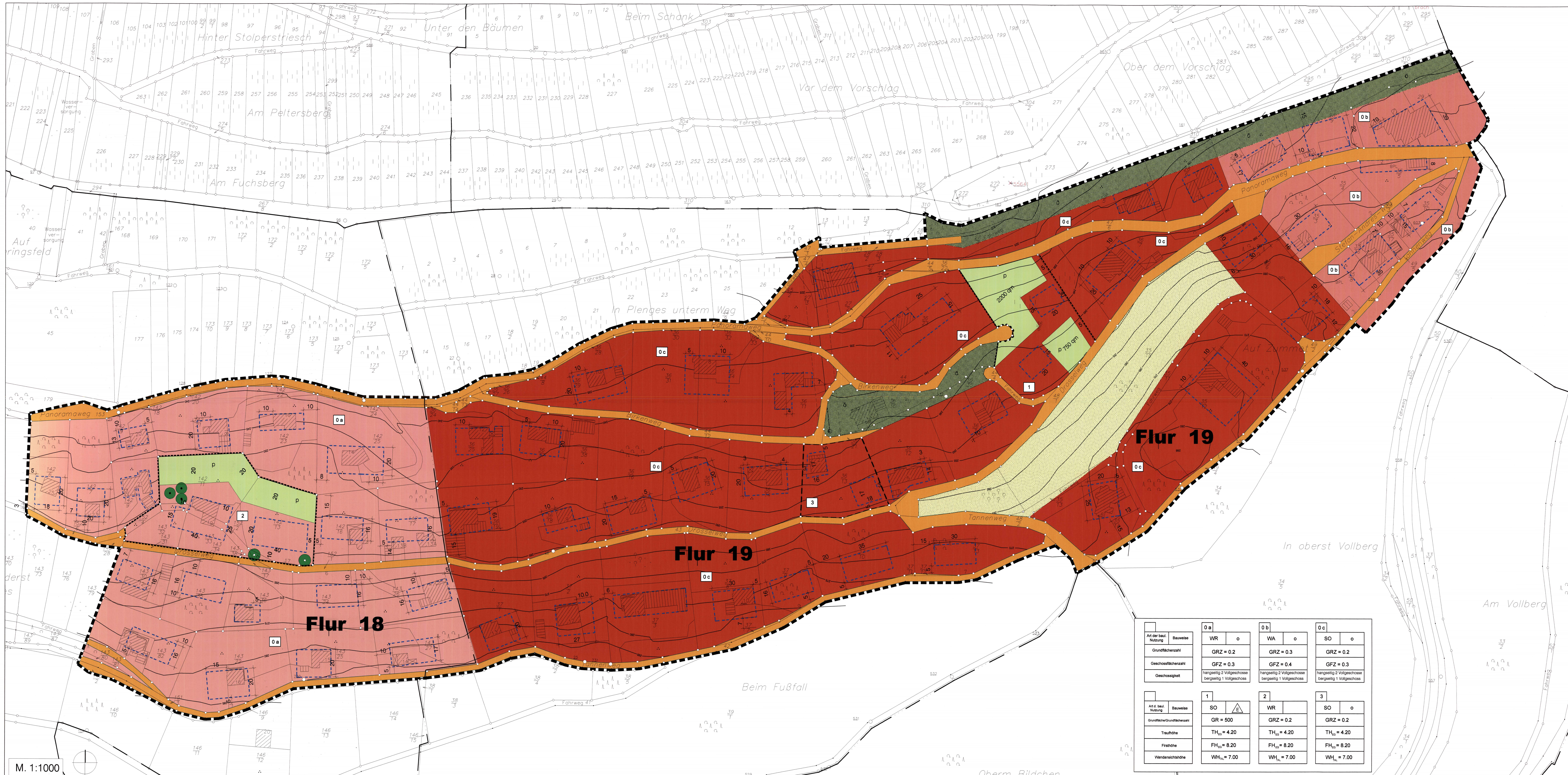
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen, Teilgebiet "Zummethöhe - 3. Änderung"

(Gesamtdarstellung inklusive Ursprungsbebauungsplan mit 1. + 2. Änderung)



Art der baul. Nutzung / Bauweise	0 a		0 b		0 c	
	WR	o	WA	o	SO	o
Grundflächenzahl	GRZ = 0.2		GRZ = 0.3		GRZ = 0.2	
Geschossflächenzahl	GFZ = 0.3		GFZ = 0.4		GFZ = 0.3	
Geschossigkeit	hangseitig 2 Vollgeschosse bergseitig 1 Vollgeschoss		hangseitig 2 Vollgeschosse bergseitig 1 Vollgeschoss		hangseitig 2 Vollgeschosse bergseitig 1 Vollgeschoss	

Art d. baul. Nutzung / Bauweise	1		2		3	
	SO	E	WR		SO	o
Grundfläche/Grundflächenzahl	GR = 500		GRZ = 0.2		GRZ = 0.2	
Traufhöhe	TH_{EG} = 4.20		TH_{EG} = 4.20		TH_{EG} = 4.20	
Firsthöhe	FH_{EG} = 8.20		FH_{EG} = 8.20		FH_{EG} = 8.20	
Wandansichtshöhe	WH_{TAL} = 7.00		WH_{TAL} = 7.00		WH_{TAL} = 7.00	

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (1. - 3. Änderung)

1. Art der baulichen Nutzung

WR – Reines Wohngebiet gem. Text

SO – Sondergebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ – Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text

GR – Grundfläche (gesamt) als Höchstmaß gem. Text

TH_{EG} – Traufhöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text

FH_{EG} – Firsthöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text

WH_{TAL} – Wandhöhe (Ansichtshöhe) als Höchstmaß gem. Text

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – offene Bauweise gem. Text

E – offene Bauweise gem. Text; nur Einzelhäuser

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

p – Private Grünfläche (teilweise mit Flächenvorgabe)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

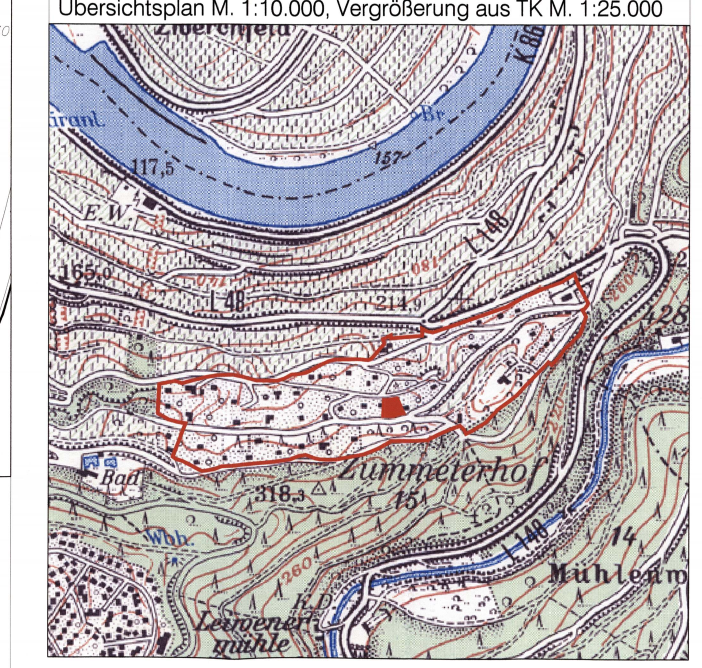
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gesamt)

Grenzen räumlicher Geltungsbereiche (1. + 2. Änderung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (3. Änderung)

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

Übersichtsplan M. 1:10.000, Vergrößerung aus TK M. 1:25.000



ANHANG

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm

B) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität:	verpflanzte Sträucher 60/100 cm

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (1. - 3. Änderung)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Reinen Wohngebiet (WR) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

   Zulässig sind § 3 (2) BauNVO
   - Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen

   Unzulässig sind
   - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   § 3 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Sondergebiet (SO) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 11 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

   Zulässig sind nur
   - Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
   - Ferienhäuser
   - Winzerbetriebe

   § 11 (2) BauNVO

3. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundfläche/Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen. Die festgesetzte Grundfläche im Bereich der 1. Änderung bezieht sich auf die Summe der Überbaubarkeiten beider Baufenster. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich auf die Summe der Buchgrundstücke im gesamten Bereich der 2. bzw. 3. Änderung; anteilig festgesetzte private Grünflächen sind mitzurechnen.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Zur Überwindung größerer Höhendifferenzen sind ausschließlich gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,00m zulässig. Stützmauern in diesem Sinne sind auch Hangsicherungen durch Pflanzsteine.
2. Das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen bezieht sich auf die faktisch ausgeführte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlussprofil. Als Wandhöhe gilt die auf der talseitigen Traufseite sichtbare Wandhöhe vom Erdanschluss aufgehenden Mauerwerks bis zur Traufe.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 30° zulässig. Die Eindeckung geneigter Dächer ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbtönen 7010 - 7037 vorzunehmen. Dacheindeckungen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
4. Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall, Fliesen oder Eternit. Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzulässig.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 50 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung. Hiervon ist im Bereich der 2. Änderung mindestens 1/3 in der talseitig festgesetzten privaten Grünfläche anzuordnen.
3. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
4. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10(4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

1. Die Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen herzustellen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Ausnahmsweise sind auch begrünte Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag / der Bauanzeige eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhält-nissen zu rechnen. Eine Festlegung notwendiger Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 und DIN 4020 wird empfohlen; für die Standsicherheit notwendiger Böschungen bleibt DIN 4084 zu beachten. Fallbezogen wird eine Ausbildung der ins Erdreich einbindenden Gebäudeteile als wasserdichte Wannen gem. DIN 1045 / DIN EN 206 empfohlen.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist - wie im sonstigen Bereich der Zummethöhe - gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen in vollem Umfang auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und - schadlos für die Nachbargrundstücke - zu versickern. Entsprechende Nachweise werden vom Bauherrn beizubringen sein. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Regenwassers - z.B. über den Einbau von Zisternen - möglich.
5. (Entsprechend der Situation im Baugebiet ist ein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal zum Zeitpunkt der Planänderung nicht möglich. Im Plangebiet wird künftig nur das Schmutzwasser über noch herzustellende Leitungen gesammelt und an das öffentliche Abwassersystem der VG Schweich angeschlossen und entsorgt. Die Umsetzung der hierzu notwendigen öffentlichen Baumaßnahmen wird ab dem Jahr 2007 geschehen; bis dahin ist die Erschließung nicht als gesichert anzusehen). Den Bauanträgen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
6. Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Stammbebauungsplan, 1959/2005)

Bei der nachrichtlichen Darstellung des Altbebauungsplans werden dessen Festsetzungen ohne Sinnüberprüfung von der Originalurkunde übernommen.

1. Art der baulichen Nutzung

WR – Reines Wohngebiet gem. Text

WA – Allgemeines Wohngebiet gem. Text

SO – Sondergebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ – Grundflächenzahl

GFZ – Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

9. Grünflächen

ö – Öffentliche Grünfläche

…ächen für die Landwirtschaft und Wald

…äche für die Landwirtschaft

…lanzeichen

…enzung unterschiedlicher Nutzungen
…unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(Stammbebauungsplan, 1959/2005)

Bei der nachrichtlichen Darstellung des Altbebauungsplans werden dessen Festsetzungen ohne Sinnüberprüfung von der Originalurkunde übernommen.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Im Reinen Wohngebiet (WR)
   Zulässig:
   Vorhaben gem. §3(2) BauNVO mit nicht mehr als 2 Wohnungen; Vorhaben gem. §3(4) BauNVO. Ausnahmen gem. §3(3) BauNVO werden nicht zugelassen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
   Zulässig:
   Vorhaben gem. §4(2) Ziff. 1-3 BauNVO, Wohngebäude jedoch mit nicht mehr als 2 Wohnungen; Vorhaben gem. §4(4) BauNVO.
   Ausnahmsweise können Vorhaben gem. §4(3) Ziff. 1 zugelassen werden.
3. Im Sondergebiet (SO)
   Zulässig:
   Vorhaben gem. §11(2) BauNVO.
   a) Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
   b) Ferienhäuser mit mind. 80qm Gebäudegrundfläche gem. §19(2) BauNVO,
   c) Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Art der dort bereits bestehenden Betriebe; die Gebäude dürfen sich im Charakter nicht wesentlich von Wohngebäuden unterscheiden,
   d) Kleinere Winzerbetriebe in der Art der dort bestehenden Betriebe; Kelleranlagen sind unterirdisch so anzulegen, dass sie nicht in Erscheinung treten; die Gebäude dürfen sich in der Gestaltung nicht von Wohngebäuden unterscheiden.
4. Neben- und Versorgungsanlagen
   Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind nicht zugelassen; ausgenommen sind öffentliche Anlagen, die der Energieversorgung dienen.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien gesondert angelegt oder in die Baukörper mit einbezogen werden.

III. Landschaftliche Gestaltung

Die landschaftliche Gestaltung wird teilweise aus dem Erläuterungsbericht vom 23.12.1959 zum Gesamtplan "Bebauung und landschaftliche Gestaltung der Zummethöhe in Leiwen" übernommen.

1. Unter Landschaftsschutz stehender Wildbewuchs:
   Besenginster, Salweide, Vogelkirsche, Haselnuss, Kirschholunder, Brombeere, Schlehdorn, Weißdorn mit Trockenrasengesellschaften als Bodendecke, dazu vereinzelt Stieleichen, Kiefer, Erle, Esche, Birke
2. Bei Aufforstungen:
   Dauermischwald aus Hainbuche, Stieleiche, Birke, Kiefer, Weißfichte, Bergahorn, Esche, (Plenterwald); lockerer Übergang der Gärten in den vorhandenen Wildbewuchs.
3. Kiefernwald (Monokultur) ist umzuwandeln in Dauermischwald durch Unterpflanzung entsprechend Ziff. 2 um Kahlschlag zu vermeiden
4. Fichtenwald (Monokultur) ist umzuwandeln in Dauermischwald durch Unterpflanzung entsprechend Ziff. 2 um Kahlschlag zu vermeiden

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105).
5. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
6. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470), insbesondere der § 50.
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666).
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 05.10.2007 (GVBl. S.191), BS 75-50
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686), insbesondere die §§ 18 ff.
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79, 81).
12. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
15. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 4, 5 und 13.
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d. Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

.............................., den ....
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. §10(2) BauGB durch Verfügung der

Struktur- und Genehmigungsdirektion/Kreisverwaltung

Az: ....

GENEHMIGT

.............................., den ....
im Auftrage

Der Gemeinderat hat am 12.03.2008 gem. §2(1) BauGB die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen.

Am 28.03.2008 wurde der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gebilligt und gem. §13 BauGB ihre Offenlegung gem. §3a(2) BauGB beschlossen.

Leiwen, den 07.11.2008
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans werden bekundet.

Leiwen, den 07.11.2008
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

Der Änderungsentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. §3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit

vom 07.04.2008 bis 06.05.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden

am 28.03.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Leiwen, den 07.11.2008
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

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

Leiwen, den 07.11.2008
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Leiwen hat

am 10.07.2008 die Bebauungsplanänderung gem. §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Leiwen, den 07.11.2008
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

Der Beschluß des Gemeinderates

vom 10.07.2008 ist am 25.07.2008 gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der geänderte Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung am 26.07.2008

RECHTSVERBINDLICH

Leiwen, den 07.11.2008
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

Gemeinde Leiwen – Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße

endgültige planfassung
gemäß beschluss vom 10.07.2008

auszug aus der flurkarte
stand: november 2007
gemarkung: leiwen
flur: 18, 19
katasteramt: trier
zur verfügung gestellt durch: vgv schweich

gez JS
gepr BL

geländeaufmasz – höhenliniendarstellung gemäß ursprungsbebauungsplan

ernst + partner
landschaftsarchitekten bdla
mühlenstrasse 80 54296 trier
fon 0651. 910 42-0
fax 0651. 910 42-30
www.bueroernst-partner.de
email@bueroernst-partner.de