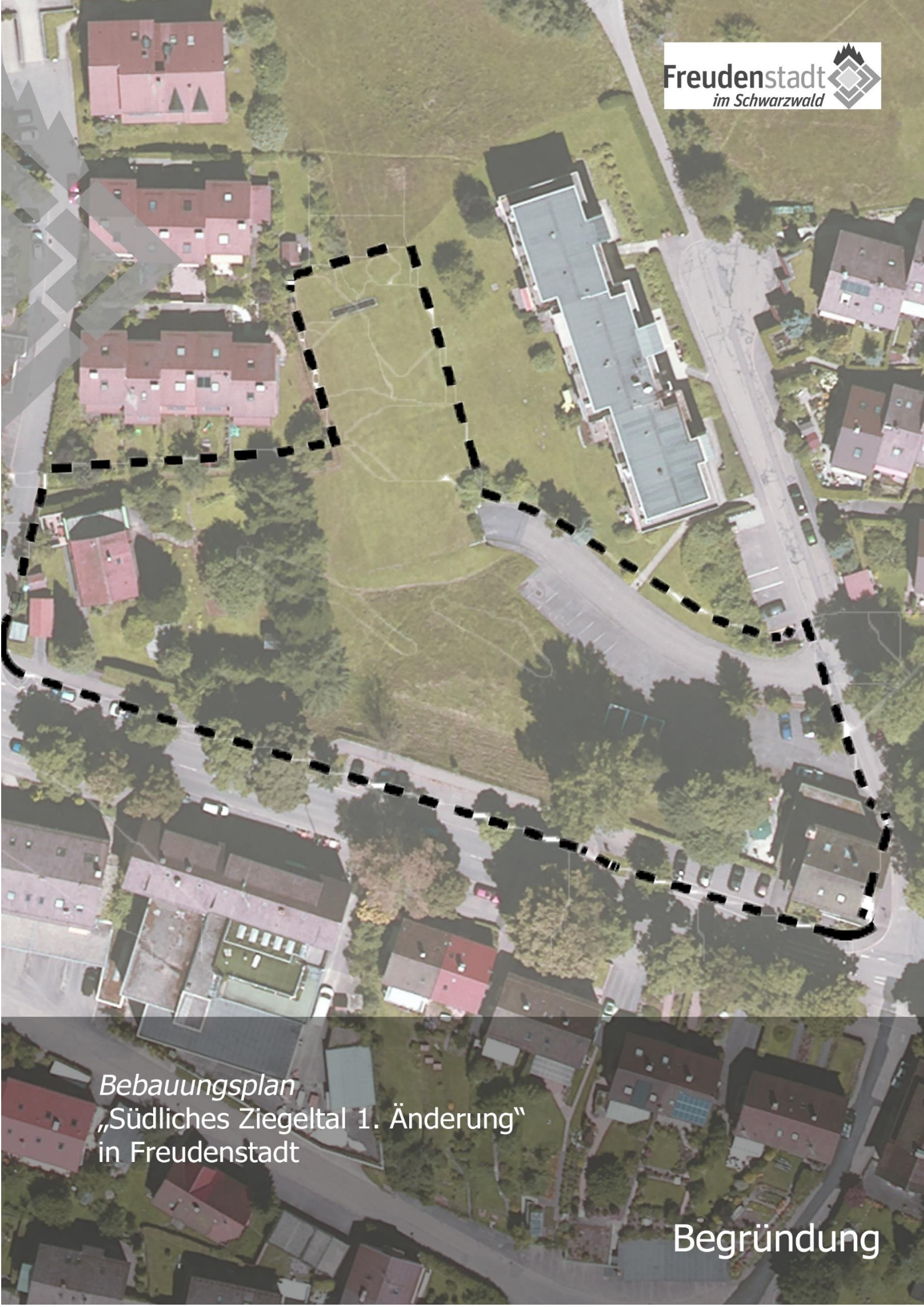

Freudenstadt
im Schwarzwald

Bebauungsplan
„Südliches Ziegeltal 1. Änderung"
in Freudenstadt

Begründung

Teil I
Städtebauliche Begründung

Inhalt

1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung 2
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 2
3 Vorbereitende Bauleitplanung - Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse 3
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung 3
3.2 Verbindliche Bauleitplanung 3
4 Räumlicher Geltungsbereich 4
5 Städtebauliches Konzept 5
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 7
6.3 Tiefgarage, Stellplätze und Fahrradabstellplätze 7
6.4 Nebenanlagen 7
6.5 Verkehrsflächen 7
6.6 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen 7
6.7 Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote 7
6.8 Örtliche Bauvorschriften 8
7 Artenschutz 8
8 Die Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs/ Umweltverträglichkeit 8
9 Flächenbilanz 8
10 Bodenordnung und Kosten 8
11 Anlagen 8

Abbildungen

Titel: Luftbild des Plangebietes, Quelle: Orthophoto der Stadt Freudenstadt
Abbildung 1 Auszug Raumnutzungskarte 3
Abbildung 2 Auszug Flächennutzungsplan 7. Änderung 3
Abbildung 3 Auszug Bebauungsplan "Südliches Ziegeltal", In-Kraft-getreten am 11.11.1972 4
Abbildung 4 Abgrenzungsplan Plangebiet 4
Abbildung 5 Städtebauliches Konzept 5
Abbildung 6 Geländeschnitt entlang der Bahnhofstraße 6

1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Südliches Ziegeltal", welcher am 11.11.1972 in Kraft getreten ist, wurde die Bebauung des südlichen Ziegeltals zwischen Hauptbahnhof und Wilhelmsbau im Südosten und der Bebauung an der Saarstraße im Westen erstmalig bauplanungsrechtlich geordnet. Die geplanten Baumöglichkeiten sowie Erweiterungsoptionen für Tiefgaragen unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße zwischen bereits damals vorhandener Bestandsbebauung wurden aus unterschiedlichen Gründen nie realisiert.

Mit dem weiteren Fortbestand des Wohngebäudes Bahnhofstraße 69 ist eine Erschließung und Bebauung des Baufeldes mit dem geplanten Reihenhaus nicht möglich. Eine Erweiterung der Tiefgarage als reines unterirdisches Parkierungsgebäude ist nicht notwendig, eine hochbauliche Entwicklung zu Wohnzwecken lässt der rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle nicht zu.

Diese betroffenen Grundstücke sollen seit geraumer Zeit veräußert werden und waren hierzu unter anderem auf der städtischen Homepage in der privaten Bauplatzbörse auf dem Markt. Trotz mehrerer planerischer Ansätze ist es bis heute nicht gelungen, ein tragbares Konzept zu erreichen.

Ein örtlicher Bauträger hat nun ein Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes mit zwei Mehrfamilienhäusern, welche in Richtung Bahnhofstraße orientiert sind und einer gemeinsamen Tiefgarage, die aus der örtlichen Topographie entwickelt rückwärtig über die König-Karl-Straße erschlossen wird, vorgelegt. Der Ausschuß für Infrastruktur und Umwelt hat diesem Bebauungskonzept in seiner Sitzung 23.06.2020 als Grundlage für die notwendige Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

Mit der Bebauungsplanänderung soll nun diese städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof ermöglicht und damit die städtebaulichen Entwicklung in der Bahnhofstraße und dem südlichen Ziegeltal abschließend ausformuliert werden.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Als Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB muß es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handeln. Weiter wird in § 13a Abs. 1 S.2 Nr.1 BauGB als Anwendungsvoraussetzung eine maximale festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 20.000 qm genannt, Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind mitzurechnen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Südliches Ziegeltal" soll eine städtebaulich vertretbare und gewollte Nachverdichtung auf teilweise bereits vor Änderung des Bebauungsplans bebaubare Fläche ermöglicht werden. Bereits der Geltungsbereich liegt mit ca. 0,65 ha deutlich unterhalb des Schwellenwertes der festzusetzenden Grundfläche, eine Zusammenrechnungspflicht festgesetzter Grundflächen besteht nicht.

Zudem werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Ferner ergeben sich gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB aus verfügbaren Kartierungen und Abfragen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter oder dass Pflichten bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Verbunden mit der Anwendung des § 13a BauGB kann nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB von folgenden Aspekten des Regelverfahrens abgesehen werden:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bebauungsplanänderung daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

3 Vorbereitende Bauleitplanung - Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich nördlich der Bahnhofstraße ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2015 als Siedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der aktuellen Fassung der 7. Änderung ist der Bereich als Wohnbaufläche, Grünfläche sowie Verkehrsfläche dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist folglich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

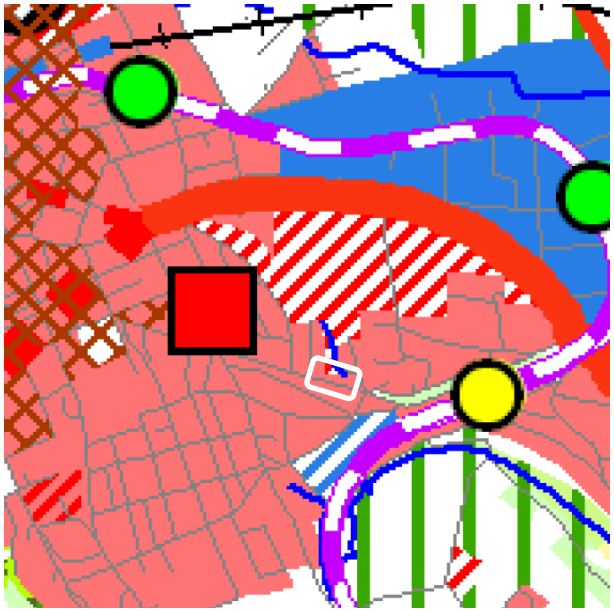

Abbildung 1 Auszug Raumnutzungskarte

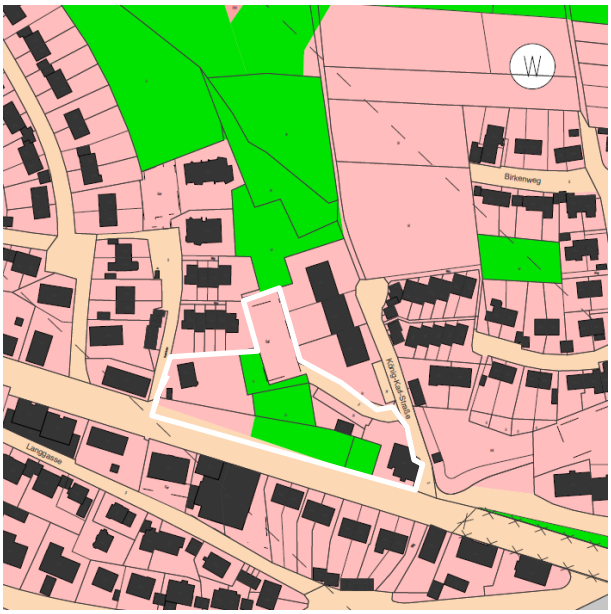

Abbildung 2 Auszug Flächennutzungsplan 7. Änderung

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südliches Ziegeltal". Dieser wurde am 20.10.1972 genehmigt und ist nach der Veröffentlichung am 11.11.1972 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan sollte damals eine verdichtete Wohnbebauung, die den künftigen Erfordernissen an Wohnraums, Parkierung und Lärmschutz gerecht wird, zwischen den angrenzenden Siedlungsflächen zwischen Saarstraße und Wilhelmsbau entwickeln und gestalten.

Entlang der Moselstraße waren zweigeschossige Reihenhausstrukturen geplant, die mit Ausnahme des südlichen Ensembles auch umgesetzt wurden. Auf Grund des weiterhin bestehenden Eckgebäudes ist die geplante und festgesetzte Entwicklung nicht möglich.

Im Osten besteht weiterhin das Hotel/ Gasthof „König Karl" als historisches – jedoch nicht denkmalgeschütztes – Gebäude, welches sich zur Bahnhofstraße als dreigeschossiges Gebäude präsentiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen diese Höhenentwicklung auf, die Planungsintention des Abrückens von der König-Karl-Straße durch Festsetzung einer Baulinie wurde mangels Abbruch und Neubebauung nie umgesetzt.

In der Talaue setzt der bestehende Bebauungsplan eine erdüberdeckte Tiefgarage mit Erweiterungsmöglichkeit sowie oberirdische Stellplätze fest.

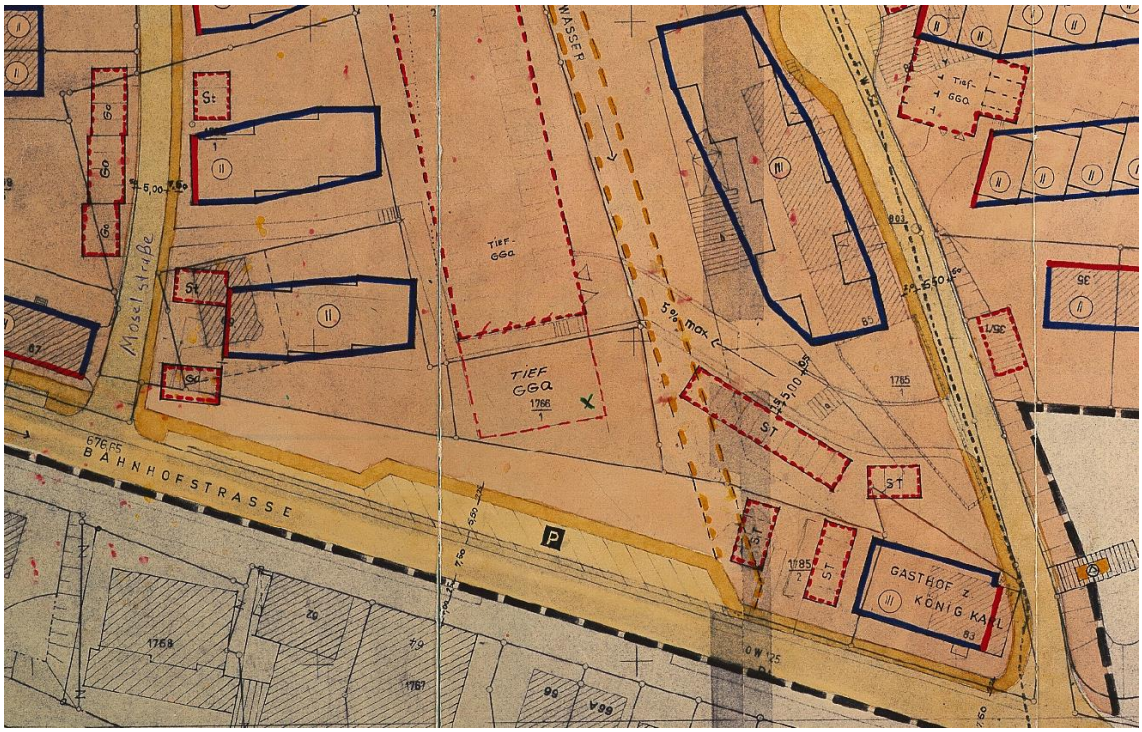

Abbildung 3 Auszug Bebauungsplan "Südliches Ziegeltal", In-Kraft-getreten am 11.11.1972

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,65 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke Flst. Nr. 1765/1, 1765/2, 1765/3, 1765/4, 1765/8, 1765/9, 1766/1 und 1785/1 vollständig, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 125.

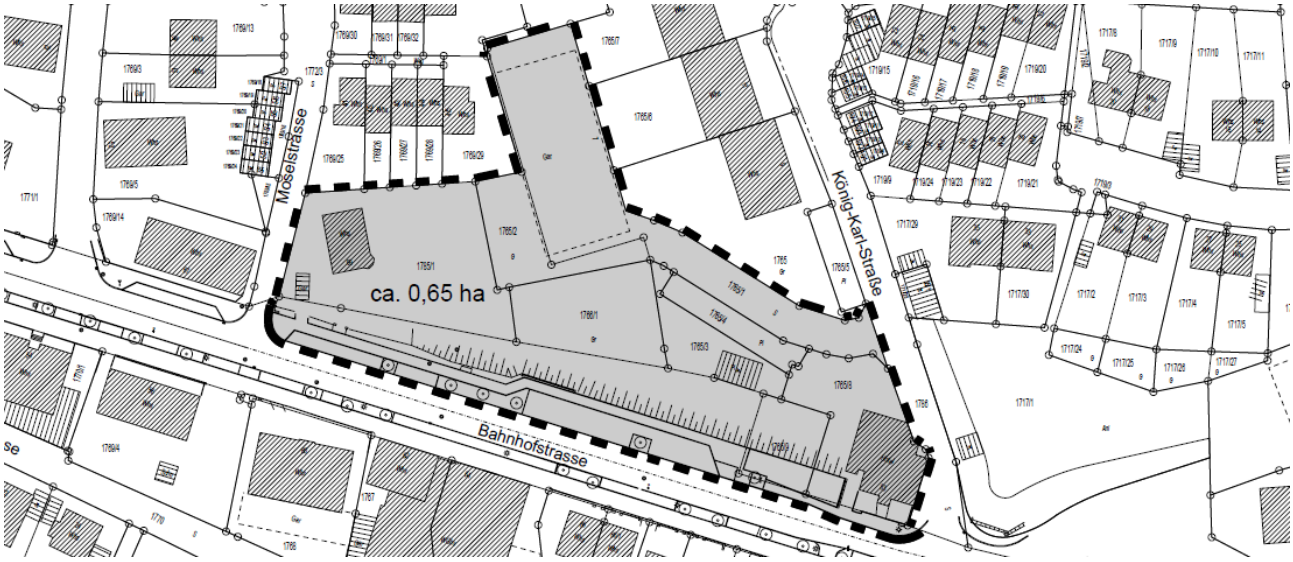

Abbildung 4 Abgrenzungsplan Plangebiet

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt am östlichen Ende der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes. Mit dieser Nähe zum ÖPNV-Knotenpunkt und der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtzentrums um den Marktplatz sowie zahlreicher Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf innerhalb eines Radius´ von rund 1 km Entfernung stellt der Standort einen attraktiven Wohnort dar.

Eingebunden in das örtliche Fuß- und Radwegenetz sind neben den Versorgungseinrichtungen auch siedlungsnahe Frei- und Erholungsflächen in südlicher Richtung in kurzer Entfernung erreichbar.

Das Plangebiet wird aktuell im Westen und Osten von prägenden Bestandsgebäuden sowie der topographischen Situation geprägt. Entlang der Bahnhofstraße ist ein Höhenunterschied von rund 8 m zwischen Einmündung König-Karl-Straße und Einmündung Moselstraße zu verzeichnen. Im Bereich der hinter liegenden Tiefgarage fällt das Gelände zwischen 4 m und 8 m vom Gehweg an der Bahnhofstraße bis zur Einfahrt in die Tiefgarage.

Das vorliegende Bebauungskonzept eines ortsansässigen Bauträgers berücksichtigt sowohl den Gebäudebestand als auch die bewegte Topographie. Im bisher unbebauten Zwischenbereich sollen zwei Mehrfamilienwohngebäude mit 31 Wohnungen entstehen, die zur Bahnhofstraße orientiert sind. Die beiden Gebäude nehmen die traufständige Bauweise mit räumlichen Dächern sowie die Höhenentwicklung entlang der Bahnhofstraße auf und bilden damit den baulichen Endpunkt des Ziegeltales.

Durch die Stellung und Kubatur der Gebäude bleiben vielfältige Blickbeziehungen von Bahnhofstraße ins Ziegeltal erhalten. In beiden Gebäuden sind Wohnungen mit unterschiedlichen Größen geplant, hauptsächlich sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, in untergeordneter Anzahl auch 2-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Abbildung 5 Städtebauliches Konzept

Hinsichtlich der Höhenentwicklung sollen die beiden Neubauten in Abwicklung entlang der Bahnhofstraße einfügen. Zur Bahnhofstraße werden die Gebäude als mit 3 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss städtebaulich wirksam. Auf Grund des immensen Höhenunterschiedes im Gelände sind das Gartengeschoss und die Tiefgarage nur talseitig aus nördlicher Richtung einsehbar. Die Gebäude sind mit räumlichen Dächern geplant und sollen durch die besondere Dachgestaltung mit abgewandelten Walmdächern die typische Dachform aufnehmen. Pultdächer sind aus stadträumlichen Gründen nicht gewünscht und daher nicht zulässig.

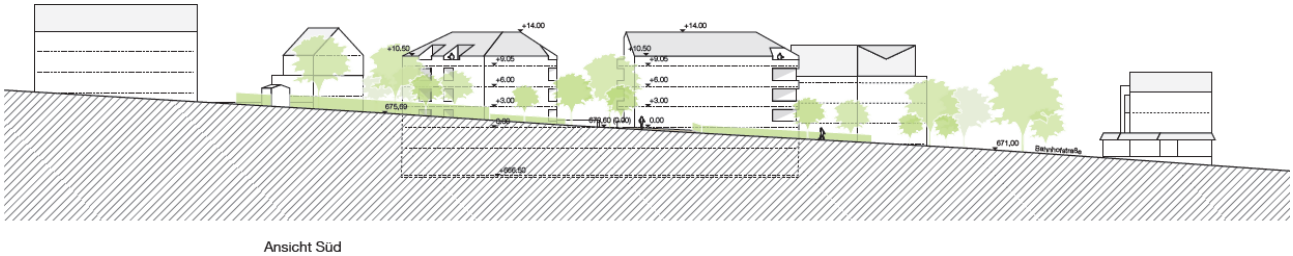

Abbildung 6 Geländeschnitt entlang der Bahnhofstraße

Die Parkierung für die Gebäude ist überwiegend in der gemeinsamen Tiefgarage unter beiden Gebäuden vorgesehen. In dieser sollen 32 Stellplätze angeboten werden. Zusätzlich sind 9 Querparkierungsmöglichkeiten an der Zufahrt vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt abgehend von der König-Karl-Straße aus nordöstlicher Richtung.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Systeme. Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist nicht möglich, da ein Vorfluter vom Plangebiet aus nicht erreichbar ist. Das Gebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Die Versickerung hält sich auf Grund der Bodenbeschaffenheit in Grenzen. Eine entsprechende Regenrückhaltung für Niederschlagswasser der Dachflächen ist vorzusehen. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen soll mindestens 30 Liter/ qm Dachfläche betragen.

Der Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt hat diesem Bebauungskonzept in seiner Sitzung 23.06.2020 als Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

Der Bebauungsplan soll dazu dienen die Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung zu schaffen und planungsrechtlich abzusichern.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit wird die Art der Nutzung in der Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Den örtlichen Gegebenheiten im Bestand und der Verträglichkeit, insbesondere unter verkehrlichen Gesichtspunkten wurde die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit leicht angepasst.

Allgemein und unverändert zulässig sind damit Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen und sind damit nicht zulässig. Die örtliche Erschließungssituation lässt derartige Nutzungen mit dem zu erwartenden Verkehr nicht zu. Anlagen für sportliche Zwecke waren über die bisher geltenden Regelungen in der maßgeblichen Baunutzungsverordnung ebenfalls ausgeschlossen. Dies soll nicht geändert werden.

Bisher waren die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in der Fassung der maßgeblichen Baunutzungsverordnung in Gänze nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen weiterhin auf Grund des benötigten Flächenbedarfs und der örtlichen Verkehrssituation ausgeschlossen bleiben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (festgesetzt mit maximal 15 Betten) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen dagegen künftig ausnahmsweise zulässig sein. Insbesondere die Regelung zum Beherbergungsgewerbe trägt der örtlichen Bestandssituation Rechnung, und schafft damit eine Entwicklungsmöglichkeit für den Bestandbetrieb, der bereits vor Aufstellung und Genehmigung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans bestand.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll die vorhandene Bebauung maßvoll ergänzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sind bislang ausschließlich über die zwingend herzustellenden Vollgeschosse geregelt. Die Änderung greift die diese Maße auf und setzt diese als Obergrenzen für die

Trauf- und Firsthöhen in metrischer Angabe fest. Ebenso konkretisiert wird die Festsetzung zur Ausbildung eines räumlichen Daches als Sattel- oder Walmdach mit 30° bis 40° Dachneigung.

Das in Richtung Moselstraße zurückgesetzte Eckgebäude wird mit einer maximalen Ausprägung als zweigeschossiges Gebäude mit räumlichem Dach festgesetzt. Die beiden geplanten Gebäude werden als maximal dreigeschossige Gebäude zuzüglich nutzbarem Dachgeschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 10,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 14,30 m über EFH festgesetzt, das Gebäude „König Karl" wird mit einer maximalen Traufhöhe von 11,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 14,50 m über EFH festgesetzt und nimmt damit die bestehende Gebäudekubatur auf.

Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH als Rohfußbodenhöhe) wird eine Höhenstaffelung entsprechend der topographischen Entwicklung der vorgelagerten Bahnhofstraße erreicht.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, damit wird die Festsetzung des zu ändernden Bebauungsplans übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die ursprünglichen Festsetzungen werden dem vorliegenden Bebauungskonzept angepasst, die Baugrenzen im Bereich der Bestandsbebauung werden mit Entwicklungsmöglichkeiten für diesen geändert.

Durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen, welche eng an den geplanten Baukörpern orientiert sind, bleibt die Intention der Blickbeziehungen ins Ziegeltal aus dem ursprünglichen Bebauungsplan erhalten.

6.3 Tiefgarage, Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Insgesamt werden 41 Stellplätze auf in Verbindung mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Parkierung für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Ergänzende Stellplätze, auch im Bestand, sind oberirdisch als Stellplätze und/ oder als Garagen/ Carports möglich.

6.4 Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Sicherung und Wahrung der vielfältigen Blickbeziehungen ins Ziegeltal eng am Gebäudebestand und den Planungen orientiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO können daher nicht zwingend innerhalb dieser Fläche untergebracht werden, daher ist eine Nebenanlage pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit Blick auf die zunehmende Relevanz und auch gesetzlichen Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien ist zusätzlich eine Nebenanlage zulässig, sofern diese der gebäudebezogenen Nutzung oder Erzeugung von erneuerbaren Energien dient.

6.5 Verkehrsflächen

Die örtlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche oder private Verkehrs- und Wegeflächen sowie als öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sowie zur Vermeidung weiterer Einschränkungen für den querenden kombinierten Fuß- und Radweg bzw. der öffentlichen Parkierungsangebote sind die Zufahrtsmöglichkeiten für das Gebäude Bahnhofstraße 69 auf den Bestand beschränkt. Eine Ausweitung des Zufahrtsbereichs ist nicht gewollt.

6.6 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das Geh- und Leitungsrecht LR sichert die bestehenden Mischwasserkanäle zugunsten der Stadt Freudenstadt und des Eigenbetriebs Stadtentwässerung. Die Sicherung dient neben der dauerhaften Zugänglichkeit auch der baulichen Unterhaltungsmöglichkeit.

6.7 Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die Verkehrsgrünflächen entlang der Bahnhofstraße mit ihren charakteristischen Alleebäumen sind festgesetzt und auch mit einer entsprechenden Nachpflanzverpflichtung bei Abgang im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiter sind prägende Bäume im Quartier bindend sowie einzelne neue Bäume als Pflanzgebot festgesetzt. Die durchgrünte Struktur des südlichen Ziegeltals soll damit erhalten werden.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften beschlossen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen mit ihren Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude und qualitativen Vorschriften zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen zur Wahrung der örtlichen Baukultur beitragen. Durch das Verbot von Schottergärten werden auch ökologische Mindestanforderungen an die Gestaltung der Freiflächen gestellt, weiter sollen so lokale Hitzeinseln vermieden werden.

Mit Festsetzung der Dachfarbe in den Farbtönen braun, rotbraun, rot und braungrau werden die ortstypischen Farben aufgegriffen, sodaß sich die Neubauten in ihrer Gestaltung dem prägenden Bestand der Umgebung anpassen.

7 Artenschutz

Auf das beigefügte Gutachten wird verwiesen.

Vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nicht notwendig, auf die Begründung zur Anwendung des Verfahrens wird verwiesen.

8 Die Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs/ Umweltverträglichkeit

Wie unter Ziffer 2 (Wahl des Verfahrens nach § 13a) dargestellt, kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann damit abgesehen werden. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB).

Die Belange des Artenschutzes sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengestellt und soweit erforderlich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	**0,65 ha**
Allgemeines Wohngebiet (WA) *(davon überbaubar)*	0,53 ha *0,14 ha*
Private Verkehrs- und Wegefläche	0,04 ha
Öffentliche Verkehrsfläche, inkl. Verkehrsgrün	0,08 ha

10 Bodenordnung und Kosten

Die Bodenordnung und die Finanzierung des Vorhabens werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

11 Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Arguplan vom Juni 2021

Freudenstadt, den __.__.2021

_____	_____
Christoph Gerber Baurechts- und Ordnungsamt	Rudolf Müller Amt für Stadtentwicklung