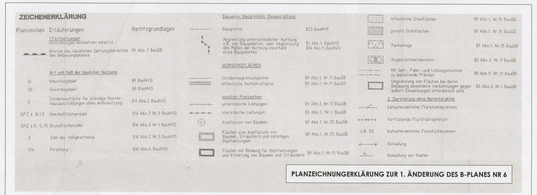
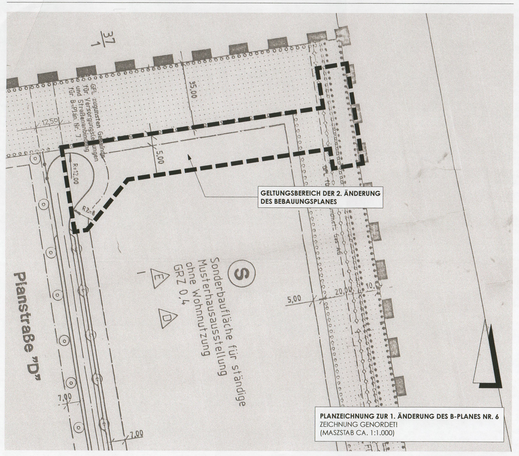
SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "INDUSTRIEGEBIET LÜBESSE II"

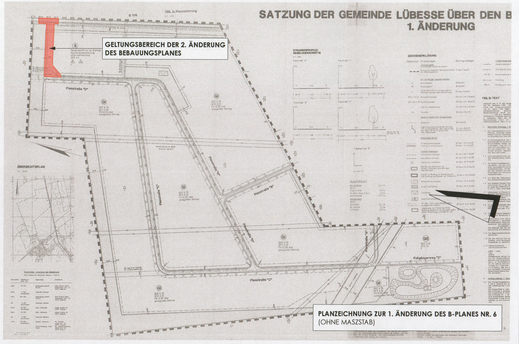
NÖRDLICH EINER SONDERBAUFLÄCHE, ÖSTLICH DER "WERKSTRASSE", SÜDLICH EINER GRÜNFLÄCHE, WESTLICH DER LANDESSTRASSE L072

DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DER ORIGINALSATZUNG SOWIE DEREN 1. UND 3. ÄNDERUNG!

AUSZÜGE AUS DER PLANZEICHNUNG ZUR 1. ÄNDERUNG







TEIL A - PLANZEICHNUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

GEMARKUNG: LÜBESSE
FLUR: 2
FLURSTÜCK: 37/61; 37/62 (anteilig); 37/67 (anteilig); 37/75 (anteilig); 37/93 (anteilig)

PLANUNGSQUERSCHNITT

M 1:100

MASZSTAB 1:1.000

PLANGRUNDLAGEN:
- Entwurfsvermessung für B-Plan Nr. 6 "Industriegebiet Lübesse II" vom Vermessungsbüro Gudat M.Sc. Tatjana Wagner ÖbVI, Obotritenring 17, 19053 Schwerin Stand: 13.10.2020 / Lage: ETRS89 UTM / Höhe: DHHN92
- Planung "Zusätzliche Anbindung an die L072" vom Ingenieurbüro Dänekamp und Partner, Clara-Zetkin-Straße 20, 19288 Ludwigslust Stand: 02/2024
- Katasterangaben aktualisiert. Stand: 23.05.2023: Flurstück 37/76 zerlegt in 37/92 und 37/93; Flurstück 37/58 zerlegt in 37/88 und 37/89; Flurstück 37/65 zerlegt in 37/90 und 37/91

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
S	Sonderbaufläche für ständige Musterhausausstellung ohne Wohnnutzung	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
§ 9 (1) 11 BauGB		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
G, R	Geh- und Radweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN		
§ 9 (1) 13 BauGB		
	unterirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN		
§ 9 (1) 15 BauGB		
	öffentliche Grünflächen	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
§ 9 (1) 20, 25, 25 b und § 9 (6) BauGB		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b BauGB
MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
§ 9 (1) 25 BauGB		
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
G, L - V	Gehrecht, Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Originalsatzung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. KENNZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), außerhalb des Plangebietes	§ 9 (1) 10 BauGB
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Schnittlinie des Straßenquerschnittes	
37/62	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
41,00	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 92 in m über NHN	
20,0	vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser-	
	geplante Gehölzabnahme (Einzelbaum)	
	vorhandenes unterirdisches 20 kV-Erdkabel (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische MD-Gasleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
SW	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes der 2. Änderung)	
RW	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes der 2. Änderung)	
	vorhandenes unterirdisches 0,4 kV-Erdkabel (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes der 2. Änderung)	
	vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien der TELEKOM (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes der 2. Änderung)	

TEIL B - TEXT - SATZUNG

Die in den vorangegangenen Planungen einschl. der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 enthaltenen textlichen Festsetzungen gelten mit der vorliegenden 2. Änderung fort.
Abweichend bzw. ergänzend wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Folgendes festgesetzt:

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten (Baumbewohnende Fledermäuse/Brutvögel)

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 39 (5) BNatSchNZ ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Arbeiten zum Strassen- u. Wegebau (Bodenbrüter)

Die Arbeiten zum Bau der Erschließungsstraße sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Anderenfalls sind die betroffenen Vegetationsflächen ab 1. März bis zum Baubeginn regelmäßig, jedoch spätestens alle zwei Wochen, zu mähen (Mindähöhe unter 5 cm).

1.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen (Fledermäuse/Wolf)

Die Baumaßnahmen sind ausschließlich am Tage, nicht während der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen.

2. Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Kompensationsmaßnahme A1: Pflanzung von 5 Bäumen an Planstrasse F

Entlang der neu angelegten Planstrasse F sind 5 standortgerechte und klimatolerante Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität:	Hochstamm; 16-18 cm STU.; 3 x v.; aus extra weitem Stand; Alleebaumqualität
Anzahl/Gehölzarten:	5 Stück Hainbuche (Carpinus betulus) o. Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuter-Rasenmischung zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m². der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindestfläche von 0,80 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen.
Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang sind die Pflanzungen artengleich durch neue heimische, standortgerechte Bäume mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm, an selber Stelle zu ersetzen.

3. Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 (1) a BauGB)

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes
- A2 - Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Ih; Hinweise/Pkt. 6)
(Gemeinde Lübesse, Gemarkung Lübesse, Flur 2, Flurstück 45 (anteilig))

ist den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB)

1. Trinkwasserschutz
Der Änderungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIA der Wasserfassung Ortkrug.
Die schutzzweckbezogenen Aussagen der Wasserschutzgebietsverordnung Ortkrug (WSGVO Ortkrug) vom 29.05.2020 sind zu berücksichtigen.
Für die Errichtung und Erweiterung der Planstraße F ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSWWg) zu beachten.

2. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der Planstraße F ist in die Regenwasser-Kanalisation einzuleiten.

3. Bodendenkmalschutz
Es gilt das DSchG M-V, i. V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung ursprünglichtlicher Bodendenkmäler.
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmäle oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in einem unveränderten Zustand auf Anordnen der Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderbarem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bes schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 (3) DSchG M-V).

4. Naturschutz
Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Grundwasser oder dem Oberflächenwasser in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
Bäume dürfen auch im Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen Kronenprojektionsfläche) zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Im Wurzelbereich dürfen keine Lagerflächen angelegt oder bauliche Einrichtungen errichtet werden.
Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2900 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

5. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV
Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

6. Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:
Kompensationsmaßnahme A2: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung

Lage: Gemeinde Lübesse, Gemarkung Lübesse, Flur 2, Flurstück 45 (anteilig)

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Kompensationsbedarf von 2.275 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt.
Hierzu ist auf einer Fläche von 910 m² eine z.Zt. als Weidegrünland genutzte Fläche durch Sukzession mit Initialpflanzung in einen Waldbestand umzuwandeln. Die Fläche ist mittels eines Schutzzaunes gegenüber der Restlichen Weidefläche abzugrenzen. Zum Graben ist keine Abgrenzung erforderlich.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juli 2014) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Ludwigslust-Land, Wöbbelriner Straße 3, 19288 Ludwigslust eingesehen werden.

KOMPENSATIONSMASZNAHME AUSSERHALB DES PLANGEBIETES MASZNAHME A2 (HINWEISE /PKT. 6) M 1:10.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Lübesse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.01.1997 rechtskräftig.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

2. Die durch die Gemeindevertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.07.2008 rechtskräftig.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

3. Die durch die Gemeindevertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2023 rechtskräftig.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat auf der Iner.Sitzung 18.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.05.2023 erfolgt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

5. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

6. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 11.04.2023 bis zum 12.05.2023 durch eine Offenlage durchgeführt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

7. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde ab der 11. KW 2023 durchgeführt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 08.08.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.09.2023 bis zum 06.10.2023 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land unter https://amt-ludwigslust-land.de in der Rubrik Verwaltung/Laufende Planverfahren gemäß § 4a (4) BauGB erfolgt ist.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB sind ab der 36. KW 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

11. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist nach erfolgter Offenlage nach § 3 (2) BauGB geändert worden.
Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2024 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung und Umweltbericht erneut zur Auslegung bestimmt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

12. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben erneut in der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 12.07.2024 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die erneute Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der erneuten Offenlage auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land unter https://amt-ludwigslust-land.de in der Rubrik Verwaltung/Laufende Planverfahren gemäß § 4a (4) BauGB erfolgt ist.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

13. Der Entwurf der 2. Änderung ist nach erfolgter Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB geändert worden.
Die von der Änderung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB ab der 24. KW 2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geometrischen Richtigkeit der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das der rechtsverbindliche Datenbestand der amtlichen Liegenschaftskarte aus den Geobasisdaten entnommen wurde.
..... Kataster- und Vermessungsamt

15. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 29.10.2024 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

16. Die 2. geänderte Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.10.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.10.2024 gebilligt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübesse am 29.10.2024 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Industriegebiet Lübesse II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

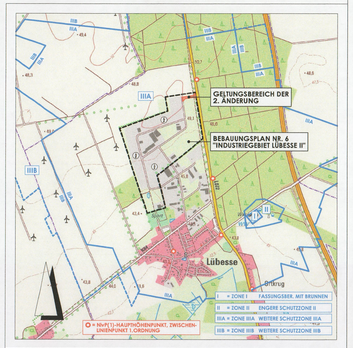
17. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 22.04.2025 — AZ. 610-53121-21 / 11 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

18. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ..... AZ. ..... bestätigt.
Lübesse, ... Der Bürgermeister

19. Die 2. geänderte Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lübesse, 12.05.2025 Der Bürgermeister

20. Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist am 30.05.2025 in KraFt getreten.
Lübesse, 12.06.2025 Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20.000



Index e	Ergänzung der Verfahrensvermerke 30.10.2024
Index d	Einarbeiten von Hinweisen aus der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB 30.07.2024
Index c	Einarbeiten von Hinweisen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB 30.05.2024
Index b	Aktualisierung der Rechtsgrundlagen 09.08.2023
Index a	Einarbeiten von Hinweisen aus der frühzeit. Behördeninformation gem. § 4 (1) BauGB 03.07.2023

Planung:	stutz & winter Stadtentwicklungsbüro Mecklenburgstrasse 13 19053 Schwerin	Telefon: 0385 / 7610665 Fax: 0385 / 7610735	
Auftraggeber:	**Gemeinde Lübesse**		
Vorhaben:	**Satzung der Gemeinde Lübesse über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Industriegebiet Lübesse II"**		
Bezeichnung:	**SATZUNGSBESCHLUSS**		
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter	Maßstab 1 : 1.000	1e
Zeichner:	Frau Rosenquist		
BL-Gr.:	59,4 x 1,32	Datum: 23.02.2023	