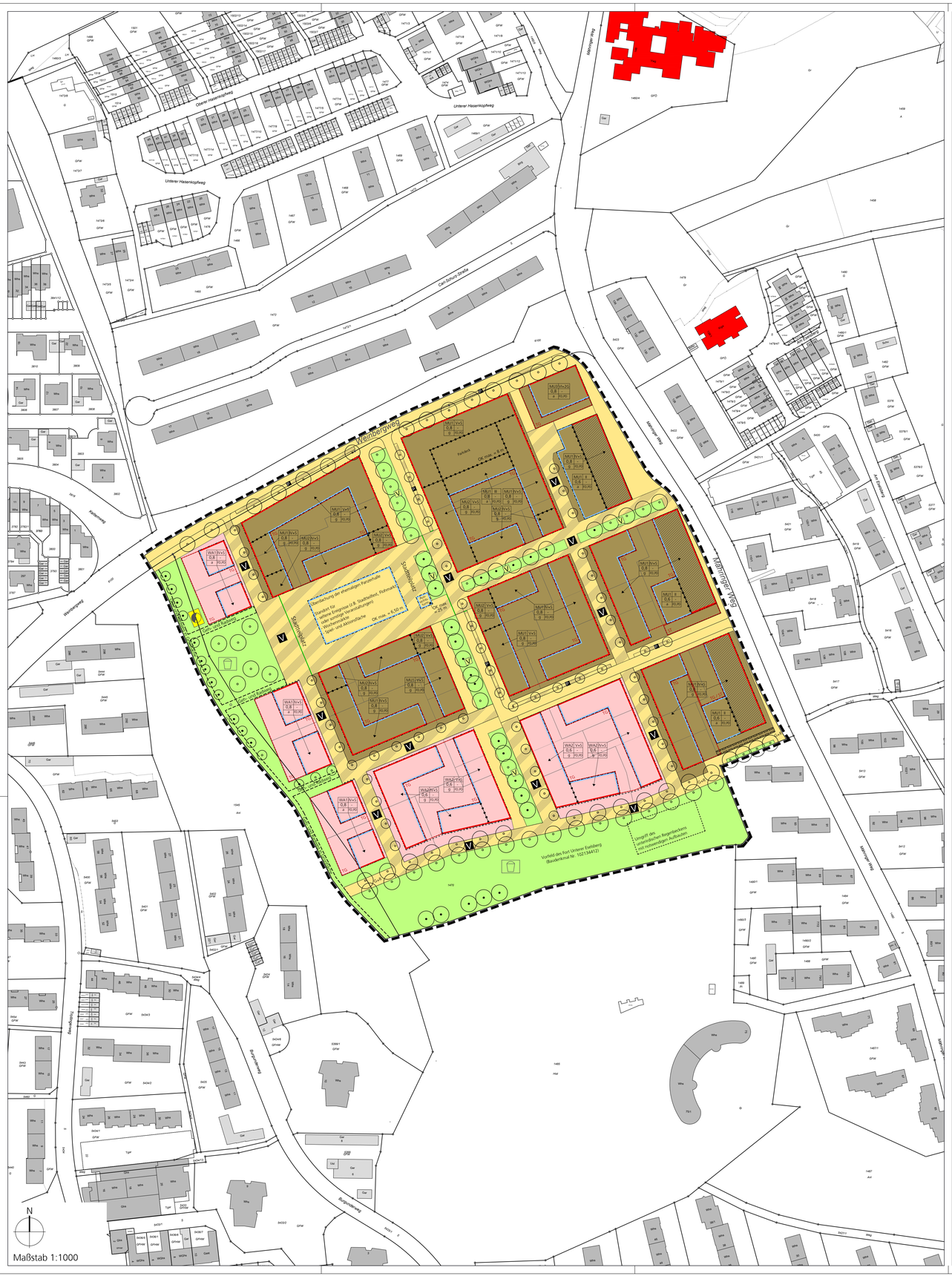


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Weinberg", Stadtteil Eselsberg

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art.3 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA1-2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 MU 1-3 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgeswerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

1.1.2.3 Im MU 2 und MU 3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 z.B. 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen, deren Fußboden im Mittel mindestens 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt, samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).

1.2.2 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. V+S Zahl der Vollgeschosse plus Staffelgeschoss gemäß 1.2.3.1 als Höchstmaß

1.2.3.1 Die Staffelgeschosse im WA1, WA2, MU1 und MU2 dürfen maximal 3/4 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses haben.

1.2.4 VI+2G Zahl der Vollgeschosse plus 2 Geschosse gemäß 1.2.4.1 als Höchstmaß

1.2.4.1 Im MU 3 darf die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen um zwei Geschosse überschritten werden. Die Grundfläche der beiden Geschosse darf jedoch maximal 60% der überbaubaren Fläche (Baufenster) besitzen.

1.2.5 Zulässige Höhen der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Geschosse	maximale Oberkante (OK)
II	8,00 m
III	11,00 m
IV+S	18,00 m
V+S	21,00 m
VI+2G	28,00 m

1.2.5.1 Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante (OK) ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche. Gemessen wird in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

1.2.5.2 Im Bereich des Parkdecks ist der Bezugspunkt für die OK die Oberkante der östlich verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Höhe der Zufahrt zur unteren Parkebene.

1.2.5.3 Für technische Aufbauten (z.B. Photovoltaikanlagen) darf die OK der baulichen Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.2.6 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.2.6.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt. Bezugspunkt ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zuzüglich 1,00 m, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Der Versatz zwischen Straßenoberkante und EFH darf auf der gesamten straßenzugewandten Gebäudeseite eine Höhe von 0,50 m nicht unter- und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

1.2.6.2 Bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist die EFH, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, auf der Höhe der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

1.3 BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 g geschlossene Bauweise

1.3.2 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig ist eine einseitige Grenzbebauung mit vermindertem Grenzabstand zu den angrenzenden Grundstücken. (Siehe 2.1)

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

1.4.2 Baugrenze

1.4.2.1 Baugrenzen dürfen im WA 2, MU 1 und MU 2 in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, d.h. auf den Flächen hinter der straßenabgewandten Gebäudefluchtlinie, auf maximal 25 % der grundstücksbezogenen Gebäudelänge und bis zum obersten Vollgeschoss um maximal 2,50 m überschriten werden. Die Bauteile dürfen jeweils maximal 5,00 m lang sein und müssen einen seitlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen von mindestens 2,00 m einhalten.

1.4.3 Baulinie

1.4.3.1 Die festgesetzten Baulinien beziehen sich ausschließlich auf Vollgeschosse. Staffel- und Kellergeschosse müssen nicht auf der Baulinie gebaut werden, dürfen diese jedoch nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das MU3, hier müssen die beiden Geschosse gemäß 1.2.4.1 auf die Baulinien gebaut werden.

1.4.3.2 Baulinien dürfen auf privaten Grundstücken durch Balkone, Loggien und Erker ab dem 1. Obergeschoss auf maximal 50 % der grundstücksbezogenen Gebäudelänge überschritten werden. Staffelgeschosse sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Bei Vorgartentiefen von 4,00 m ist eine Überschreitung von maximal 1,00 m und bei Vorgartentiefen von 7,00 m von maximal 2,00 m zulässig. Die Balkone, Loggien und Erker dürfen jeweils maximal 5,00 m lang sein und müssen einen seitlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen von mindestens 2,00 m einhalten.

1.4.3.3 Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Überschreitung der Baulinien für Balkone, Loggien und Erker ab dem 1. Obergeschoss um maximal 0,75 m auf maximal 50 % der grundstücksbezogenen Gebäudelänge zulässig. Staffelgeschosse sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Die Balkone, Loggien und Erker dürfen maximal 5,00 m lang sein und müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m über der Oberkante der darunterliegenden Verkehrsfläche sowie einen seitlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen von mindestens 2,00 m haben.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksbereich, d.h. auf der Fläche hinter der straßenabgewandten Gebäudefluchtlinie, zulässig. Pro Grundstück ist 1 Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 2,30 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die spätere Parzellierung dies erfordert.

1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.6.1 P Fläche für öffentliche Stellplätze

1.6.1.1 Anzahl und Lage der öffentlichen Stellplätze werden im Rahmen der Straßenplanung fixiert und können von den Plandarstellungen des Bebauungsplans abweichen.

1.6.2 TG Fläche für Tiefgarage

1.6.2.1 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf einschließlich Aufbau (siehe 1.11.4) maximal auf Höhe der Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) liegen (siehe 1.2.5.1).

1.6.2.2 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in die Baukörper integriert zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen im WA1

1.6.3 ST Fläche für Stellplätze

1.6.3.1 Oberirdische Stellplätze sind auf den Grundstücken ausschließlich in den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

1.6.4. Oberirdische Garagen und Carports sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2 V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3 Stadtteilplatz Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stadtteilplatz

1.7.4 G+R Öffentlicher Geh- und Radweg

1.7.5 Geh- und Radweg in Öffentlicher Grünfläche

1.7.6 Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit ihren Teileinrichtungen ist nur nachrichtlich.

1.7.7 V Verkehrsgrün

1.7.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.8.1 Zweckbestimmung: Elektrizität, Zentrale Trafostation

1.8.1.1 Der Standort der zentralen Trafostation kann von der festgesetzten Lage und Größe geringfügig abweichen.

1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünfläche

1.9.1.1 Öffentliche Grünfläche sind als extensive Wiesen anzulegen und zu erhalten.

1.9.2 Spielplatz / Spielbereich

1.10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung:
Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Rasenpflastersteinen, Pflastersteinen in Split verlegt, etc.) herzustellen.

1.11 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.11.1 Anpflanzung von Bäumen:
Die Baumstandorte können von der dargestellten Lage abweichen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

1.11.2 Erhalt von Bäumen
Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase zu schützen, in die Freiflächen zu integrieren und anschließend dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes ist dieser durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

1.11.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen samt Vorgärten sind mit Ausahme von Flächen für Erschließung, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Der Anteil der befestigten Flächen darf maximal 50 % der nicht überbaubaren Flächen betragen.

1.11.4 Tiefgaragendecken sowie unterirdische Regenbecken sind mit Ausnahme von befestigten Flächen mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Die Überdeckung muss mindestens 50 cm betragen.

1.11.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

1.12 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.12.1 Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)

1.13 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

1.14 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.14.1 Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes

1.15 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1 ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandflächen bis auf einen Wert von 0,2 der Wandfläche reduziert werden.

2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 FD Flachdach

2.2.2 PD Pultdach mit maximal 8° Dachneigung

2.3 GLIEDERUNG DER STAFFELGESCHOSSE

2.3.1 Im WA2, MU1 und MU2 sind die Staffelgeschosse gemäß Nr 1.2.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen alle 20 m Gebäudelänge durch eine in der Tiefe durchbindende Lücke mit einer Breite von mindestens 3,00 m zu gliedern. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, sofern eine spätere Parzellierung dies erfordert.

2.4 GESTALTUNG DER IN ERSCHEINUNG TRETENDEN TIEFGARAGENGESCHOSSE IM WA1

2.4.1 Im WA 1 ist die Gestaltung der in Erscheinung tretenden Außenwände der Tiefgaragengeschosse mit der Stadt Ulm abzustimmen.

2.5 EINFRIEDUNG VON FREIFLÄCHEN

2.5.1 Einfriedungen sind zwischen den Grundstücksgrenzen und gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ab einer Vorgartentiefe von 3,00 m bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

2.5.2 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von lebendigen Gehölzhecken mit dahinterliegenden Maschendraht- und Stahlmattenzäunen zulässig.

3. HINWEISE

3.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS (§ 202 BauGB)
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahmer schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.2 DENKMALPFLEGE (§ 20 DSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LDA die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gef. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalbehörden oder der Gemeinde anzuzeigen.

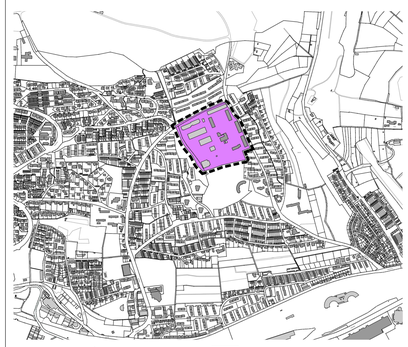
Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen. Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:
- vorgesehene Bepflanzung der Grundstücke einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung
- befestigten Flächen, deren Nutzung, Oberfläche und Entwässerung
- Einfriedungen und Nebenanlagen.

3.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (§ 44 BNatSchG)
Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar entfernt werden.

Artenhilfsmaßnahmen
Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und Balkonunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Das Vorkommen von Fledermäusen kann ebenfalls durch spezielle Fledermäusekästen oder einfach Blendbretter an der Fassade gefördert werden.

3.5 BAUGRUND
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation, die teilweise von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
150	19

Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg
Bebauungsplan
"Am Weinberg"

Maßstab 1:1000

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Plan Nr. 151 / 15 gen. durch Erl. des Reg. Präs. Nordw. vom 19.11.1966 Nr. 5 Ho - 2206 - 5
- Plan Nr. 157 / 3 in Kraft getreten am 08.04.1976

Gefertigt:
Ulm, den 12.06.2018
Sternshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Gez.: Sternshorn / Kopp

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 22.07.2017 und im Internet (www.ulm.de)

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 24.03.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 03.04.2018 bis 04.05.2018

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 18.07.2018

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez.: Jung

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 20.07.2018
Bürgermeisteramt

Gez.: von Winning

Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 21.07.2018 und im Internet (www.ulm.de)

In Kraft getreten am 21.07.2018
Ulm, den 23.07.2018
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jescheck

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.