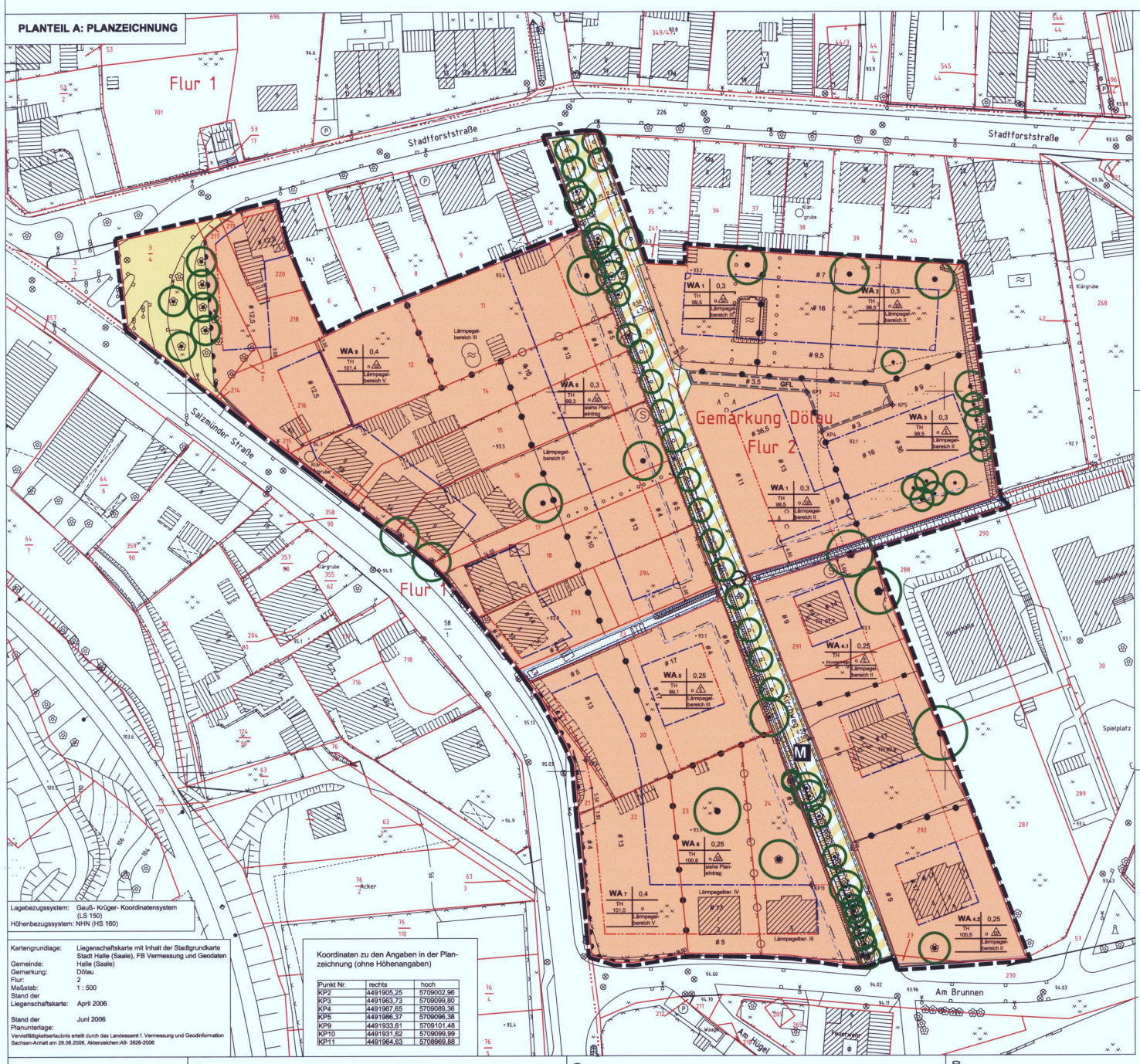
STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 121

PLANTEIL A: PLANZEICHNUNG



Lagebezugssystem: Gauß-Krüger- Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten
Gemeinde:	Halle (Saale)
Gemarkung:	Dölau
Flur:	2
Maßstab:	1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte:	April 2006
Stand der Planunterlage:	Juni 2006

Vervielfältigelizenzbrief erteilt durch das Landessamt f. Vermessung und Geodinformation Sachsen-Anhalt am 28.06.2006, Aktenzeichen:A9- 3926-2006

Koordinaten zu den Angaben in der Planzeichnung (ohne Höhenangaben)

Punkt Nr.	rechts	hoch
KP2	4491905,25	5709002,96
KP3	4491963,73	5709099,80
KP4	4491967,65	5709089,36
KP5	4491986,37	5709096,38
KP9	4491933,61	5709101,48
KP10	4491931,62	5709099,99
KP11	4491964,63	5708969,88

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
1) Art der baulichen Nutzung
2) Grundflächenzahl (GRZ)
3) Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
4) Bauweise
5) nicht belegt
6) Kennzeichnung des maßgeblichen Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.6.1)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA s — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. TH 99,0 — Traufhöhe in Meter über NHN als Höchstmaß. Berechnung siehe Textl. Festsetzung Nr. 1.1.3

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise, darin:
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
M — Mischverkehrsflächen mit Beschränkung auf den Anliegerverkehr
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Rückwärtige, ggfs. auch seitliche Begrenzungslinie der Teile von überbaubaren Grundstücksflächen, in denen Garagen und Stellplätze gemäß Textl. Festsetzung Nr. 1.3.2 zulässig sind. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baul. Nutzung und zur Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Traufhöhe bei ansonsten identischen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
z.B. 10.50 — Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter
z.B. KP1 — Koordinatenpunkt der Planbemaßung
z.B. # 13 — Abstandsmaß parallel
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Abgrenzung zwischen unterschiedlich gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb eines Teilbaugebietes
Grenze des Gewässerschonstreifens von 5m gemäß § 94 des Wassergesetzes für das Land Sachsen Anhalt, bei Gewässern
Hinweis auf verkehrsrechtliche Anordnung: Durchfahrt verboten (Sackgasse)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT

geplanter Straßenausbau

Darstellungen der Kartengrundlage:

33 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Flurgrenze

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan

Der Stadtrat hat am 23.08.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... in der Zeit vom 21.11.2001 bis 15.12.2001 durchgeführt worden.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden/ Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am 23.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.03.2003 bis zum 12.04.2003 während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung und -planung nach § 3 Abs. 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 20.02.2003 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, haben in der Zeit vom 29.10.2012 bis zum 03.11.2012 während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung und -planung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können am 11.10.2012, im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die eingegangenen Stellungnahmen am 12.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücke in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle, 10.01.2008 — FB Vermessung und Geodaten 32

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, 8. Februar 2008 — FB Stadtentwicklung und -planung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.2007 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2007 gebilligt.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, 14.02.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Umwelterklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.2008 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.03.2008 in Kraft getreten.
Halle, 31.03.2008 — i.V. Bohm, Oberbürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 121, Wohngebiet Dölau-Kirchweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 24 Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt
(BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LAS) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA, S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2005 (GVBl. LSA, S. 14)

Gemeindeverordnung für das Land Sachsen- Anhalt
(GO LSA) vom 05 Oktober 1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2006 (GVBl. LSA, S. 102, 127)

Der Satzung ist eine Begründung inklusive Umweltbericht beigefügt.

Planteil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 3 Bau NVO)

a) - Unzulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6, 8 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

b) - Unzulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und 9 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6, 8)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3, 5 und 6 BauNVO)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch
a) Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten,
b) Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und
c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
in den Teilgebieten WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6 und 8 um höchstens 25 % überschritten werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder am oberen Abschluss der Wand senkrecht zur Wand zu messen.

2. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind sofern es sich um Gebäude handelt, die mehr als 10 qm überbaute Fläche und mehr als ein Geschoss aufweisen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 8 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

3.1. Allgemeine Abstandsregel

Garagen sind mit mindestens 5 m Abstand ab den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrechten zu belegenden privaten Erschließungsflächen anzulegen, von denen aus die Zufahrt erfolgt.

3.2. Teilgebiete WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6, 8

Garagen und Stellplätze (einschl. überdachter Stellplätze (Carports)) sind in den vorgenannten Teilgebieten nur zulässig:

a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
b) innerhalb der Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den mit Geh- und Fahrrechten zu belegenden privaten Erschließungsflächen und den Begrenzungslinien für die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen befinden. Einschränkungen und Begrenzungen, die auf anderer gesetzlicher Grundlage beruhen, insbesondere die Gewässerschonstreifen, sind zu beachten.

4. Grundstückszufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5 m zulässig.

5. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm- Maße $R'_{w\,res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel bis dB(A):	Erforderlich $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Aufenthaltsräume
II	66	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.2. Zusätzlicher passiver Schallschutz

a) In den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WA 6, sowie im Gebiet WA 8, soweit dort der Lärmpegelbereich III gekennzeichnet ist, wird festgesetzt:

Die Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen vorgesehen sind, sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sie dürfen nur in Einraumwohnungen ausnahmsweise davon abweichend angelegt werden.
Für Schlafräume, deren Außenöffnungen nicht auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gem. Din 4109 anzubringen. Das resultierende Schalldämmmaß R'w res darf durch die Lüftungsöffnungen nicht gemindert werden.

Als schallabgewandte Gebäudeseite gilt:
- im Gebiet WA 1 die der Privatstraße zugewandte Gebäudeseite (Südseite)
- im Gebiet WA 5 die dem Kirchweg zugewandte Gebäudeseite (Ostseite)
- im Gebiet WA 6 die der Straße Am Brunnen abgewandte Gebäudeseite (Nordseite)
- im Gebiet WA 8 die vom Kirchweg abgewandte Gebäudeseite (Westseite)

b) In den Teilbaugebieten WA 7 und WA 9 wird festgesetzt:

Die Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen vorgesehen sind, sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sie dürfen nur in Einraumwohnungen ausnahmsweise davon abweichend angelegt werden.
Für alle Aufenthaltsräume, deren Außenöffnungen nicht auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gem. DIN 4109 anzubringen. Das resultierende Schalldämmmaß R'w res darf durch die Lüftungsöffnungen nicht gemindert werden.

Als schallabgewandte Gebäudeseiten gelten hierbei die von der Salzmünder Straße abgewandten Gebäuderückseiten.

6. Grünordnungsplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzte Gehölze sind vor jeder negativen Einwirkung zu schützen, insbesondere sind Anschüttungen und Abgrabungen im Wurzelraum zu unterlassen. Bei Abgang sind die Gehölze in der Pflanzqualität nach Nr. 1.6.3 zu ersetzen.

6.2. Anpflanzung von Bäumen

Zeichnerisch festgesetzte Standorte für Bäume können ausnahmsweise um bis zu 3 Meter verschoben werden.
Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² aufweisen.

6.3. Pflanzqualität

Für im Plangeltungsbereich zu pflanzende Bäume ist min. 2 mal versetzte Pflanzware mit einem Stammumfang 12 - 14 cm, für Straßenbäume 3 mal versetzte Pflanzware mit Stammumfang 18 - 20 cm, zu verwenden. Die Einfriedung von Grundstücken ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

6.4. Artenfestsetzung

Als Straßenbaum im Kirchweg ist die Baumart „Fraxinus excelsior" (Gemeine Esche) anzupflanzen.

6.5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

a) Den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, sind als Maßnahmen zum Ausgleich die Straßenbaumpflanzungen im Kirchweg gemäß den Festsetzungen 1.6.2 und 1.6.3 zugeordnet.

b) Die folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des räumlichen Plangeltungsbereiches wird den Baugrundstücken in den Teilbaugebieten WA1, WA2, WA 4.1, WA5 und WA 8, sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Teilbaugebiete WA1, WA2 und WA3 mit nachfolgender Aufteilung zugeordnet:

Art und Lage der Maßnahme:

Auf den Flurstücken der Gemarkung: Trotha, Flur 25, Flurstück 10/5 (4,42 ha), Flurstück 32 (0,0317 ha), Flurstück 6/10 (0,0038ha) ist als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 4,4897 ha der vorhandene Robinien- und Pappelbestand durch Waldumbaumaßnahmen (Fällung eines Teilbestandes, Anpflanzung von Jungpflanzen in Forstqualität) zu einem standortgerechten Traubeneichen - Winterlinden - Hainbuchenwald mit Strauchgürtel zu entwickeln.

Zuordnung:

Von der o.a. Gesamtmaßnahme sind anteilig 17,5 % bzw. 0,78 ha Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den zuvor genannten Teilflächen und -gebieten zugeordnet.
Den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,25 sind anteilig 0,25 ha, sowie den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,3 und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind insgesamt anteilig 0,53 ha für die zulässigen Eingriffe der externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

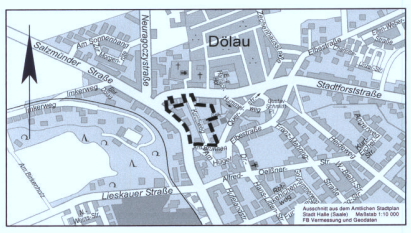
Hinweise und Kennzeichnungen

Meldepflicht archäologischer Bodendenkmals
Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten.

Kennzeichnung Grundwasserstand / Baugrund
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Aufgrund des gebietsweise etwa 0,5 m unter Gelände anstehenden Grundwasserspiegels sind entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich.
Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.07.1998) zu beachten.

Hinweis zur Planzeichnung
Sind in der Planzeichnung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie miteinander oder mit der Flurstücksgrenze zusammen.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 121

Dölau, Wohngebiet Kirchweg

Planungsbüro	H + B Stadtplanung Philipp- Müller- Straße 10 06110 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	13.09.2007
Gemarkung	Dölau
Flur	2
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Vermessung und Geodaten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt