Satzung der Gemeinde Sommersdorf über den

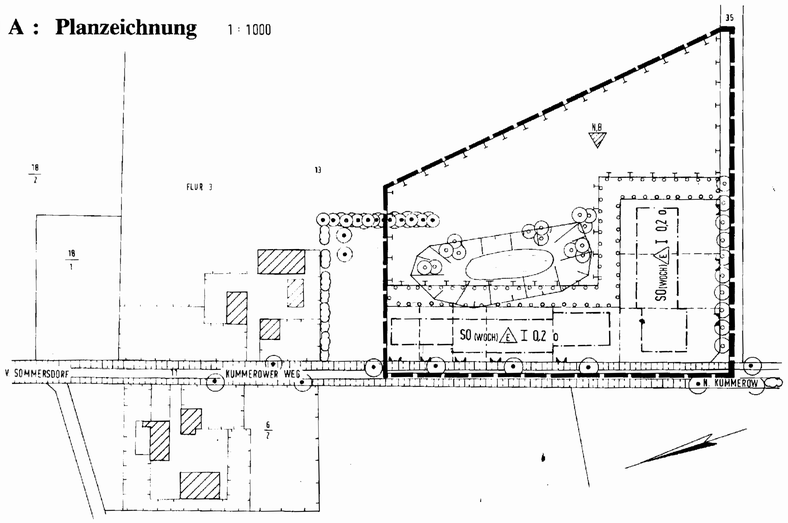
Bebauungsplan Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Kummerower Weg"

für einen Teilbereich des Flurstückes 13, Flur 3, Gemarkung

Sommersdorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl I, S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Sommersdorf vom 06. 02. 1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Kummerower Weg" für einen Teilbereich des Flurstückes 13, Flur 3, Gemarkung Sommersdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A : Planzeichnung 1 : 1000



Planlegende

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO(WOCH) Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - gem. § 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

0,2 Grundflächenzahl, GRZ

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

NB Bewirtschaftungs- und Nutzungsregelungen (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltener Baum

Neu zu pflanzender Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

1. Ordnungsnummern

FLUR 3 Flurnummer

13 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

2. Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Einfriedungen der bebauten Nachbargrundstücke

3. Sonstige Kennzeichnungen

KUMM.R.W. Kummerower Weg

Vorhandener Straßengraben

Vorhandener Baum

Vorhandener Strauch (Hecke)

Vorhandener Teich

Geplante Grundstücksgrenzen

III. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende Gesetztexte:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518 ber. S. 635)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

IV. Hinweise

1. Der für die Bebauungsplanung zugrundgelegte Höhen- und Lageplan entspricht dem Stand April 1995
2. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Sondergebiet - Wochenendhausgebiet -

Das Wochenendhausgebiet Kummerower Weg dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

1.2. Zulässig sind Wochenendhäuser.

1.3. Ausnahmsweise zulässig sind

- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Bei Grundstücken kleiner, gleich 450 m² darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie der gem. Punkt 5 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.2. Bei Grundstücken größer als 450 m² darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie der gem. Punkt 5 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nebenanlagen nicht überschritten werden.

2.3. Unabhängig von der Grundflächenzahl und der sich daraus ergebenen zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Satz 3 BauNVO für die zu errichtenden Wochenendhäuser (und damit deren zulässige Grundfläche) 60 m² nicht übersteigen. Überdeckte Terrassen bzw. offene Lauben sind darüber hinaus bis in einer Größe von 15 m² zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis 0,5 m zulässig.

3.2. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist jeweils innerhalb eines Jahres nach der Realisierung des Hochbauvorhabens zu begrünen. Höchstens 50 % der zu begrünenden Fläche darf für Kies- bzw. Sportrasen sowie für die Pflanzung nicht einheimischer Nadelbäume in Anspruch genommen werden.

4. Garagen, Stellplätze, zulässige Nebenanlagen

4.1. Garagenbauten sind im gesamten ausgewiesenen Wochenendhausgebiet ausgeschlossen. Die Errichtung von Stellplätzen wird auf max. 2 Stellplätze je Wochenendhausgrundstück beschränkt.

4.2. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im Bereich der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 abs. 1 BauNVO sind im Wochenendhausgebiet unzulässig. Ausnahmen für Fahrradschuppen, Gartengeräthütten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Fahrradschuppen:	max. 12 m² Grundfläche bzw. 30,0 m³ Bauvolumen
Geräthütten:	max. 5 m² Grundfläche bzw. 12,5 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltungen:	max. 15 m² Grundfläche bzw. 30,0 m³ Bauvolumen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

gem. § 9 (1) nr. 20 BauGB

5.1. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

5.1.1. Dauergrünland

Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszulösen. Die Fläche ist extensiv als Dauergrünland (extensive Weide bzw. Wiese) zu nutzen.

5.1.2. Feuchtbiotop

Das Feuchtbiotop ist in seiner derzeitigen Form zu erhalten. Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes ist das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende unbelastete Regenwasser zu sammeln und in das Feuchtbiotop einzuleiten. Der vorhandene Überlauf (zum Kummerower See) ist zum Schutz der bereits vorhandenen Häuser vor Schäden durch eindringendes Grundwasser zu belassen.

5.2. *Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt vorhandener Bäume*

5.2.1. Erhalt vorhandener Bäume

Das Fällen von Bäumen zur Sicherung der Grundstückszufahrt ist grundsätzlich unzulässig. Ist die Abnahme eines Baumes unabläßig notwendig, sind durch den Verursacher die entsprechend der Baumschutzsatzung des Landkreises Demmin in der zur Zeit der Antragstellung jeweils geltenden Fassung, notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

5.2.2. Pflanzgebot für die Wochenendhausgrundstücke

Je angefangene 250 m² unbebaute Wochenendhausgrundstücksfläche sind mind. 2 einheimische Laubbäume gemäß Artenliste auf dem Grundstück zu pflanzen. Bei der Anlage einer Strauchetwiese auf dem Wochenendhausgrundstück (mind. 15 hochstämmige Obstbäume) wird den Pflanzgebot für dieses Wochenendhausgrundstück in ausreichenden Maße entsprochen.

5.2.3. Pflanzgebot für den Verkehrsraum

Entlang des Flurstückes 35 der Flur 3 der Gemarkung Sommersdorf (Weg) sind mind. 10 einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Folgende Art ist für die Pflanzung in diesem Bereich prädestiniert:

Betula pendula Sandbirke

Die Pflanzung anderer einheimischer Laubbaumarten entsprechend der artenliste ist ebenfalls zulässig.

5.2.4. Pflanzungen am Feuchtbiotop

Im Bereich des Feuchtbiotopes sind 14 Baumweiden zu pflanzen. Das zu verwendene Pflanzmaterial ist in Form von Stecklhölzern von den vorhandenen Baumweiden entlang des Kummerower Weges zu gewinnen.

5.2.5. Pflanzung im Übergangsbereich Wochenendhausgrundstücke - Dauergrünland

Im Übergangsbereich Wochenendhausgrundstücke - Dauergrünland ist eine 5-reihige, pyramidal gestutzte Heckе anzulegen. Dabei sind die Sträucher in einem Abstand von 1m x 1m (1 Strauch pro Quadratmeter) zu pflanzen, wobei die erste Pflanzreihe in einem Abstand von 3 m zu den Wochenendhausgrundstücken zu positionieren ist.

5.3. Artenliste

Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung:

Laubbäume, Solitäre

Acer plantanoides (Spitzahorn)	Hochstamm, 12-14cm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm, 12-14cm
Betula pendula (Sandbirke)	Hochstamm, 12-14cm (m. Ballen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstamm, 12-14cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	Hochstamm, 12-14cm
Quercus robur (Stieleiche)	Hochstamm, 12-14cm (m. Drahtb.)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hochstamm, 12-14cm
Tilia cordata (Winterlinde)	Hochstamm, 12-14cm
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Hochstamm, 12-14cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Solitär, 150-200cm (m. Drahtb.)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Solitär, 150-200cm (m. Ballen)

Gehölze für die Heckenpflanzung

Carpinus betulus (Hainbuche)	Heister,	100-125cm
Cornus sanguinea (R. Hartriegel)	Strauch,	60-100cm
Corylus avellana (Haselnuß)	Strauch,	60-100cm
Euonymus europaeus (Pfaffenhütt.)	Strauch,	60-100cm
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Strauch,	60-100cm
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)	Strauch,	60-100cm
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Strauch,	60-100cm
Prunus spinosa (Schwarzdorn)	Strauch,	60-100cm
Ribes alpium (Alpenjohannisbeere)	Strauch,	60-100cm
Rosa canina (Hundsrose)	Strauch,	60-100cm
Rubus fruticosus (Brombeere)	Jungpflanze,	1-jährig
Rubus idaeus (Himbeere)	Jungpflanze,	1-jährig
Salix caprea (Salweide)	Strauch,	60-100cm
Salix caphnoides (Kaspische Weide)	Strauch,	60-100cm
Salix purpurea (Purpurweide)	Strauch,	60-100cm
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	Strauch,	60-100cm
Syringia vulgaris (Gem. Flieder)	Strauch,	60-100cm
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)	Strauch,	60-100cm

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. *Dach*

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune brw. anthrazite Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind den Farbton der Dachsiegel anzugleichen.

2. *Außenwände von Baukörpern*

2.1. Die Häuser dürfen lediglich bis zu 20 % der Gesamtfassade verklinkert werden.

2.2. Neben Außenputz (ausschließlich helle Farbtöne) ist auch die Wahl von Holzverkleidungen für die Wochenendhäuser zulässig.

3. *Sockelausbildung*

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserverhältnisse wider erwarten hoch liegen.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Entwässerungsanlagen

1.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind umzuverlegen und ordnungsgemäß anzuschließen.

2. Bodendenkmalpflege

2.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M/V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.1995 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.09.1995 bis zum 09.01.1996 erfolgt.

Sommersdorf, d. 17.07.1996 — GEMEINDE SOMMERSDORF LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.

Sommersdorf, d. 17.07.1996 — -Siegel- — Unterschrift Der Bürgermeister

3. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.09.1995 ist noch § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Sommersdorf, d. 17.07.1996 — Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 27.09.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sommersdorf, d.17.07.1996 — -Siegel- — Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 07.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sommersdorf, d. 17.07.1996 — Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.10.1995 bis zum 13.11.1995 während folgender Zeiten

Mo. 8.00 - 15.00 UHR
Di. 8.00 - 15.00 UHR
Mi. 8.00 - 12.00 UHR
Do. 8.00 - 18.00 UHR
Fr. 8.00 - 12.00 UHR

im Amt Borrentin ~~sowie an im der Gemeindeverwaltung Sommersdorf~~ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.09.1995 bis zum 09.01.1996 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sommersdorf, d. 17.07.1996 — -Siegel- — Unterschrift Der Bürgermeister

7. Der katasterm äßige Bestand am 12.6.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Demmin, d.12.6.96 — LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am 06.02.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Sommersdorf, d. 17.07.1996 — GEMEINDE SOMMERSDORF LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom . . bis zum . . . während folgender Zeiten

Mo.
Di.
Mi.
Do.
Fr.

im Amt Borrentin sowie am in der Gemeindeverwaltung Sommersdorf erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit von . . bis zum . . durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sommersdorf, d. . . -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.02.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.02.1996 gebilligt.

Sommersdorf, d. 17.07.1996 — -Siegel- — Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.06.1996 AZ.:610/2-1-05-96 - mit Nebenbestimmungen ~~und Hinweisen~~ - erteilt.

Sommersdorf, d.17.07.1996 — GEMEINDE SOMMERSDORF LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.05.1996 erfüllt. ~~Die Hinweise sind beachtet.~~ Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.08.1996 AZ.:610/2 bestätigt.

Sommersdorf, d. 17.09.1996 — GEMEINDE SOMMERSDORF LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

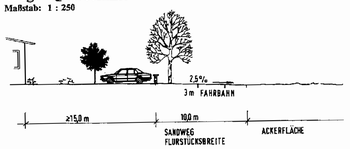
Sommersdorf, d. 17.09.1996 — GEMEINDE SOMMERSDORF LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei den der Plan auf Dauer während der Dienststunden ein gesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 17.09.1996 bis zum 05.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 (§§ 44 und 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.10.1996 in Kraft getreten.

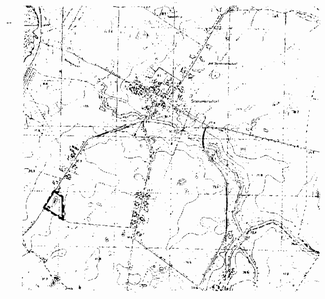
Sommersdorf, d.07.10.1996 — GEMEINDE SOMMERSDORF LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

Weg - Querschnitt

Maßstab: 1 : 250



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000



Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Sommersdorf

PROJEKT	"WOCHENENDHAUSGEBIET KUMMEROWER WEG"
BAUHERR	FAM. GLEICHMANN
DATUM	SEPT. 1995 / JAN. 1996 / MAI 1996
MASSTAB	1:1000
BLATT NR.	
ANLAGE	
BEARBEITET	JA / MÜ

VERFAHRENSAKTE BLATT - NR. 151

TB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 223847 · Fax. 03998 / 223848