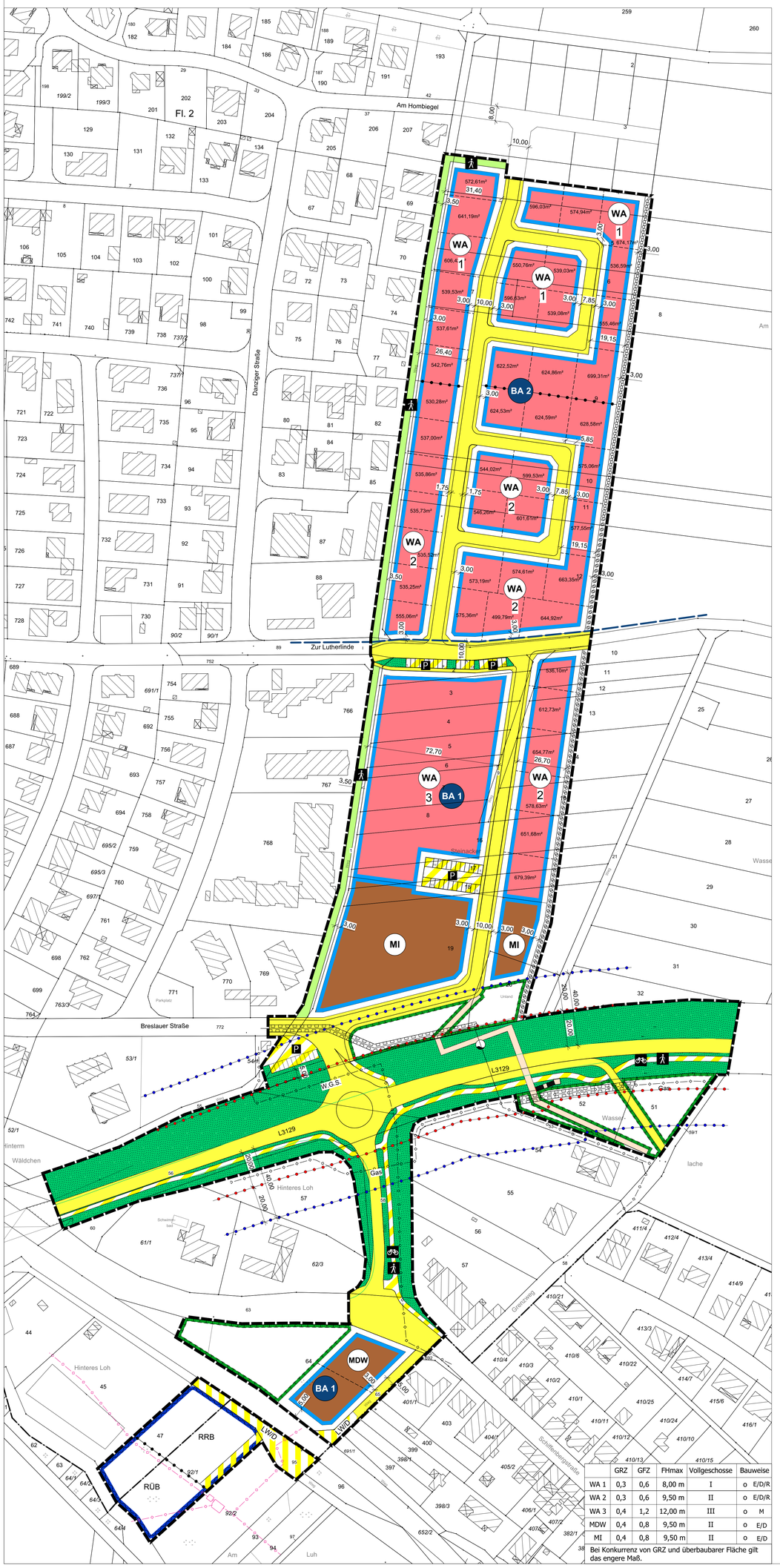
Stadt Pohlheim, Stt. Hausen
Bebauungsplan Nr. 16 "Hausen-Ost Süd"



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Plansicherstellungsgetz (PlanSiG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), GebäudeEnergieGesetz (GEG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- MDW – Dörfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max} – Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- o – offene Bauweise
- E/D/R/M – Einzel-/Doppel-/Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- LW/D – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Landwirtschaftsweg / Dienstweg
- P – Parkfläche, privat
- Geh- / Radweg
- Gehweg / Grasweg
- Brückenbauwerk, Planung
- Verkehrsbegleitgrün / Entsiegelte Fläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

Haupt- und Versorgungsleitungen (§9(1)13 BauGB)

- W.G.S. – Wasser- / Gas- / Stromleitung
- Gas – Ferngasleitung
- Hauptwasserleitung (ZMW)
- Hauptsammler DN 150 (ZMW)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16 BauGB)

- RRB – Hier: Regenrückhaltebecken
- RÜB – Hier: Regenüberlaufbecken

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Entwicklungsziele entsprechend der Aussagen im Umweltbericht

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 a BauGB)

- Hier: Entwicklungszeil: Ortsrandeingrünung mit autochthonen Strauch- und Baumarten

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Leitungsrecht
- 3,00 – Bemaßung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- BA 1 – Bauabschnitt

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind zulässig:
- Wohngebäude und
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und

die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für das Mischgebiet gilt, dass in den nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich Sortimente zulässig sind, die keine Zentrenrelevanz aufweisen. Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben für Nahrungs- und Genussmittel ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Mischgebiets nicht zulässig.

1.3 In dem als dörfliches Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteil sind zulässig:
- Wohngebäude und
- sonstige Gewerbebetriebe

Die nach § 5a Abs. 2 BauNVO sonst zulässigen Anlagen und Betriebe sowie
- die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Gegenstand des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone angeführten Werte für die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Firsthöhe und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2.2 Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte.

3. Gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 Abs. 3 BauNVO

3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

4.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

4.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppel und Reihenhäusern. Für die als Mischgebiet und die als allgemeines Wohngebiet WA 3 festgesetzten Plangebietsteile gilt ergänzend, dass hier auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.4 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

6. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1, WA 2 und des Mischgebiets MDW sind in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften jeweils maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Für Reihenhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten je Haus zulässig.

6.2. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind pro Gebäude maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

7. Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Für die Baugebietsteile WA 3 und MI gilt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen mindestens 20% der Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

	GRZ	GFZ	FHmax	Vollgeschosse	Bauweise	
WA 1	0,3	0,6	8,00 m	I	o	E/D/R
WA 2	0,3	0,6	9,50 m	II	o	E/D/R
WA 3	0,4	1,2	12,00 m	III	o	M
MDW	0,4	0,8	9,50 m	II	o	E/D
MI	0,4	0,8	9,50 m	II	o	E/D

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß.

8. Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

8.1 Für den nördlichen Teil dieser Fläche ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens, für den südlichen Teil der Bau eines Regenüberlaufbeckens zulässig.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.

9.2 Pro 5 Pkw-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

9.3 Bodenumgestaltungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln von Anfang März bis Ende September eines Jahres durchzuführen.

9.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht formulierten Pflegehinweise durchzuführen:

- Bauzeitenregelung (Brutvögel)
- Bauzeitenregelung (Fledermäuse)
- Kontrolle und Verschluss von Baumquartieren (Fledermäuse)
- Umsiedlung der Zauneidechse
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)
- Installation von Fledermauskästen für Baumquartiere bewohnende Fledermäuse
- Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter (Vögel)
- Anlage strukturierter Blühstreifen (Rebhuhn)
- Anlage von Bunt- und Schwarzbrache-Streifen (Feldlerche)
- Anlage eines Gehölzstreifens (Gehölzbrüter)
- Anlage eines Habitats für die Zauneidechse
- Ortsrandeingrünung mit autochthonen Strauch- und Baumarten
- Anlage naturnaher Feldgehölze aus autochthonen Strauch- und Baumarten mit vorgelagerten Saumzonen
- Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit randlichen Gehölz- und Saumstrukturen

10. Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

10.1 Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungenergie beträgt mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

10.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen und Pflanzlisten lt. Umweltbericht

10. Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

10.1 Kompensationsflächen und -maßnahmen lt. Umweltbericht werden dem Plangebiet in seiner Gesamtheit zugeordnet.

III b. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
- 1.1 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- 1.2 Die äußere Gestaltung von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
- 2.1 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

3. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)
- 3.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 3.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.
- 3.3 In den Vorgärten ist die Verwendung von nicht wasserdurchlässigen Folien mit Stein- oder Schotterauflagen nicht zulässig.

III c. Kennzeichen und Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

2.2 Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

2.3 Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht zu Brauchwasserzwecken verwendet wird, soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt üüber eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009) (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

3 Ver- und Entsorgung

3.1 Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.

3.2 Haus- und Grundstücksdrainagen dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

4 Bodenschutz

4.1 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Planums der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.

4.3 Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

5 Bauablauf

5.1 Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.

5.2 Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragte Firmen, öffentliche Auftragnehmer sowie selbst ausführende Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Notwendige Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

5.3 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Vorfeld abzustimmen.

6 Rationeller Umgang mit Energie

6.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020). Im neunten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - EnEG 2013, EnEV 2014/ab 2016 und EEWärmeG 2011. Dieser Teil umfasst die Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:
- Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
- Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
- Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
- Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
- Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

7 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

7.1 Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzende am Gebäude sind mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität nach GEIG auszustatten. Dabei bedeutet Leitungsinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messysteme, Lademanagement und Schutzelemente.

Pflanzliste

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Quercus petraea*	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Quercus robur*	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Tilia cordata*	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	*Populus tremula*	Espe
Betula pendula	Hänge-Birke	*Salix caprea*	Sal-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche

Obstbäume

Castanea sativa	Ess-Kastanie
Malus domestica	Garten-Apfel (z.B. Berlepsch, Boskoop, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Heuchelheimer Schneeapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Pfirsichroter Sommerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner von Nordhausen)
Pyrus communis	Kultur-Birne (z.B. Bosc's Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne)
Prunus domestica	Zwetschge/Reneklode/Mirabelle (z.B. Brühler Frühzwetsche, Hauszwetsche Typ Auerbacher, Ontario-Pflaume, Mirabelle von Nancy, Große Grüne Reneklode)
Prunus avium	Süßkirsche (z.B. Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Schmahlfeld Schwarze Herzkirsche)
Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Walnuss
Mespilus germanica	Echte Mispel
Morus alba	Weiße Maulbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Rhamnus catharica*	Purgier-Kreuzdorn
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Rosa rubiginosa*	Wein-Rose
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	*Rosa tomentosa*	Filz-Rose
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe	*Viburnum opulus*	Gewöhnl. Schneeball

Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	*Hedera helix*	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt		

IV. Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs- 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am __.__.____

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Pohlheimer Nachrichten"

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Pohlheim, den __.__.____

_____
Bürgermeister

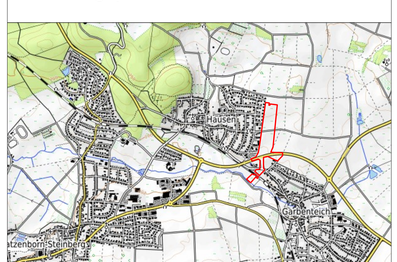
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: __.__.____

Pohlheim, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Stadt Pohlheim,
Stadtteil Hausen

Bebauungsplan Nr.16 "Hausen-Ost Süd"



Übersichtskarte — Datengrundlage: OpenStreetMap/OpenTopoMap

Entwurf

Art der Änderung	Datum		
Vorentwurf	25.05.2021	Bearbeiter:	H. Christophel
Entwurf	26.11.2021	digit. erstellt:	L. Kuhlmann
		in:	Vectorworks
		Plangröße (in cm):	87 x 105
		Maßstab:	1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com