ergleich im Oktober\November 2018

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemeinen zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2.1 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 In den Mischgebieten MI sind Erdgeschosse nur gewerbliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 zulässig.

2.3 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 8 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Sonstiges Sondergebiet SO „Baumarkt" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes sind ein Baumarkt und ein Baustoffhandel zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

4.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

4.2 Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen über die das Baugrundstück erschlossen ist, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudefront (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt).

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 50 Meter sind zugelassen. Es gelten ansonsten die Regeln der offenen Bauweise. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 17 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

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

6.1 Allgemeine Wohngebiete WA 2: Sofern ein Einzelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 und 4: Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6.3 Ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, so gelten Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB. Es wird festgesetzt, gilt, dass eine bei Mehrdeutigkeit oder darüber hinaus geltende mehrfache Mindestgrundfläche der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenbebauungen sind unzulässig.

7. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

7.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für Einzelhäuser bzw. 375 m² je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.

7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² für Einzelhäuser je Baugrundstück bzw. 250 m² je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.

8. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gerätehäuschen und Gartenhäuschen auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, davon ausgenommen sind Stellwege ohne Wendeanlage, sowie Geh- und Radwege.

9. Garagen, Carports und Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Garagen, Carports und Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Stellwege ohne Wendeanlage und der Geh- und Radweg.

10. Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Baumerhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

10.1 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden Stieleiche (Quercus robur), Fagus sylvatica (Rotbuche), Hängebirke (Betula pendula). Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm. Die Anpflanzung hat in der nächsten Vegetationsperiode nach erteilter Baugenehmigung zu erfolgen.

10.2 Die festgesetzten und kennlich gemachten Einzelbäume sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z.B. Aufschüttung, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen) an festgesetzten Bäumen sind unzulässig. Im Fall des Abgangs von festgesetzten Einzelbäumen sind diese standortnah (Standortabweichung max. 10 m nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Hesel) und gleichartig zu ersetzen (Mindestqualität: Hochstamm StU 18-20 cm).

11. Wallheckenschutzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Wallheckenschutzstreifen ist durch höchstens zweimalige Mahd pro Jahr gehölzfrei zu halten. Jegliche Bodenverdichtung und -verdichtung hat zu unterbleiben. Der Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hesel und der Versorgungsträger belastet.

13. Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 4,0 m zu errichten.

13.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,5 m zu errichten.

13.3 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 4,0 m zu errichten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt grundstücksbezogen, sobald für das jeweilige Grundstück eine Baugenehmigung erteilt wurde.

13.4 Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der Auricher Straße (B 72) und oberer Bezugspunkt ist die wirksame Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung.

14. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

14.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem dauernden Aufenthalt dienen, nach DIN 4109 zu treffen. Dies gilt für die Außenbauteile wie Außenwände, sichtbarer Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallfensterinnenraumes mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Seitens der Baugenehmigungsbehörde kann hierzu eine Ausnahme erteilt werden.

14.2 Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmzugewandten Seite müssen die Fenster mindestens 2 m vom Rand der Fassade der lärmabgewandten Seite angeordnet werden oder in Lüftungsstunde (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.

14.3 In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Dachform und Dachneigung

Es sind Satel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der geneigte Dachflächen, sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit (Farbtestspeicherung gemäß RAL-Farbtönen) zulässig. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie.

Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig.

3. Einfriedungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 3 und WA 4) sind Einfriedungen nur als lebende Hecken zulässig. Hecken können zusätzlich durch Zäune oder Mauern (Mindestabstand zur Grundstücksgrenze: mattierungsfrei zulässig). Maschendraht-Gittermatten/-zäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gittermatten/-zäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von Grundstückseinfahrten, Garagenzufahrten und Stellplätzen, sowie an den Grundstücksecken zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzvorschläge für Schnitthecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Eibe (Taxus baccata)

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 72, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden.

Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Hinweise

1. Baumfällungsverordnung

Es gilt die Baumfällungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3781).

2. Bodenfunde

Es besteht der Verdacht, das auch im Bereich des erweiterten Ortskernes mit Funden und Befunden des Mittelalters zu rechnen ist.

Auflagen:
Bei allen Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, muss frühzeitig eine Abstimmung mit dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erfolgen. Die Erdarbeiten müssen im Beisein einer archäologisch versierten Fachkraft durchgeführt werden. Sollte hierbei dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Ggf. müssen die Arbeiten für einen kurzen Zeitraum eingestellt werden, um die Befunde zu dokumentieren. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG § 6, Abs. 3 Verursacher Prinzip).

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege der Ostfriesischen Landschaft, Hillerrstraße 11 in Aurich, Tel.: 04841 / 7799- 22 anzuzeigen gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für einen Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Im Plangebiet ist das Grundstück des ehemaligen Autoservice Meinen (Auricher Straße 23) als Altlastenverdachtsfläche bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Wallheckenschutz

Die Wallhecken unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 22. diese dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Jegliche Bodenverdichtung und -verdichtung im Bereich der Wallhecke hat zu unterbleiben. Die Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

In einem Abstand von 5 m vom Fuß der Wallhecken sind – außerhalb von überbaubaren Bereichen – keine Nebenanlagen und Versiegelung zulässig.

5. Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich" überlagert die Bebauungspläne Nr. 32 „Hesel-Nord-Siet" einschl. Änderungen, Nr. 34 „Hesel Nordost" einschl. Änderungen, Nr. 36 „Hesel Südost" einschl. Änderungen und Nr. 38 „Hesel am Wiatse".
Diese Bebauungspläne treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes HE 11 „Hesel-Kernbereich" außer Kraft.

6. DIN-Vorschriften

Die in der beiliegenden Festsetzung Nr. 14 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Hesel einsehbar.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hesel diesen Bebauungsplan HE 11 „Hesel - Kernbereich", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seinen Sitzungen am 26.04.2018 und 20.08.2018 die Aufstellung und Neufassung der rechtsgültigen Bebauungspläne 32 "Hesel-Nord-Siet", 34 "Hesel-Nordost", 36 "Hesel-Südost" und 38 "Hesel am Wiatse" beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 30.04.2018 bis 07.05.2018 bzw. 21.08.2018 bis 27.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 27.09.2018 hat der Rat der Gemeinde Hesel den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich" auf Aufstellung des Bebauungsplanes HE 11 "Hesel-Kernbereich" zusammengefasst und fortgeführt werden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den _____

Katasteramt Leer

_____
(Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordholten

Oldenburg, den 03.05.2021

ing.büro fuer planung
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
Telefon: 0441 / 9 71 33
info@ibp-planung.de
www.ibp-planung.de

_____

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplan nach Prüfung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfachte geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Betroffenen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

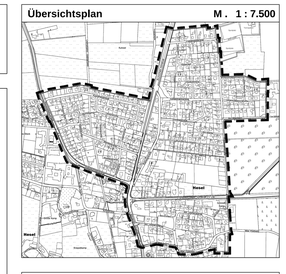
9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

Übersichtsplan M. 1 : 7.500


Hesel
Westrhauderfehn
Barge
Strücklingen
Ostrhauderfehn
Rhauderfehn
Weener
Stapelmoor
Backemoor
Stickelkamp
Nortmoor
Kirchborgum
Jheringsfehn
Potshausen
Ostgroßefehn
Ostgroßefehn-Siedlung
Westgroßefehn
Westgroßefehn-Siedlung
Boekzetelerfehn
Boekzetelerfehn-Siedlung
Uplengen
Ihrhove
Leer
Bunde
Jemgum
Moormerland
Neermoor
Neermoorfehn
Timmel
Wiesmoor
Marcardsmoor
Großefehn
Aurich
Ostfriesische Landschaft
Ostfriesische Landschaft
Ostfriesische Landschaft