Die

Stadt Zirndorf

beschließt den

Bebauungsplan „Gewerbepark Leichendorf"

als

S a t z u n g

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2. 2141) i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I 2. 127) sowie Art. 91 der BayBO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433).

§ 1

Für das Gebiet südlich der Rothenburger Straße, westlich der Gemeindegrenze Zirndorf/Oberasbach, nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Leichendorf/Oberasbach gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Plan.

§ 2

Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO sowie als „SO-Gebiet Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenbedarf" i.S.d. § 11 BauNVO und „SO-Gebiet FUN-Park" i.S.d. § 10 BauNVO festgesetzt.

§ 3

1. Im „SO-Gebiet Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenbedarf" ist die Errichtung eines Marktes mit einer reinen Verkaufsfläche von 3.000 qm im Gebäude und 500 qm Freiverkaufsfläche erlaubt.
2. Im „SO-Gebiet FUN-Park" ist die Errichtung eines Spiel- und Freizeitzentrums mit Spielgeräten, Restaurationsbetrieb, Verkaufspavillons, Streichelzoo, zulässig. Der Restaurationsbetrieb darf auf max. 150 Besucher ausgelegt werden.

§ 4

1. Als max. Gebäudelänge ohne deutliche Gliederung im Grundriß und Fassade sind 80 m zulässig. Gebäude oder Gebäudekomplexe deren Längenausdehnung größer ist, sind entsprechend maßstäblich in Grund- und Aufriß zu gliedern.
2. Anbauten jeder Art müssen sich organisch und gestalterisch einwandfrei in die vorhandene Bebauung einfügen und sich dieser unterordnen.
3. Wetterbeständige und ähnlich behaftsmäßig wirkende Gebäude, insbesondere Imbißstände / Imbißwagen, sind unzulässig.
4. Die Imbißstände sind massiv aus Mauerwerk bzw. Metall-/Glaskonstruktion zu erstellen.

§ 5

1. Die Dachneigung wird auf 0 – 30° festgesetzt. Gebäude mit Flachdach sind extensiv zu begrünen.
2. Die Oberkante fertiger Fußboden EG wird auf max. 0,30 m über dem Straßenniveau oder dem von der Stadt Zirndorf (Bauamt) festgelegten Gelände festgesetzt. Für Gebäude, deren Erschließungsstraße aufgrund der Hanglage tiefer liegt, erfolgt die Festlegung durch die Stadt Zirndorf.

§ 6

1. Für Einfriedungen ist die Höchstgrenze von 2,00 m einzuhalten. Die Ausführung hat als Maschendraht oder Ackerst bzw. gleichwertig zu erfolgen. Im Bereich von Stellplätzen können aus Lärmschutzgründen geschlossene Einfriedungen errichtet werden.
2. Die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatten oder ähnlichem Material ist nicht stattthaft.
3. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Bepflanzung, Einfriedung, etc. nicht höher als 1,00 m, gemessen von der Gehsteig-/ Fahrbahnebene, sein.
4. Die beiden Sichtdreiecke an der Einmündung Schwabacher Straße in die Rothenburger Straße sind besonders zu berücksichtigen. Diese Sichtflächen sind von Anpflanzungen und Gegenständen, welche eine größere Höhe als 0,80m über der Fahrbahn erreichen, freizuhalten.

§ 7

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte

GRZ = 0,8
GFZ = 1,2

(vgl. § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO) soweit sich aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung nicht ergibt.

§ 8

1. Auf jedem Baugrundstück sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach der Grundstücksgröße. Pro 800 qm Grundstücksgröße ist mind. 1 Laubbaum, StU 18/20, Auswahl gem. Pflanzliste, zu pflanzen.
2. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind Sträucher, Auswahl gem. Pflanzliste, zu pflanzen.
3. Lagerplätze sind mit heimischen Heckenpflanzen (siehe Pflanzliste) einzugrünen.
4. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Sträuchern und Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.
5. Fassaden/Mauerscheiben sind – soweit möglich – mit geeigneten Klimmern / Rankgewächsen (Wein, Efeu, etc.) zu begrünen.
6. Stellplätze und Garagenzufahrten (Belag und Unterbau) sind wasserdurchlässig zu erstellen.
7. Im Bereich des „SO-Gebietes FUN-Park" ist die Grundlage für Pflanzungen die Darstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes –Maßnahmenplan vom 16.11.1997- (Büro Führes und Wollborn).

§ 9

Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung (Gärten etc.) verwendet werden. Der Überlauf darf in die Kanalisation eingeleitet werden.
Bei entsprechend großen Abflußmengen kann eine Rückhaltung erforderlich sein. Auflagen und Maßnahmen sind mit dem Stadtbauamt Zirndorf im Rahmen der Genehmigung des Entwässerungsplanes abzustimmen.

§ 10

1. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. auf dessen Kosten durchzuführen.
   Welche Maßnahmen erforderlich sind, richtet sich nach den Bestimmungen der Immissionsschutzgesetze.
2. Für den Betrieb des „FUN-Parks" und der „Adventure-Golfanlage" wurde ein Schallschutzgutachten (Bericht Nr. 97030538 D vom 08.05.1998 Büro BIG) erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 11

1. Die Deponieabdeckung bzw. Entwässerung darf weder durch Bauwerke noch durch gärtnerische Maßnahmen (Pflanzungen etc.) zeitlich oder bewirtschaftet werden.
2. Sämtliche Spielgeräte und Aufbauten müssen auf selbstragenden Plattenfundamenten errichtet werden, die nicht in die Deponieabdichtung eingreifen und damit deren Funktion gefährden.

§ 12

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Spielhallen mit Geldspielautomaten und/oder Geschicklichkeitsspielen sowie Sexshops unzulässig.

§ 13

Dieser Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, 18.09.1998

STADT ZIRNDORF

gez.

Gert K o h l
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Zirndorf „Gewerbepark Leichendorf"

B e g r ü n d u n g

Antragsteller: STADT ZIRNDORF
Stadtbauamt

Verfahren: Der Stadtrat hat 1981 das Architekturbüro Ulrich sowie den Landschaftsarchitekten Hahn beauftragt, für das Gewerbegebiet Leichendorf einen Bebauungsplan aufzustellen. Das BP-Verfahren wurde nach dem Satzungsverschluß eingestellt, da wiederholt Änderungswünsche gestellt wurden. Ausschlaggebend war jedoch die Sanierung der Restmülldeponie. Die Planung und Sanierung dieser Deponie nahm einen langen Zeitraum in Anspruch.
Desweiteren wurden zwischenzeitlich aufgrund des Planungsstandes Gewerbebetriebe in i.nprobiematischen Lagen angesiedelt. Für die Errichtung des Bau- und Heimwerkermarktes erfolgte im Frühjahr 1990 eine landesplanerische Beurteilung, deren Ergebnis in die weiteren Planungen und Genehmigungs i einfloß.
Für die Errichtung des FUN-Parks sowie der Adventure-Golfanlage wurde ebenfalls eine Insbesondere Überprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, daß unter Einhaltung bestimmter Auflagen der Errichtung zugestimmt werden kann.
Aufgrund der bisherigen langen Verfahrensdauer hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, für den Bereich des Gewerbepark Leichendorf den Bebauungsplan neu aufzustellen.
Grund iege hierfür bildet der Planentwurf aus dem Jahre 1986, der entsprechend seinen Auswieisungen und seines Bestandes modifiziert wurde.

Allgemeines: Die Stadt Zirndorf wurde im LEP als Siedlungs-schwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.
Das Bauertiel liegt an der Entwicklungsachse mit reg onaler Bedeutung (vgl. RP A IV 1.8).
Gem. cem Landesentwicklungsprogramm (vgl. LEP A II 1.2, 2.4.1, 2.4.4) und dem Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (R7) (vgl. RP7 B VII 1.1, B VI 9.2.3, A VI 2.2 soll auf dem Gebiet der Stadt Zirndorf sowie die gewerbliche Entwicklung als auch die Standortsicherung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Desweiteren ist auf die Errichtung von erhoiungswirksamen Systemen, wie Grün- und sonstige Freiflächen, hinzuwirken. Die Errichtung einer Adventure-Golfanlage, die allt gemeinheit zugänglich ist, kann hierzu beitragen.
Ebenfalls steht der Stadt Zirndorf die Stärkung der Versorgungsinfrastruktur zu (vgl. RP 7 A V 2.63).

Notwendigkeit: Im Kapitel Planverfahren wurde bereits auf die vorangegangenen Planungen verwiesen. Das BP-Gebiet mit Ausnahme des FUN-Parks ist überwiegend verwirklicht. Trotzdem ist es erforderlich, für die weitere städtebaulche Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen, der unerwünschte Nutzungen bzw. Gestaltungselemente regelt (vgl. § 1 BauGB).

Eigentumsverhältnisse: Nur die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand.

Bodenordnung: Im Baugebiet sind noch vereinzelt Vermessungen erforderlich.

Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindlichen Grundstücke und Grundstücksteile sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodennutzung in den notwendigen Einzelheiten. Das Baugarter gehört nach § 8 BauNVO zum Gewerbegebiet bzw. nach § 10 und 11 BauNVO zum Sondergebiet.
Es sollen sowohl produzierende Gewerbe als auch Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen angesiedelt werden.
Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Für den Betrieb des FUN-Parks ist eine größere Anzahl von Stellplätzen zu schaffen. Dies erfolgt erstens durch den Bau eines Parkdecks (ca. 680 Stellplätze) sowie ebenerdige Stellplätze insbesondere auf dem Grundstück Fl.Nr. 209/5, Gem. Leichendorf (ca. 130 St.).

Erschließung: Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind größtenteils im Eigentum der Stadt Zirndorf. Die Erschließung (Strom, Wasser, Abwasserkanal) des Gebietes ist bis auf wenige Ausnahmen vorhanden.
Das noch fehlende Teilstück der Brandstatterstraße wurde im Mai 1998 fertiggestellt.

Verkehrsanbindung: Das Areal liegt südlich der St 2245. Die FU 14 verläuft nordsüdlich durch das Gebiet. Die Anbindung an das Bundesfernstraßennetz ist gegeben.
Die Bushaltestellen des OVF befinden sich im Bereich der Leichendorfer Kreuzung sowie an der Rothenburger-/Zweckauer Straße. Nach dem restlichen Ausbau der Brandstatterstraße soll die Buslinie durch das Gewerbegebiet führen.
Die Frage der 3. Anbindung wurde im Rahmen einer Leistungsfähigkeitsberechnung für die Leichendorfer Kreuzung mit dem Ergebnis geprüft, daß eine 3. Zufahrt nicht erforderlich ist. (Auf die Berechnung des Ing.-Büros Helmreich vom 06.04.1998 wird verwiesen.) Die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Kreuzungsbereich bzw. Verknüpfungsbereich der Leichendorfer Kreuzung wurden im BP eingearbeitet.

Bepflanzung: Die Bepflanzung wird zu Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbinerung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. als Ausgleich zur Versiegelung der Grundstücke erforderlich.
Zwecken den geplanten Baumpflanzungen und den Gasleitungen der EVAG AG sowie der Gasversorgung Zirndorf GmbH ist nach dem **DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen"** – ein Abstand **von 2,50 m einzuhalten.**

Immissionen: Im Bereich des Gewerbeparks befinden sein Biotope sowie Gründbestandteile (Art. 12 BayNatSchG); diese **bleiben** mit Ausnahme im Bereich **des FUN-Parks** erhalten. **Für den Bereich des FUN-Parks** und der **Adventure-Golfanlage wurde** ein landschaftspflegerischer Begleiplan vom Büro Führes und Wollborn, Stand 16.11.1997, aufgestellt. **Hierin sind die Konflikte sowie Ausgleichs-**maßnahmen ausführlich dargestellt, es wird darauf verwiesen.
Im Schutzzonenbereich der 20 kV-Leitung gilt eine **Bewuchsbeschränkung.** Hier dürfen nur Sträucher mit geringen Wuchseigenschaften angepflanzt werden.

An der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 204, Gem. Leichendorf, sind weiterhin Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Hinsichtlich der Auswirkungen des FUN-Park-Betriebes sowie der Adventure-Golfanlage wurde das umfangreiche Schallschutzgutachten vom Büro BIG, (14.11.1997) aufgrund gesetzlicher Neuregelungen sowie baulicher Änderungen nochmals überarbeitet. Das Ergebnis wurde im BP berücksichtigt. Auf das Gutachten Nr. 97030538 D vom 08.05.1998 wird verwiesen.
Die Frage einer dritten Zufahrt zur St 2245 über die Robert-Bosch-Straße wird nicht für erforderlich gehalten. Da diese nicht gebaut wird , besteht u.U. für die Anwesen Fl.Nr. 312/7 und -/8, Gem. Oberasbach ein Anspruch auf lärmschutzmaßnahmen.

Wasserwirtschaft: Die Grundstücke liegen außerhalb von Wasserschutzzonen. Das Sammeln von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung schont die Trinkwasserreservoren und entlastet die Kläranlagen.
Auf den Schutz der Deponie wird geachtet (vgl. Stellungnahme der Planungsgruppe Gcef vom 05.11.1997).
Hinsichtlich der Entwässerungsfloft bzw. des Entwässerungsrechts der Deponieabwässer wird auf den Planfeststellungsbeschluß der Reg.v.Mfr. vom 20.12.1990, Az: 821-8744.2 FÜ verwiesen.

Auswirkungen: Der Gewerbepark ist mit Ausnahme des FUN-Park-Betriebes überwiegend bebaut. Die Biotope und Grünbestandteile bleiben weitgehendst erhalten bzw. ein Verlust (Biotop 119.03) wird ausgeglichen (siehe Kapitel Bepflanzung).
Das Biotop 121.04 wurde nicht festgestellt, da es sich bei der Fläche um Bauland handelt und das Grundstück durch den Eichenbaumbestand (Biotop 119.05) bereits stark in seiner Nutzung eingeschränkt ist. Die Auswirkungen durch den Betrieb des FUN-Parks werden im Rahmen des Lärmschutzgutachtens dargestellt. Desweiteren wird auf den Stadtrats-Beschluß vom 17.12.1997 Nr. 152 verwiesen. Bei Abwägung aller Belange ist die Auswesung des Gewerbeparks mit den dargestellten Nutzungen möglich und zulässig.

Planverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 12.01.1998 bis 06.02.1998 im Rathaus Zirndorf, Zimmer **36**, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 18.9.98 Stadt Zirndorf Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.1998 bis 15.06.1998 im Rathaus Zirndorf, Zimmer **36**, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 18.9.98 Stadt Zirndorf Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut vom 20.7.98 bis 10.8.98 im Rathaus Zirndorf, Zimmer 36, öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 18.9.98 Stadt Zirndorf Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.9.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 18.9.98 Stadt Zirndorf Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 03. Nov. 1998 den Bebauungsplan genehmigt.

Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 10 Abs. 2 BauGB vorgelegte Bebauungsplan wurde ab 27. Nov. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan w.rde mit Begründung ab 03. Dez. 1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 01. Dez. 1998 Stadt Zirndorf 1. Bürgermeister

P F L A N Z L I S T E

Sträucher 2 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier canadensis	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffl/Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharitica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Bäume H 3 x verpflanzt Mindestpflanzgröße StU 14-16

Corylus columa	Baumhasel
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides „Crimson King"	Spitzahorn
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Birne
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordorta	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Eiche

Geplante Öffnungszeiten: täglich von 10.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Zahlen zum Betrieb FUN-Park: Prognose der durchschnittlichen Besucherzahl pro Tag und Jahr

Erstes volles Betriebsjahr 2000
an 30 Tg. ⌀ 2.900 Besucher
an 30 Tg. ⌀ 2.600 „
an 120 Tg. ⌀ 1.400 „
an 90 Tg. ⌀ 900 „
an 60 Tg. ⌀ 400 „
an 330 Tg. insg. 438.000 Besucher

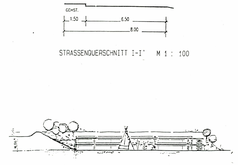
Zweites volles Betriebsjahr 2001
an 50 Tg. ⌀ 2.900 Besucher
an 60 Tg. ⌀ 2.600 „
an 50 Tg. ⌀ 1.600 „
an 50 Tg. ⌀ 1.100 „
an 40 Tg. ⌀ 400 „
an 330 Tg. insg. 571.000 Besucher

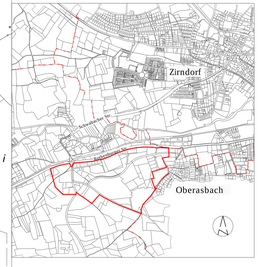
Aufristurg der Besucherzahlen: bei nach Fläche und Struktur bedingt vergleichbarer Freitzeitparks

	Fläche in ha	Besucher/ Monat
Hansa-Park	30	147.143
Spree-Park	28	65.000
Freizeit-Land Geiselwind	26	90.000
potts park	8	44.000
PLAYMOBIL Park	7	39.818

	Besucher/ Jahr	Besucher/ Hektar
Hansa-Park	1.030.000	34.333
Spree-Park	520.000	18.571
Freizeit-Land Geiselwind	630.000	24.231
potts park	308.000	38.500
PLAYMOBIL Park	438.000	62.571

Zirndorf, 18.09.1998
Stadt Zirndorf
Gert K o h l
Erster Bürgermeister





Übersicht M 1 : 15.000

A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- GE Gewerbegebiete
- SO Sondergebiete
- Straßenverkehrsflächen
- Baugrenze
- 0,8 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt
- Parkdeck Einfahrt und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Stpl und Garagen
- Bäume anpflanzen
- Sträucher anpflanzen
- Bäume erhalten
- Sträucher erhalten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kleingolf
- Grünfläche
- LS Lärmschutzmassnahme nach Gutachten
- P Parkdeck
- RW Rad- und Fussweg
- Sukcessionsflächen - Biotope 119.01, 119.02, 119.04, 119.05, 120, 121.02, 121.03, karteng. B.L.E. 2.54 Karten. Stadt Zirndorf
- Flächen für San. Reststoffdeponie
- Aufschüttung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

A. Zeichenerklärung für Hinweise

- Best. Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung
- Vorhandene Grundstückgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 204/4 Flurstücks - Nr.
- LB Landschaftsbestandteile und Grünbestände- schutz Gem. Art 12 Bay Nat-Sch-G., vorgesehen
- B Kernbohrung NW 2
- BB Kernbohrung NW 5
- Gem. Grenze
- Einfahrt Betriebs.- Stpl.
- Versorgungsfläche Elektrizität
- Versorgungsfläche Gas
- Hauptversorgung oberirdisch
- Hauptversorgung unterirdisch

STADT ZIRNDORF
S T A D T B A U A M T
F Ü R T H E R S T R. 8
90513 Z I R N D O R F
TEL.: 09119900164
FAX: 09119900182

B E B A U U N G S P L A N
GEWERBEPARK LEICHENDORF

MASSTAB: 1 : 1000

ZEICHNUNGS-NR.:	152 001			
gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	abg.
ZZ		09.01.98		
ZZ		23.05.98		
ZZ		15.07.98		
ZZ		19.09.98		