

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB (entfallen, da das Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der TÖB durchgeführt wird.)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.		Inhalt	Folgerungen für die Planung
	Diskussionsveranstaltung 24.03.2015		
	Erschließung / Verkehr:		
1		Es wird gefragt, auf welche Weise die Pkw-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.	<p>Keine Folgen für die Planung Die Stellplätze sind in Abhängigkeit von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen (z. B. innerhalb der seitlichen Grenzabstandsflächen, oder / und in Form von Tiefgaragen).</p>
2		Es wird angeregt, entlang der Kölner Straße einhüftiges Längsparken abzumarkieren.	<p>Keine Folgen für die Planung Die Anregung betrifft Flächen außerhalb des Plangebiets; sie wird mit der Bitte um Prüfung an die zuständige untere Verkehrsbehörde weitergeleitet.</p>
3		Es wird auf die Lage der Bushaltestelle hingewiesen, welche bei der Anordnung von Grundstückszufahrten zu beachten ist.	<p>Kenntnisnahme</p>
	Einbindung der Planung in die Umgebung:		
4		Es wird angeregt, im Bebauungsplan die Firstrichtung der Gebäude festzusetzen.	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Ziel der Bauleitplanung ist die Präzisierung des Beurteilungsrahmens gemäß § 34 BauGB insofern, als keine Ortsbild unverträglichen Gebäudekubaturen bzw. -formen entstehen und das ruhige Erscheinungsbild nicht durch stark abweichende Außenwandmaterialien gestört wird. Die Bebauung innerhalb des Plangebiets ist nicht durch eine einheitliche Firstrichtung charakterisiert. Sowohl in der Teilfläche A, als auch in der Teilfläche B wirken die realisierten Firstrichtungen</p>

Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“, Abwägungstabelle

			eher zufällig. Hingegen ist die Dachform des Satteldachs durchgängig im Plangebiet vertreten. Deshalb wird diese Dachform Bestandteil der Bebauungsplan-Festsetzungen. Für das Haus Nr. 78 ist einer solche Festsetzung per se entbehrlich, da das Gebäude insgesamt denkmalrechtlich geschützt ist.
5		Es wird gefragt, auf welcher Grundlage im Vorentwurf die jeweiligen Gebäudehöhen bestimmt werden.	Bezugshöhe ist die zwischen den Grundstückseckpunkten gemittelte Höhe der Erschließungsfläche. (Hinweis: Im Entwurf zur Offenlage wurde die Bezugshöhe geändert)
6		Es wird gefragt, ob die festgesetzte maximale Fassadenbreite bei schräg zur Verkehrsfläche verlaufenden Fassaden als Projektion auf die Verkehrsfläche zu verstehen sei.	Nicht die Projektion, sondern die effektive Fassadenbreite ist gemeint.
7		Es wird gefragt, ob vorhandener Baumbestand betroffen sei.	Durch die Bauleitplanung wird der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben nicht wesentlich geändert; maßgeblich sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung.
weitere Themen:			
8		Es wird bedauert, dass das Fachwerkhaus nicht erhalten werden kann.	Kenntnisnahme Hinweis: Eine Denkmaleigenschaft des Gebäudes ist nach Prüfung und örtlicher Besichtigung durch das zuständige LVR-Amt für Denkmalpflege verneint worden. Somit liegt es im Ermessen des Eigentümers, das Gebäude zu erhalten oder abzureißen.
Schreiben im Nachgang zur Diskussionsveranstaltung			
9	Hopfgarten Rechtsanwälte 23.07.2018	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 "Westliche Kölner Str." Ihr Zeichen: 00226-18-05 Sehr geehrte Damen und Herren, wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die rechtlichen Interessen von Herrn K. 1. Herr K. ist Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift Kölner Straße 74 in Haan. Herr K. beabsichtigt, das dort bestehende Fachwerkhaus abzureißen und ein neues Mehrfamilienhaus zu errichten. Hinsichtlich des Baugesuches von	Am 30.01.2018 hat der Eigentümer des Gebäudes Kölner Straße Nr. 74 (Flurstück 253) im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht ein Projekt zum Abriss des bestehenden Fachwerkhauses und Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes mit 5 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen vorgestellt. Ihm wurde von Seiten der Verwaltung erklärt, dass sein Projekt von den beschlossenen Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ in erheblichem Maß abweicht und von daher nicht genehmigungsfähig sei.

Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“, Abwägungstabelle

	<p>Herrn K. ist inzwischen ein Zurückstellungsbescheid erlassen worden und von der Stadt Haan das Planungsverfahren wieder aufgegriffen worden. In diesem Zusammenhang fand am 10.07.2018 eine Diskussionsveranstaltung als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 BauGB statt. Zudem wurden die Planungsunterlagen auf eine Dauer von 14 Tagen ausgelegt. Zu den nunmehr öffentlich gewordenen Planungsabsichten der Stadt Haan nehmen wir für Herrn K. als unmittelbar von den Planungsabsichten Betroffenen Stellung.</p> <p>Unser Mandant wendet sich gegen die Planungsabsichten und den nunmehr bekannt gewordenen Vorentwurf auf Basis der beschlossenen Planungsziele zum Bebauungsplan 189. Im Einzelnen wenden wir uns gegen folgende Festsetzungen und Planungsabsichten:</p> <p>a) Der nunmehr bekannt gewordene Vorentwurf sieht eine maximale Gebäudehöhe von 11 m, bezogen auf die gemittelte Höhe der Erschließungsanlage, vor. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass diese Festsetzung die tatsächlichen Verhältnisse nicht ordnungsgemäß berücksichtigen. Tatsächlich sind Gebäudehöhen, insbesondere ausgehend von den Fassaden, von 14-15 Metern zu berücksichtigen. Die geplante Festsetzung steht damit im Widerspruch zu den aktuellen Verhältnissen und ist daher abzuändern.</p> <p>b) Nach bekannten Informationen ist vorliegend das Planungsziel ein gerechter Ausgleich zwischen öffentlichen Belangen des gewachsenen, identitätsstiftenden Straßenbildes und dem berechtigten Interesse einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Zum einen wird die nunmehr durch den Vorentwurf dargestellte Planung dem nicht gerecht und zum anderen ist dieses Planungsziel</p>	<p>Der Eigentümer stellte dennoch einen Antrag auf Bauvorbescheid, welcher auf Grund der Abweichungen von den Planungszielen mit Schreiben vom 05.04.2018 für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt wurde. Als Grundlage für die Zurückstellung dienen die mit dem Bebauungsplan Nr. 189 formulierten städtebaulichen Ziele.</p> <p>Gegen den Zurückstellungsbescheid der Stadt Haan geht der vom Eigentümer beauftragte prozessbevollmächtigte Anwalt gerichtlich vor.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Punkte a und b: Maß der baulichen Nutzung, Planungsziele, „Verhinderungsplanung“</u></p> <p>Das Plangebiet umfasst zwei durch einen Höhenversatz voneinander abgrenzbare Teilbereiche: Der Teilbereich A „historischer Altbestand“ und der Teilbereich B „neuzeitliche Straßenrandbebauung“. Die unterschiedlichen Maßstäblichkeiten dieser Teilbereiche sind Abbild der örtlichen Siedlungsgeschichte und prägen heute das Straßenbild. Ziel des Bebauungsplans ist es, diese Prägung im Straßenbild erkennbar zu erhalten (ausführlich in Kapitel 1 und 2 der Begründung).</p> <p>Das Gebäude Kölner Straße Nr. 74 liegt im Teilbereich A des Plangebietes. Neben den stadthistorischen Aspekten ist hier auch das Denkmalrecht, hier der sogen. „Umgebungsschutz“ von Baudenkmalern zu beachten. Als Bestandteil der historischen Alt-</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“, Abwägungstabelle

	<p>nur vorgeschoben. Tatsächlich geht es vorliegend einzig und alleine um die Verhinderung des Vorhabens unseres Mandanten bzw. um die Verhinderung der Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Die vorliegend beabsichtigte und bislang bekannte Planung ist nicht in der Lage, ein ggf. vorliegendes, diesseits aber nicht erkennbares, gewachsenes und identitätsstiftendes Straßensbild zu erhalten. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwieweit hier eine Abwägung mit den wirtschaftlichen Interessen einer entsprechenden Grundstücksnutzung erfolgt ist. Die geplanten Baufenster mit einer grundsätzlichen Bebauungstiefe von 15 m beginnen mit einem unregelmäßigen Abstand zu Erschließungsanlagen. Ein erkennbares einheitliches und identitätsstiftendes Straßensbild ist damit nicht gewährleistet, sondern es wird das Gegenteil erreicht, nämlich ein durch unterschiedliche Abstände der Bebauung von den Erschließungsanlagen uneinheitliches Straßensbild. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, inwieweit die Sicherung eines identitätsstiftenden Straßensbildes die Setzung einer hinteren Baulinie bzw. die Begrenzung durch Baufenster im rückwärtigen Grundstücksteil erfordern. Es besteht daher objektiv gesehen kein Planungserfordernis. Durch die Vorgaben des §§ 34 BauGB wären die im Planungsziel definierten Ziele auch so erreichbar und eine Bauleitplanung durch Erlass eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Insbesondere ist die Festsetzung der Errichtung von ausschließlich Einzelhäusern diesbezüglich nicht notwendig. Auch die festgesetzte Fassadenbreite von 10 m hat nichts mit der vorhandenen Bebauung gemeinsam.</p>	<p>bebauung ist für das Grundstück der Klagepartei das denkmalgeschützte Gebäude Kölner Straße 78 maßgebend. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich im Teilbereich A an diesem Baudenkmal.</p> <p>Die von der Klagepartei als Höhenbezug herangezogenen Gebäude sind dagegen Bestandteil der neuzeitlichen Straßenrandbebauung (Teilbereich B). Diese Gebäude scheiden als Referenz für das betreffende Grundstück aus.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 wird für das betreffende Grundstück nunmehr ein Baufenster von 11 m x 13 m ausgewiesen. Damit vergrößert sich die überbaubare Fläche von ca. 121 m² (Bestand) auf maximal 143 m² (Planung). Des Weiteren ermöglichen die geplanten Festsetzungen hier eine maximale Gebäudehöhe, welche ca. 3 m über der des betr. Bestandsgebäudes liegt. Damit besteht nach den geplanten Festsetzungen auch für das Grundstück des Klägers ein nicht unerhebliches Erweiterungspotential. Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude nicht begrenzt. Somit ist auch die Behauptung, durch die Bauleitplanung solle einzig die Errichtung eines Mehrfamilienhauses verhindert werden, zurückzuweisen, denn im Rahmen der festgesetzten maßlichen Obergrenzen lässt sich auf dem Grundstück des Klägers ohne Weiteres ein Mehrfamilienhaus errichten.</p> <p>Die in den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses noch enthaltene, pauschale Bautiefe von 15 m war auf die Straßenbegrenzungslinie bezogen. Die im Entwurf des Bebauungsplans nunmehr geplante Festsetzung einer Bautiefe von max. 13 m bezieht die ortsbildprägende, straßenseitige Baukontur mit ein. Die ebenfalls vormals pauschal festgelegte Fassadenbreite von 10 m wird nunmehr für die Teilbereiche A (11 m) und B (9 m) differenziert festgesetzt.</p> <p>Der Argumentation, dass die Bewahrung eines uneinheitlichen Straßensbildes nicht geeignet sei, Identität zu schaffen, ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu folgen: Gerade die Uneinheitlichkeit des</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“, Abwägungstabelle

	<p>Vorliegend beschränken sich die städtebaulichen Planvorstellungen allein auf das städtebaulich Unerwünschte und es ist kein positives Nutzungskonzept zu erkennen. Insoweit handelt es sich vorliegend um eine reine Negativplanung, welche unzulässig ist. Dabei widerspricht auch bereits der sehr kleine Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans 189 gegen die Erhaltung eines identitätsstiftenden Straßenbildes. Sollte ein identitätsstiftendes Straßenbild erhalten werden, so müsste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich ausgeweitet werden. Insbesondere die Herausnahme des Gebäudes der postalischen Anschrift Kölner Straße 76 ist vor diesem Hintergrund unverständlich.</p> <p>2. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der bislang bekannte Vorentwurf zum Bebauungsplan 189 „Westliche Kölner Straße“ die schützenswerten Interessen unseres Mandanten als Grundstückseigentümer unberechtigt lässt und insoweit ein Abwägungsausfall vorliegt. Dies ist mit § 107 BauGB unvereinbar. Die offensichtlich vorliegend herangezogene städtebauliche Grunderhaltung eines gewachsenen und identitätsstiftenden Straßenbildes ist aufgrund der bislang bekannten Festsetzungen nicht umsetzbar. Zum einen fehlt es einer positiven Planungsabsicht und zum anderen ist der sehr kleine Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Erreichen dieses Ziels nicht geeignet. Ebenfalls sind die geplanten Festsetzungen zumindest hinsichtlich der geplanten Festsetzung der Gebäudehöhe, mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht vereinbar. Ebenfalls stehen erhebliche Zweifel hinsichtlich der Festsetzung der Errichtung von lediglich einzelnen Häusern sowie der Festsetzungen der Baufenster insbesondere hinsichtlich der im rückwärtigen grundstücksteilliegenden Baugrenzen als mit dem Planungsziel nicht vereinbar.</p> <p>Es ist kein derart gewichtiger städtebaulicher Grund erkennbar, der eine wie die vorliegend geplante Planung rechtfertigen würde. Letztendlich beruht der Vorentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Die</p>	<p>Straßenbildes spiegelt hier die Stadien der historischen Stadtentwicklung wider; sie ist deshalb nach dem Grundsatz des § 1 Absatz 5 BauGB (Erhalt des Ortsbildes als städtebaulicher Belang) auch erhaltenswert.</p> <p>Auch die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen ist gerechtfertigt, weil sich Baukörper mit unangemessenen Bautiefen auf Grund der bestehenden, offenen Bauweise mit Einzelhäusern in der seitlichen Ansicht negativ auf das Straßenbild auswirken würden. Im Plangebiet erreicht bis auf die Ausnahmen (Haus 74a und ggfs. Haus 72) keine der aufstehenden Hauptanlagen eine Tiefe von 13,0 m sodass mit dieser festgesetzten Obergrenze ein angemessener Rahmen für Neubauvorhaben definiert wird.</p> <p>Die Behauptung, die städtebaulichen Planvorstellungen beschränken sich als unzulässige Negativplanung alleine auf das städtebaulich Unerwünschte und es sei kein positives Nutzungskonzept zu erkennen, wird zurückgewiesen. Vielmehr wird der Bebauungsplan aufgestellt, um die im Straßenbild erkennbaren Merkmale der historischen Siedlungsentwicklung insbesondere auch unter denkmalrechtlichen Aspekten („Umgebungsschutz“) zu bewahren und ein „Verwischen“ der gestaltprägenden Merkmale in Richtung allgemeiner Beliebigkeit zu verhindern.</p> <p>Der Plangeltungsbereich entspricht dabei dem Grundsatz, sich auf die Bereiche zu beschränken, für die ein Planungserfordernis besteht: Die östliche Seite der Kölner Straße (ab der Kreuzung Wilhelmstraße) ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 überplant; ein Planungserfordernis ist für diesen Bereich nicht gegeben. Auch im weiteren Verlauf in Richtung der Innenstadt ist das Straßenbild durch eine im Wesentlichen einheitliche Bebauung geprägt; demzufolge besteht auch hier kein Planungserfordernis.</p> <p>Im Gegensatz dazu ist die Bebauung im Plangeltungsbereich durch zwei in ihrer historischen Entwicklung und der daraus resultierenden Bebauung höchst unterschiedliche Bereiche gegliedert, welche sich im Straßenbild auch ablesen lassen. Die jeweils prägenden</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“, Abwägungstabelle

		<p>Interessen unseres Mandanten an der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes werden nicht oder zumindest nicht mit ausreichender Gewichtung berücksichtigt. Eine Planung wie die vorliegende stellt damit auch einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot dar.</p> <p>Für Nachfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlicher Begrüßung Sascha May Rechtsanwalt</p>	<p>Gebäudekubaturen - auch unter dem Aspekt des Denkmalrechts - zu erhalten ist Ziel der Bauleitplanung.</p> <p>Das Gebäude Kölner Straße Nr. 76 nimmt dagegen als zweispänniger Geschosswohnungsbau der 1960-er Jahre nicht am Bebauungszusammenhang teil. Als bestandsgeschützter, atypischer Einzelfall wird seine Fassadenbreite von 22 m von keinem der Gebäude <u>im gesamten Verlauf</u> der Kölner Straße auch nur annähernd erreicht. Es ist deshalb städtebaulich gerechtfertigt, diesen Baukörper nicht als maßstabgebend für das Plangebiet zu betrachten und das betreffende Grundstück nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen.</p> <p><u>Wirtschaftliche Interessen / Abwägungsausfall</u></p> <p>Die wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers – ebenso, wie diejenigen der übrigen Grundstückseigentümer im Plangebiet – werden in angemessener Weise berücksichtigt (s.o.). So gewährleisten die geplanten Festsetzungen bei den gegebenen Grundstücksbreiten insgesamt einen auf die Örtlichkeit bezogenen, angemessenen Rahmen für Erweiterungen bzw. Neubauvorhaben. Eine Benachteiligung des Vorhabenträgers kann aus Sicht der Verwaltung nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Behauptung, die geplanten Festsetzungen dienen alleine der Verhinderung des betr. Vorhabens, wird zurückgewiesen. Ein Abwägungsausfall liegt, wie den oben beschriebenen, städtebaulichen Zielen zu entnehmen ist, nicht vor. Auch ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot ist aus den o. g. Gründen nicht gegeben.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------