

A 14-K-590/1997-186

Graz, am 10.10.2000

Dok: 15.02\ Erl-Be-Beschl

Art

15.02 Bebauungsplan

„Burenstraße“

Aufschließungsgebiet 10.03

XV.Bez., KG. Wetzelsdorf

1. Aufhebung der Festlegung von Bauland
als Aufschließungsgebiet gemäß
§ 23 Abs 3 Stmk ROG
2. Beschlussfassung des 15.02
Bebauungsplanes „Burenstraße “

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie

Die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG) begehrt in Vertretung der Stadt Graz in der Rolle als grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr.: 383 die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 10.03.

Das westlich gelegene Grundstück Nr.: 378 des Aufschließungsgebietes befindet sich im Eigentum von mehreren Privatpersonen, die durch das Stadtplanungsamt über die Sachlage schriftlich und mündlich informiert wurden.

Für den Bereich des Aufschließungsgebietes 10.03 wurde ein offener, zwei-stufiger Architektenwettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätvolles Gestaltungskonzept zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist Arch.D.I. Gerald Deutschmann. Herr Architekt DI Gerald Deutschmann wurde in weiterer Folge vom Stadtplanungsamt beauftragt, aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis unter Beachtung der Juryauflagen ein Gestaltungskonzept als Grundlage zur Bebauungsplanung zu erstellen. Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Ergebnis des Wettbewerbes in den Bebauungsplan zu erreichen.

Gemäß Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, ist der Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ bzw. zu geringen Teilen östlich als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen.

Laut Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den die Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der rechtlichen Belange.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses am 19.1.2000 über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes informiert. Es wurde dagegen kein Einwand erhoben.

Der 15.02 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.2.2000 bis 31.3.2000 im Magistrat während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die Kundmachung der Auflage erfolgte im Amtsblatt Nr.2 vom 27.1.2000. Zusätzlich wurde am 29.2.2000 eine Bürgerinformation abgehalten.

Die gemäß § 27 Abs 2 Stmk Raumordnungsgesetz i.d.g.F. anzuhörenden grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen informiert.

Zu den Amtsstunden erfolgte im Stadtplanungsamt während der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Dabei wurden die Anrainer und die bereits vorinformierten Eigentümer persönlich informiert.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekannt gegeben werden.

Im Stadtplanungsamt trafen ca. 150 Einwendungen mit mehreren Hundert Unterschriften ein bzw. wurde auf weitere Unterschriftenlisten verwiesen. Es wurde eine Bürgerinitiative organisiert und seitens der Einwender die Medien eingebunden.

Die überblicksmäßig zusammengefassten Hauptthemen der Einwendungen sind der beigelegten „Themenliste“ zu entnehmen, wobei der Schwerpunkt der Einwendungen die Verkehrssituation und die „Dichte“ betreffen.

Die Stadtbaudirektion-Verkehrsreferat wurde sowohl im Wettbewerbsverfahren als auch im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes mit eingebunden. Dem Konzept lag eine Stellungnahme vom 18.3.1999 zu Grunde. Zur neuerlichen Anfrage vom 26.11.1999 wurden seitens des Verkehrsreferates keine Bedenken geäußert.

Im Rahmen der Einwendungsbearbeitung wurden diesbezüglich weitere Besprechungen mit der Stadtbaudirektion-Verkehrsreferat abgehalten.

Die schriftliche Zusammenfassung der Stellungnahmen der Stadtbaudirektion-Verkehrsreferat erfolgte im Schreiben vom 15. Juni 2000 und wird im Anschluss wiedergegeben (Zitat:)

„Zu den insgesamt ca. 150 Einwendungen bezüglich des Bebauungsplanes 15.02 stellt die Stadtbaudirektion die Verkehrsprobleme betreffend fest:

- 1) Die Regulierungslinie der Burenstraße ist gemäß Bebauungsplan aus Gründen der Verlegung von Leitungen, der Anlage von Grünraum und allenfalls eines Kinderspielplatzes im öffentlichen Gut aufrecht zu erhalten.
- 2) Es besteht keine Absicht, die Burenstraße durchgehend befahrbar zu machen. Mit einer verkehrlichen Zusatzbelastung auf Grund des gegenständlichen Wohnbauprojektes ist allerdings zu rechnen.
- 3) Die Landesbaudirektion – Fachabteilung 2a hat einen Plan bezüglich der Verbesserung der Verkehrssituation in der Straßganger Straße vorgelegt, der derzeit beraten wird.
- 4) Die Führung einer Straßenbahnlinie durch die Burenstraße soll weiterhin möglich bleiben (Regulierungsbreite), ist aber derzeit nicht in konkreter Planung. Eine konkrete Linienführung kann daher nicht angeführt werden.
- 5) Es ist nicht beabsichtigt, die derzeitigen Wohnstraßenbereiche zu verändern.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch das gegenständliche Wohnbauprojekt keine wesentlichen Verschlechterungen aus Gründen der Verkehrsbelastung für die Anrainer stattfinden.

Abschließend darf festgestellt werden, dass neben der Bürgerbesprechung am 29. Februar 2000 (Protokoll des Büros für Bürgerbeteiligung liegt vor) ein Gespräch mit Bürgervertretern am 7. April 2000 in der Peter Rosegger-Schule (neben Bürgervertretern, Teilnehmer: Frau Dipl.-Ing. Artés, Herr Dipl.-Ing. Zeköll, Herr Köppel und Herr Dipl.-Ing. Koller) stattgefunden hat, welches weitgehend im Konsens verlaufen ist.“

Zur Untermauerung der Aussage, dass (Zitat:) “...davon auszugehen ist, dass durch das Wohnbauprojekt keine wesentliche Verschlechterung aus Gründen der Verkehrsbelastung für die Anrainer stattfindet” wurde auf der Grundlage von Verkehrszählungsdaten vom Dipl.-Ing. Büro Fruhmann ein Gutachten über die zu erwartende Verkehrsbelastung erstellt. Zu den derzeit maximal 300 Fahrzeugen in der Burenstraße nördlicher Bereich (Wezelsdorfer Straße bis Eythgasse) kommen ca. 150 KFZ dazu. Die Eythgasse wird ebenso zusätzlich mit ca. 100 KFZ/Tag belastet. Das übergeordnete Straßennetz im Nahbereich erfährt dadurch eine Zusatzbelastung von ca. 2%.

Es wurden auch alle anderen Einwendungen genauestens geprüft um abwägen zu können, welchen Einwendungen eine fachliche Berechtigung zukommt.

Auf Grund der Einwendungen wurden verschiedene Modifikationen durchgeführt, die einerseits den Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet verbessern und andererseits eine großflächigere Durchgrünung sicherstellen.

Das Stadtplanungsamt beauftragte den Architekten, mindestens drei Lösungsvorschläge zu erarbeiten, bei denen die Grundgedanken des Siegerprojektes einerseits aufrecht bleiben, und andererseits die berechtigten Interessen der Einwender berücksichtigt werden. Dabei sollen die Veränderungen nur Verbesserungen darstellen, die keine Neuauflage des Bebauungsplanes bedingen.

Nach einer fachlichen Prüfung wurde entschieden das als „Variante 3“ bezeichnete Gestaltungskonzept den Änderungen des Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich somit folgende ÄNDERUNGEN im Bebauungsplan gegenüber dem Auflage-Entwurf:

In der plangrafischen Darstellung:

- Teilweise reduzieren der 3-Geschossigkeit auf eine 2-Geschossigkeit (z.B.: im Nahbereich zu Gst.Nr.:388/4, 388/6);
- Reduktion der möglichen Baumassen:
Die zwei Ost- West orientierten, durch Baugrenzlinien möglichen Baukörper nächst Gst.: . 1418 und . 1419 werden entfernt und lediglich ein Baukörper in Nord – Süd Richtung in Fortsetzung der bestehenden Baugrenzlinien ermöglicht. Dadurch sind nur schmale Giebelseiten in Richtung der bestehenden Einfamilienhausbebauung im „Reinen Wohngebiet“ möglich und die gleichzeitige Absicherung von großen Grünzonen durch die Baugrenzlinienführung gegeben.
- Weiters werden die durch Baugrenzlinien umschriebenen Bereiche in Richtung Süden teilweise gekürzt und der mögliche Gebäudeabstand zu den Nachbarliegenschaften dadurch wesentlich vergrößert.
- Auf Gst.Nr.: 378 erfolgt durchgehend eine Vergrößerung der Abstände der durch Baugrenzlinien umschriebenen Bereiche untereinander von 13,00 auf 18,00 m bei gleichzeitigem Entfall der Baugrenzlinie für den erdgeschossigen Bereich von 2,00 m. Dadurch sind ebenso großzügigere Grünzonen und großflächigere Durchblicke ermöglicht bzw. sichergestellt.
- Die mit „P“ bezeichneten Bereiche (Freie Abstellflächen für PKWs) werden zu Gunsten der Grünflächen verkleinert.

Diese Änderungen bedeuten für den „Reinen Wohngebietsbereich“ einen Entfall von ca.18 Wohnungen.

In der Verordnung:

Der § 4 des Verordnungs-Entwurfes „Bauplätze“ entfällt.

Die Eigentümervertreter waren in die Gespräche bezüglich der erforderlichen Modifikationen eingebunden.

Somit wurden die Einwendungen bestmöglich berücksichtigt.

Die Abänderungen haben keine negativen Auswirkungen auf Dritte.

1. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

1.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

1.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6 bzw. im östlichen Bereich des Grundstückes Nr.:383 als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,8 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Im Anschlussverpflichtungsbereich gelegenes Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung:

Im Bereich westlich des Alois-Kabelka-Weges: Vorranggebiet - Erdgas

Im Bereich östlich des Alois-Kabelka-Weges: Vorranggebiet - Fernwärme – Ausbau

1.3 Sonstiges:

- Weiteres Grundwasserschongebiet
- Im Sachprogramm Grünraum ist auf die Ableitung und den Rückhalt des öffentlichen Gewässers Einödbach zeichnerisch hingewiesen worden. Ebenso ist die Planung des „Linearen Grünelementes“ (Baumreihe im Bereich der Burenstraße) erfolgt.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 12.043 m² + ca. 22.381 m² d.h. in Summe brutto ca. 34.424 m².

2.2 Situierung und Umgebung (Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung): An das Planungsgebiet grenzt

Im Norden unmittelbar an Gst.Nr.: 383 angrenzend besteht eine in ihren Baukörpern ost-west-verlaufende, nahezu durchgehend dreigeschossige Wohnsiedlung mit mehreren freistehenden Nebengebäuden und Kfz-Abstellplätzen. Diese Wohnsiedlung ist an der Eythgasse gelegen, welche die Strassganger Straße mit der Krottendorfer Straße verbinden soll.

Allgemein ist in dem Gebietsbereich von einer 3-geschossigen Bebauung bzw. möglichen Festlegung der Bebauungsgrundlagen auszugehen.

Im Westen verläuft die Krottendorfer Straße und daran anschließend steigen die bebauten Hänge des Plabutsch.

Im Süden bestehen Einzelparzellen mit 1- bis 2-geschossigen Familienwohnhäusern und teilweise freistehenden Nebengebäuden und Flugdächern.

An das Grundstück 378 grenzen lt. Regulierungsplan die Nikolaus-Schönbacher-Straße und die Plattlstraße in Form von Stichstraßen, welche weiter südlich in die Lissäckerstraße münden.

Der Alois-Kabelka-Weg, als Fuß- und Radweg genutzt, quert das Planungsgebiet. Ebenso grenzt die Regulierung der Burenstraße an das Planungsgebiet an. Die Regulierung der Burenstraße wurde bei der nördlichen Siedlung (3-geschossig bebaute Liegenschaft) berücksichtigt.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Strassganger Straße und somit an die gesamte technische und soziale Infrastruktur incl. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittlerschließung dieser Hauptverkehrsstraße (Landesstraße L 333) an.

2.3 Topografie und Baumbestand:

Das gesamte Planungsgebiet weist ein sanftes Gefälle nach Osten auf. Im Grenzbereich zur Krottendorferstraße ist das Ost-Gefälle steiler (Siehe Höhenschichtenlinien). Die Grundstücke 378 und Teile des Grundstückes 383 werden bzw. wurden zur Aufzucht von Pflanzen genutzt.

2.4 Verkehr:

Das dem Wettbewerb zu Grunde gelegene Gutachten des Verkehrsreferates (18.3.1999) ist nach Aussage des Sachbearbeiters noch vollinhaltlich aufrecht. Bezüglich der Zu – und Abfahrt in der Strassganger Straße wurden zusätzlich zum Gutachten der Fachabteilung II b vom 22.10.1997 am 23.9.1999 Details der Lage der Zufahrt abgeklärt.

Im Rahmen der Einwendungsbearbeitung war die Stadtbaudirektion- Verkehrsreferat eingebunden. Die zusammenfassende Stellungnahme ist auf Seite 3 zitiert und durch Auszüge aus einem zusätzlichen Gutachten ergänzt.

2.4a Öffentlicher Verkehr:

In der Strassganger Straße verkehrt die Buslinie 33 und 62.
In der Burenstraße in einer Entfernung von ca. 300 m im Norden befindet sich die Endhalteschleife der Straßenbahnlinie 7. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist daher ausreichend.

2.4b Individualverkehr:

Die Zufahrt zu den Wohnobjekten auf Grst.: 383 soll zum Großteil über die Strassganger Straße, für in etwa 60 Fahrzeuge über die Eythgasse und Burenstraße erfolgen, auf Grst. Nr.:378 über die Krottendorfer Straße. Die in der Natur in diesem Bereich nicht hergestellte Burenstraße ist mit 16,00 m als öffentliches Gut reguliert.
Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien sind im Planwerk rot dargestellt und legen gemäß § 24 Abs. 2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes die Verkehrsflächen fest.
Die erforderlichen Grundabtretungen werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren gem. §14 Stmk. Baugesetz vorgeschrieben.

Aus städtebaulicher Sicht sollten jedenfalls die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen erfolgen (Stichwort „Lineares Grünelement“ – Sachprogramm Grünraum)

2.4c Erschließung für Fußgänger, Radfahrer und Einsatzfahrzeuge:

Der Alois-Kabelka-Weg soll als querende Fußgänger- und Radfahrereerschließung beibehalten werden.
Im südlichen Bereich des Grundstückes 378 wäre eine private Fußwegverbindung zwischen Krottendorferstraße und Alois-Kabelka-Weg mit fußläufigen Anschluss an die beiden südlich angrenzenden Sackgassen sinnvoll.
Die jeweils südlich des mind. 8,00 m breiten Grünstreifens gelegenen Querverbindungen dienen lediglich den Einsatzfahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern und es sollen durch entsprechende Maßnahmen andere Nutzungen hintangehalten werden.

2.5 Entsorgung:

Kanal:

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes (22.10.1997 bzw.14.12.1999) liegt in den umliegenden Straßen der für die Abwasserentsorgung in Betracht kommende Mischwasserkanal (Straßganger Straße; Seitenweg der Burenstraße nächst Haus Nr.: 121 a und 121 b, Nikolaus Schönbacherstraße).

Zur weiteren abwasasertechnischen Erschließung ist ein zusätzlicher Mischwasserkanal vom Bestand in der Burenstraße ausgehend erforderlich.

Als Entwässerungsverfahren gilt das unvollständige Mischverfahren. Dach- und Oberflächenwässer sind zur Versickerung zu bringen. Ein Nachweis über die schadlose Entsorgung der auf den Bauplätzen anfallenden Niederschlagswässern ist vom Konsenswerber zu erbringen.

Weiters wird vom Kanalbauamt ausgeführt, dass eine ev. Rampe der Tiefgarage im Bereich des Hauses H in der Burenstraße so weit nach Norden (3,00 m) gerückt werden möge, dass der bestehende Kanal im Seitenweg der Burenstraße nicht beeinträchtigt werden kann.
Die Planung und der Bau dieser Schmutzwasserkanäle sind mit dem Kanalbauamt zu koordinieren.

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

3.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 10.03 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).

3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.

4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt. Eine ausreichende Verkehrsinfrastruktur ist gegeben.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 15.02 Bebauungsplanes „Burenstraße“, gemäß § 23 Abs. 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6, bzw. im östlichen Bereich (ca. 4.738 m²) als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,8.

4.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

Die im § 10 und im Planwerk festgelegten Maßnahmen der Begrünung stellen die Mindestanforderung dar. Im Bauverfahren soll durch den noch zu erstellenden Außenanlageplan auf Details eingegangen werden. Laubbäume, Laubhecken und andere Gestaltungsmaßnahmen sollen zu einem qualitativollen begrünten Außenraum führen.

Entlang der öffentlichen Straßen und im Bereich der freien PKW – Abstellplätze ist jedenfalls Laubbaumbewuchs vorgesehen. Im Bereich der Abstellflächen und Müllbereiche wird eine intensive Durchgrünung vorgeschrieben. Die Ausbildung der Tiefgaragen gem. §10 (2) soll die Möglichkeit intensiv begrünter Freiflächen – auch im Bereich eventueller Tiefgaragen - sicherstellen.

SONSTIGES:

Auf die Erfordernisse bezüglich der im 30-jährlichen Abflussraum gelegenen Flächen wird hingewiesen: Die diesbezüglich dem Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellten gutachtlichen Aussagen sehen im Wesentlichen die Ausformung eines neuen Baches innerhalb dieses von sämtlichen Maßnahmen freizuhaltenden 8,00 m breiten Streifens im nördlichen Grundstücksbereich vor. Östlich der Strassganger Straße soll ein Rückhalte- und Versickerungsbecken errichtet werden. Zusätzlich zu diesem Becken ist eine Retention im Verlegungsbereich geplant, sodass der Ausbau breiter erfolgen soll, als zur Abfuhr eines HQ 100 erforderlich.

Im Gutachten vom Ingenieurbüro „Hydroconsult“, Dr. B. Sackl vom 24.11.1999 wird weiters für das Grundstück 383 attestiert, dass mit einer geringen Überflutungshöhe zu rechnen sei, die Baumaßnahmen einer wasserrechtlichen Bewilligung bedürfen und eine Bebauung grundsätzlich dann möglich sei, wenn keine Benachteiligung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist. Aus diesem Grund darf nicht das gesamte Grundstück aufgeschüttet werden, sondern es dürfen nur die Eingänge entsprechend über das Gelände angehoben werden.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 34.424 m².

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“
Bebauungsdichte: 0,1 – 0,6 bzw. 0,3 – 0,8

6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 15.02 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer fotogrammetrischen Luftbildauswertung. Die Ergänzungen der Katasterdaten in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Stand der Gebäude wurde bestmöglich in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt verfolgt (terrestrische Überprüfung).

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Variante 3 des Gestaltungskonzeptes
Arch DI Gerald Deutschmann