

A 14-K-780/2002

**17.06.0 Bebauungsplan
„Gradnerstrasse“**

XVII. Bez., KG. Straßgang

Beschluss

Graz, am 13.04.2006

DI Daniela Vukovits

Dok:17.06\Beschluss\Erl

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Wohnbaugenossenschaft Neue Heimat als Eigentümer des Grundstücks 476/2 ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Als Grundlage für das Bebauungskonzept diente ein Projekt des Architekturbüros eba – architekten im Rahmen des European-Wettbewerbes 2003.

Von Architekt D.I. Hohensinn wurde ein Entwurfskonzept für eine Wohnanlage entwickelt, welches nach mehreren Gesprächen und Überarbeitungen dem Stadtplanungsamt vorgelegt wurde und als Gestaltungskonzept die Basis für den Bebauungsplan-Entwurf darstellt.

Parallel zur Gradnerstraße ist ein 3-geschossiger Wohnbau mit ca. 30 - 35 Wohneinheiten vorgesehen, welcher Schallschutzfunktion für die Bebauung im südlichen Bereich des Grundstückes hat. Der verbleibende Bereich soll mit linear angeordneten 2-geschossigen Einzelhäusern, ca. 50 - 60 Wohneinheiten, besiedelt werden, welche durch Zubauten zu Reihenhäusern verbunden werden. Ziel ist es, hier eine flexible Baustruktur anzubieten (jeweils ein Grundkern mit entsprechenden Erweiterungsmodulen).

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes hat ein Ausmaß von 24.837 m² inklusive interner Erschließungsstrassen.

Die Grundgrenze zur Landesstraße L321 wurde erhoben und ersichtlich gemacht.

Die Festsetzung der Baugrenzlinien und sonstiger Bebauungsplaninhalte erfolgte unter Berücksichtigung der für das Gebiet verträglichen Baumassen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Vorleistungen der Eigentümerversorber:

- Ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen wurde beauftragt, die Veränderung der Grundstücke einzuleiten (zwischenzeitlich Katasterbestand);
- Erlangung einer Bewilligung für die Inanspruchnahme der L321 Gradnerstraße, GZ.: FA18A 41IL3-2/04-3 vom 4.5.2005
- Gutachten des ZT-Büros für Immissionsschutz und Bauphysik, Dr. Tomberger vom 10.12.2004
- Bodengutachten erstellt durch ILR ZT GmbH DI Gerhard Lukas vom 09.01.2003
- Beauftragung eines Architekturbüros ein Bebauungskonzept vorzulegen um eine städtebaulich sinnvolle Baumassenverteilungen aufzuzeigen.

Die Ausformulierung des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung sicherzustellen.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.2006 über die beabsichtigte Auflage des 17.06.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.02.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.03.2006 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02.02.2006 bis 16.03.2006 langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Stellungnahme des Amtes für Grünraum und Gewässer vom 28.02.06 wurde größtenteils berücksichtigt .

Bezüglich der Einwendungserledigung und jener der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer hat sich der 17.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- § 3 – 3 Verkehrsmäßige Erschließung: Für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen werden 55 m² benötigt. Jene Flächen sind im Bauverfahren abzutreten.
- § 7 – 3 Geschossanzahl, Gebäudehöhen: Höhenbezug für die traufenseitige Gebäudehöhe ist das jeweilige natürliche Gelände.
- § 8 – 2 PKW-Abstellplätze – Ergänzung: und zur Wohnbebauung mit einem Wandabschluss abzugrenzen.
- § 9 – 1 Bepflanzungen, Einfriedungen – Ergänzung: Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- § 9 – 2 Bepflanzungen, Einfriedungen: Längs der Gradnerstraße und der östlichen Erschließungsstraße sind breitkronige, hochstämmige Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm entsprechend dem Planwerk zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung sind in einer Größe von mind. 6,0 m² und einer Mindestbreite von 2,00 m auszuführen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel)
Ansonsten sind mittelkronige Bäume zu pflanzen.
- § 9 – 3 Bepflanzungen, Einfriedungen: Alle nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als bepflanzte Grünflächen auszuführen.
Entsprechend den planlich ausgewiesenen Freiflächen für wohnungsnahes Spielen sind Spielplätze lt. Steierm. BauG vorzusehen.
- § 9 – 8 Bepflanzungen, Einfriedungen – Ergänzung:.....Im Falle von Baumpflanzungen hat die Bodenüberdeckung mind. 150 cm über dem Tiefgaragendach zu betragen.
- § 10 – 1 Ver- und Entsorgung: Die Versickerung von Regen-, Dach-, und Oberflächenwässer sind zur Gänze innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung zu bringen.
- § 10 – 2 Ver- und Entsorgung: Die Abwässer sind in öffentliche Mischwasserkanäle in der Gradnerstraße, im Mühlfelderweg, im Rupertweg und an der westlichen Grundgrenze, der Liegenschaft 478 einzuleiten.
- § 10 – 3 Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PLANWERK

Verringerung der zu pflanzenden Baumanzahl am Grundstück 476/2, Veränderung der Situierung der Bäume, Ausweisung jeweils der wohnungsnahen Spielplätze für den 1. und 2. Bauabschnitt

Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet geringer Dichte “ ausgewiesen.

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel „Funktionelle Gliederung“: angestrebt werden:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Keine weiteren Betriebsansiedelungen
- Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters

Kapitel „Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen“:

- Einhalten der formulierten kommunalen Umweltstandards speziell im Hinblick auf Luft- und Lärmbelastungen sowie im Falle quantitativer und qualitativer Mangel bei der Grünraumausstattung
- Verbesserung und Gestaltung des Wohnumfeldes
- „Wohnen in der Stadt“ als attraktives Angebot

Kapitel „Naturraum und Umwelt“:

- Verbesserung der Luftqualität
- Verringerung der Lärmbelastung
- Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes
- Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen
- Abstandsräume zu Verkehrsbändern, Industrie- und Lagerflächen
- Durchgrünung von Parkplätzen
- Schutz und Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung

3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als Aufschließungsgebiet 14.18 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Ausweisung von Grundwasserschongebiet II und Sicherheitszone Flughafen Graz - Thalerhof.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für das Anschließungsgebiet 14.18 zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand bzw. kurzfristiger Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

“Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung“

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Anschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan maßgebend:

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
3. Fehlende Abwasserentsorgung

b) Öffentliche Interessen:

1. Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
2. Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Bebauung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Das im Norden situierte 3 - Geschoss hohe Gebäude schützt den südlichen Bereich vor Lärmimmissionen (Die Öffnung in der Mitte wird durch eine Glaswand geschlossen).

Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist definiert durch das Grundstück Nr. 476/2 der KG Strassgang. Es weist eine Gesamtfläche von 24.837 m² auf inklusive interner Erschließungsstrassen lt. Teilungsausweis vom 18.03.2003, ZT- Büro DI Mussack – Wechselberger.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt südlich der Gradnerstraße im Nahbereich zur südlichen Stadtgrenze. Die Gradnerstraße ist Landesstraße und soll mittelfristig saniert und

ausgebaut, zudem soll eine Baumallee nördlich der Gradnerstraße in Richtung Osten gepflanzt werden.

Der Gebietsbereich wird u.a. verkehrlich durch die Gradnerstraße, durch die Bahntrasse der GKB mit dem Bahnhof Strassgang und dem Autobahnzubringer, der A9, im Westen bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet bildet den Abschluss des „Allgemeinen Wohngebietes“, welches im Westen, Nordwesten und Südosten vorwiegend von 1 bis 2– Geschoss hohe Ein- bis Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

Richtung Osten schließt ein großflächiges Aufschließungsgebiet für Industrie – und Gewerbegebiet 1 an (Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5), welches derzeit eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte nahezu ebene Fläche darstellt. Dafür ist derzeit die Bebauungsrichtlinie 17.10.0 „Spitzäckerweg“ in Bearbeitung.

Im Norden, des Bebauungsplangebietes ist Industrie – und Gewerbegebiet 1 mit Dichtewerten von 0,2 – 1,5 gegeben. Die Bebauungsstruktur ist heterogen.

Im Süden grenzt ein noch unbebautes Grundstück mit der Gstk. Nr: 475, „Allgemeines Wohngebiet“ und Bebauungsdichtewerten von 0,2 – 0,6 an.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, nahezu ebene Fläche dar und ist frei von jeglicher Bestockung.

3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß dem Straßenverkehrslärmkataster 2000 weist der relevante Abschnitt an der Gradnerstraße einen LA_{eq} von 61 - 65 dB bei Tag und einen LA_{eq} von 51 - 55 dB bei Nacht auf.

Die A9 – Autobahn weist zum Bebauungsplangebiet eine Entfernung von ca. 350 m auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht gemäß der Stadtklimaanalyse Graz lt. dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Klimatische Besonderheiten: geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsbereitschaft, starke Nebelhäufigkeit

3.4 Infrastruktur:

Das Stadtteilzentrum von Strassgang mit regionaler Bedeutung liegt ca. 700 m bis 1000 m vom Bebauungsplangebiet entfernt. Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf, z.B. Bank, Post, Nahversorger etc., wie Volks- und Hauptschule sind entlang der Strassganger Straße vorhanden. Eine weitere Volks- und Hauptschule sind an der Gradnerstraße vorhanden, ca. 750 m vom Bebauungsplangebiet entfernt.

3.6 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird ausschließlich von der Landesstraße L321, der Gradner - straße, erschlossen, welche mittelfristig saniert und ausgebaut werden soll. Der Straßenausbau im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes sieht an der südlichen Straßenseite der Gradnerstraße einen 2,00 m breiten Gehweg und eine Busbucht vor. An der nördlichen Straßenseite der Gradnerstraße ist ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg und ebenso eine Busbucht geplant. Zudem soll eine Baumallee gepflanzt werden.

Es existiert die Bewilligung für die Inanspruchnahme der L321 Gradnerstraße der Fachabteilung 18A der Stmk. Landesstraße, des GZ 41 IL3-2/04-3 vom 04.05.2005 zur Errichtung einer Siedlungszufahrt.

Über die Gradnerstraße ist eine Anbindung an das Vorrangstraßennetz gegeben. Die Gradnerstraße mündet in die Triesterstraße im Osten und in die Kärntnerstraße im Westen. Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Zentrum von Graz ist somit nur über hoch ausgelastete Straßen gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, welche parallel zur Gradnerstraße und weiterfolgend entlang der östlichen Grundgrenze verläuft. Die Zufahrt zu den einzelnen Reihenhäusern erfolgt über Stichstraßen.

Lt. dem Amt für Liegenschaftsverkehr, ist die Errichtung eines Dienstbarkeitsvertra - ges für einen öffentlichen Fuß- und Radweg auf der privaten Erschließungsstraße in Richtung Nord- Süd und der weiteren Erschließungsstraße Richtung Süden als durchgehende Verbindung zwischen Gradnerstraße und Mühlfelderweg im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ in Bearbeitung. (Telefongespräch vom 10.04.2006 mit Herrn Ing. Berger und ämterübergreifende Besprechung vom 06.02.2006)

Beidseitig der Erschließungs- und der Stichstraßen auf dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet, der Gradnerstraße und des Spitzäckerweges (siehe Bebauungsrichtlinie 17.10.0 „Spitzäckerweg“) erfolgen Baumpflanzungen. Durch jene „ grüne Wegeverbindungen“ wird den Planungsstrategien des „Grünen Netzes“ und den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.7 Öffentlicher Verkehr

Unmittelbar an der Gradnerstraße befindet sich eine Haltestelle der Buslinien 62. Am Mühlfelderweg im Süden befindet sich die Haltestelle der Buslinie 86.

3.8 Ver- und Entsorgung

Öffentlicher Kanal, Oberflächengewässerentsorgung gemäß der Stellungnahme vom 27.05.2004 der Mag.Abt.10/2 – Kanalbauamt mit der GZ A 10/2-K- 856/Ü/2004-1

Der Mischwasserkanalanschluss ist gegeben über die Kanalanlagen Gradnerstraße - Oberer Mühläckerweg und Rupertweg -Mühlfelderweg.

Geringfügig verschmutzte Regenwässer bzw. Dachwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Diese Wässer sind über Sickerschächte zu entsorgen. (erweitertes Grundwasserschongebiet des Wasserwerkes Feldkirchen)

Gemäß der Karte 3 zum Flächenwidmungsplan 2003 liegt der Bereich in einem Erd - gas - Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau)

Wasser - und Stromversorgung ist gegeben. Das Einvernehmen mit der STEWEAG-STEAG GmbH, Außenstelle Puntigam, ist herzustellen gemäß dem Schreiben vom 28.02.2006.

Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt ausschließlich über die Gradnerstraße (Landesstraße).

Die Zufahrt zum Planungsgebiet ist entsprechend der existierenden Bewilligung für die Inanspruchnahme der L321 Gradnerstraße der Fachabteilung 18A, GZ 41 IL3-2/04-3 vom 04.05.2005 herzustellen.

Die Errichtung einer Tiefgaragenanlage ist im Bereich zwischen Gradnerstraße und dem dreigeschossigen Gebäude zulässig.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, welche parallel zur Gradnerstraße und weiterfolgend entlang der östlichen Grundgrenze verläuft. Die Haupteerschließungsstraße soll mit folgenden Profil festgelegt werden: 5,0 m Fahrbahn, 1,5 m Bankett, ausgeführt mit Rasengittersteinen.

Wie o.a. ist lt. dem Amt für Liegenschaftsverkehr, die Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages für einen öffentlichen Fuß- und Radweg auf der privaten Erschließungsstraße in Richtung Nord- Süd und der weiteren Erschließungsstraße Richtung Süden als durchgehende Verbindung zwischen Gradnerstraße und Mühlfelderweg im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ in Bearbeitung. (Telefongespräch vom 10.04.2006 mit Herrn Ing. Berger und ämterübergreifende Besprechung vom 06.02.2006)

Durch jene „ grüne Wegeverbindung“ wie o.a. wird den Planungsstrategien des „Grünen Netzes“ und den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Die Zufahrt zu den einzelnen Reihenhäusern erfolgt über Stichstraßen.

KFZ – Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur innerhalb der mit „P“ bezeichneten Flächen möglich.

4.2 Bebauung

Der 17.06.0 Bebauungsplan „Gradnerstraße“ ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,6 , welche dem Gebietscharakter entspricht. Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzföhrung festgelegt. Dabei wurde das von Architekt Hohensinn vorgelegte Gestaltungskonzept berücksichtigt.

Parallel zur Gradnerstraße ist ein 3-geschossiger Wohnbau vorgesehen, welcher Schallschutzfunktion für die Bebauung im südlichen Bereich des Grundstückes hat. Der verbleibende Bereich soll mit linear angeordneten 2-geschossigen Einzelhäusern besiedelt werden, welche durch Zubauten zu Reihenhäusern verbunden werden.

Im Planungsgebiet entsprechen die Gebäudehöhen jener der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

4.2 Grünraumgestaltung

Die Bebauungsplanfestlegungen sichern Freiflächen bzw. die von Bebauung frei zu haltenden Flächen mittels der im Planwerk eingetragenen Baugrenzlinien ab.

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf § 9 der Verordnung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Im Osten des Planungsgebietes erstreckt sich im Sinne des „Grünen Netzes der Stadt Graz“ und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ in Nord-Südrichtung eine durchgehend „grüne Wegeverbindung“.

An der Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Graz und der Neuen Heimat für einen öffentlichen Fuß- und Radweg auf der privaten Erschließungsstraße zwischen Gradnerstraße und Mühlfelderweg wird lt. dem Amt für Liegenschaftsverkehr gearbeitet und verhandelt. (Telefongespräch vom 10.04.2006 mit Herrn Ing. Berger und ämterübergreifende Besprechung vom 06.02.2006)

Entlang der Gradnerstraße und entlang der Stichstraßen sind zwei Baumreihen, ebenso entlang der Grundgrenze im Westen und Osten und im Bereich der freien PKW – Abstellplätze ist jeweils ein Laubbaumbewuchs vorgeschrieben.

In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

In der Mitte des Planungsgebietes erstreckt sich in Nord-Südrichtung eine durchgehend begehbare Grünzone inklusive der gemeinsamen Kinderspielplätze.

Die Errichtung einer Tiefgaragenanlage ist im Bereich zwischen Gradnerstraße und dem dreigeschossigen Gebäude zulässig.

Decken von Tiefgaragen sind so auszubilden, dass eine Begrünung und eine Bepflanzung von darüber liegenden Freiflächen sichergestellt ist. Im Falle von Baumpflanzungen hat die Bodenüberdeckung mind. 150 cm über dem Tiefgaragendach zu betragen.

Hinsichtlich der Planung der Außenanlagen wird angeregt, die Abteilung für Grünraum und Gewässer beratend einzubeziehen.

Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 24.837 m².

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,6

Bebauungsgrad: max. 0,35

Gebäudehöhe: max. 10,00 m

Geschossigkeit: max. 3 Geschosse

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen Grünpflanzungen betreffend in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)