

GZ.: A 14-013034/2020/0023

Bearbeiterin:  
DI<sup>in</sup> Nina Marinics-Bertovic

### **14.32.0 Bebauungsplan**

„Handelstraße – Herbersteinstraße –  
Villenstraße – Burenstraße“  
XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 17. Juni 2021

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Frau Dr. Karin Demut, Eigentümerin der Liegenschaften Gst. Nr. 284/1, .920 und .921 der KG 63109 Baierdorf, ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 276/4, 277/1, 277/5, 277/6, 277/7, 282/9, 282/10, 282/11, 282/17, 283/1, 283/10, 284/1, 284/13, 286/3, 286/4, .424, .475, .702, .919, .920, .921, .922, .923 und .945 alle KG 63109 Baierdorf.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 13.958 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.3.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzeptes** für den gegenständlichen Bereich:

- „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gem. §15 STEK 4.0

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 16. September 2020 über die beabsichtigte Auflage des 14.32.0 Bebauungsplan „Handelstraße – Herbersteinstraße – Villenstraße – Burenstraße“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. September 2020.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 1. Oktober 2020 bis zum 3. Dezember 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Der 14.32.0 Bebauungsplan „Handelstraße – Herbersteinstraße – Villenstraße – Burenstraße“ wurde am 18. November 2020 aufgrund des geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen in einem Livestream öffentlich vorgestellt.

Aus den Reaktionen der betroffenen BürgerInnen kam den Themen Straßenregulierungen und Eckabschrägungen auf Grund eines Straßenbahnprojektes besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

### ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört. Das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt.

Die Anhörungsfrist dauerte bis einschließlich 1. Juni 2021. Somit betrug die Anhörungsdauer insgesamt 2 Wochen.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

**Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:**

**VERORDNUNGSWORTLAUT:** (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

### **Zu § 3 BEBAUUNGSGRAD, ABSTÄNDE**

- (1) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Baufeldern A und B zulässig.

## Zu § 5 GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl und die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt.
- Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau.
- Für die Grundstücke 284/1, .920, .921 wird 362,00 m üA als Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude gemäß Luftbildauswertung vom April 2021 Stadt Graz, Stadtvermessung festgelegt.
- Für die Grundstücke 828/11, 282/17, .475 wird 362,40 m üA als Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude gemäß Luftbildauswertung vom April 2021 Stadt Graz, Stadtvermessung festgelegt.
- Für die übrigen Grundstücke gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau als Höhenbezugspunkt.
- Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

### PLANWERK:

Im Planwerk wurden Änderungen der Eckabschrägungen im Bereich Burenstraße – Villenstraße, Burenstraße – Handelsstraße, Handelsstraße – Herbersteinstraße sowie im Verlauf der Straßenfluchtlinie an der Handelsstraße vorgenommen.

### ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 3 „1.0 Räumliches Leitbild“ der Begriff Charakteristik Wohnanlagen und verdichteter Flachbau richtiggestellt.

Unter dem Punkt 3 „Topografie/Baumbestand/Gebäudebestand“ wurde die überarbeitete Beurteilung des Baumbestandes vom 18. 1.2021 der Abteilung für Grünraum und Gewässer aktualisiert.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG „Zu §§2, 3, 4 Bebauungsweisen, Bebauungsdichte, Abstände, Bebauungsgrenzlinien“ das in der Überschrift der Auflage vorhandene Wort „Bebauungsgrad“ gestrichen.

Zum Thema Bebauungsweise wurde der Text um den Satz „Eine gekuppelte Bebauungsweise ist gemäß Steiermärkischen Baugesetz so definiert, dass zwei bauliche Anlagen an einer gemeinsamen Grenze aneinandergelassen werden können. Zur besseren Bebaubarkeit von sehr schmalen Grundstücken wurde auf den Baufeldern A und B die Möglichkeit der gekuppelten Bebauungsweise zugelassen.“ ergänzt.

Der Text wurde um den „Hinweis: Die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen“ ergänzt.

Zum Thema Baugrenzlinien wurde der Text der Satz „Baugrenzlinien sind im Planwerk für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Diese dürfen auch nicht von Vordächern, Terrassen uä die überschritten werden.“ erläuternd eingefügt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG „Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer“ folgende Absätze ergänzt:

Die Verordnung unterscheidet im Wesentlichen zwischen Satteldächern und Flachdächern (flachgeneigten Dächern). Bei Walmdächern handelt es sich um Sonderformen von Satteldächern, diese sind daher auch nicht durch die gegenständliche Verordnung ausgeschlossen.

Der Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß Luftbildauswertung des Vermessungsamtes der Stadt Graz vom Februar 2020 annähernd eben. Der Niveauunterschied liegt meist bei +/- 40 cm. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau zum künftigen Bauplatz.

Auf manchen Grundstücken, insbesondere im Süden des Gültigkeitsbereiches, beträgt der Niveauunterschied zwischen ca. 0,80 und 1,4 m. Daher wurde für diese Grundstücke konkrete Höhenbezugspunkte festgelegt.

Dieser liegt bei den Grundstücken Gst. Nr. 284/1, .920, .921 bei 362,00 m und bei den Grundstücken Gst. Nr. 282/11, 282/17, .475 bei 362,40 m.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG „Zu § 10 Bestehende Gebäude“ folgender Absätze detaillierter ausgeführt:

Unter Zubau sind nur untergeordnete bauliche Maßnahmen zu verstehen, wie Dachraumausbauten in der bestehenden Dachhüllen, kleiner Windfänge oder das Schließen von Balkonen und dergleichen zu verstehen.

Im Erläuterungsbericht wurden unter dem Punkt „5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN auf Basis einer im Februar 2021 überarbeiteten Stellungnahme der Verkehrsplanung folgende Absätze korrigiert bzw ergänzt:

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- im Bereich der Handelstraße und ihrer Kreuzungen ist die bestehenden Verkehrsfläche bis zu den jeweiligen Grundstückszäunen als solche im Bebauungsplan darzustellen
- Kreuzungsbereich Handelstraße – Burenstraße: Eckabschrägung von 5 m (Burenstraße) und 6 m (Handelstraße) u.a. zwecks Anpassung an Bestand“: Absatz entfallen.
- „Kreuzungsbereich Handelstraße – Herbersteinstraße: Eckabschrägung von 4x4 m“: Absatz entfallen.
- Kreuzungsbereich Villenstraße – Burenstraße: Eckabschrägung von 5x5 m (auf Grund der nicht mehr aktuellen Straßenbahnführung durch die Villenstraße).

Verkehrsgutachte zur Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche:

- Bei dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um kein Aufschließungsgebiet mit Aufschließungserfordernissen, die auf Basis eines Verkehrsgutachtens zu begründen wären. Das Bebauungsplangebiet ist Bauland.
- An den direkten Einmündungspunkten in das angrenzende Vorrangstraßennetz sind derzeit keine maßgeblichen Leistungsfähigkeitsprobleme bekannt.
- Das Bebauungsplangebiet weist eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur auf. Laut Aussage der A14 ist mit einer langfristigen Entwicklung des Gebietes über mehrere Jahrzehnte zu rechnen. Bei diesem Bebauungsplan, wie auch bei den Bebauungsplänen im Umfeld, ist kein einzelner Bauträger gegeben der kurzfristig die Bebauung eines großen Gebietes beabsichtigt und dadurch vertraglich zu regelnde Verkehrsmaßnahmen auslöst.
- Die zusätzliche Bebauungsdichte gegenüber dem 3.0 Bebauungsplan ist gering, zudem war diese nun zulässige maximale Dichte von 0,6 bereits im 2.0 Flächenwidmungsplan gegeben, und entspricht der bestehenden maximal zulässigen Bebauungsdichte der umliegenden Bauplätze ohne Bebauungsplanpflicht.
- Das Gebiet ist durch die Straßenbahnlinie sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, sodass eine Verdichtung in diesem Gebiet aus verkehrlicher Sicht sinnvoll ist. Das umliegende Erschließungsstraßennetz ist zudem gut für Fuß- und Rad-Verkehr geeignet.

Da die Auswirkungen eines Verkehrsgutachtens bei diesem Bebauungsplan auf bestehendem Bauland u.a. auf Grund der vorangehend angeführten Punkte gering sind, sieht die Abteilung für Verkehrsplanung ein Verkehrsgutachten als kein zwingendes Erfordernis für den Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplans 14.32.0.

Wie im Großteil des Grazer Stadtgebiets ist auch im Gebiet zwischen Plabutsch, Eggenberger Allee, Straßganger Straße und Wetzelsdorfer Straße von einer weiteren Nachverdichtung und höherem Verkehrsaufkommen auszugehen. Investitionen in die Förderung von Fuß, Rad und ÖV werden auch künftig zur Reduktion des Kfz-Verkehrsaufkommens erforderlich sein. Die Notwendigkeit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens für das Bebauungsplangebiet bzw. das angeführte Gesamtgebiet wird von der A10/8 geprüft, wobei auf Grund der voraussichtlich mittel- bis langfristig zu erwartenden Bebauung des Gebietes die A10/8 im Sinne eines verantwortungsvollen und ressourcenschonenden Einsatzes von Personal und Planungsmitteln handeln muss.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN „Zu § 7 Ruhender Verkehr“ wurde der Hinweis zur Wohnnutzfläche um das Wort „Nutzfläche“ ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG“ wurden die Verweise zu den Absätzen richtiggestellt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Villenstraße, im Norden von der Handelstraße, im Westen von der Burenstraße sowie im Osten von der Herbersteinstraße umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.958 m<sup>2</sup> auf.



Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### **4.0 Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „§ 15 Wohngebiet mittlerer Dichte“.

- (1) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.*
- (2) *Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.*
- (3) *Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*
- (4) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (5) *Festlegung des Bauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des 4.0  
Stadtentwicklungskonzeptes

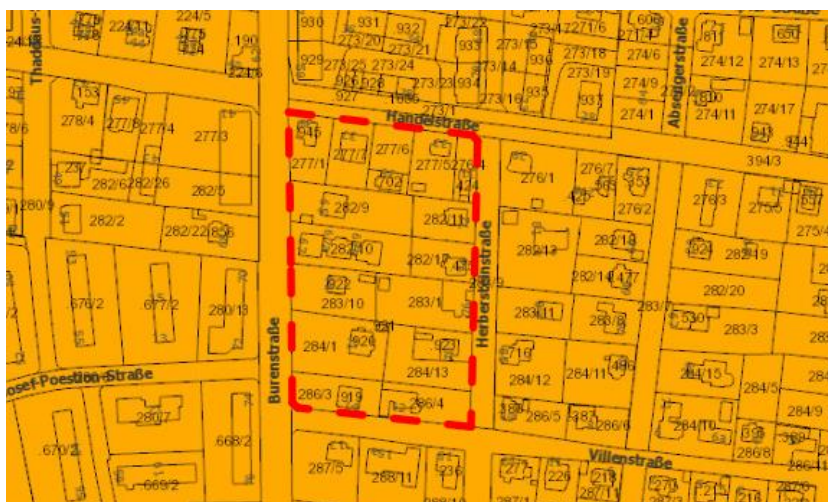
Die rote Umrandung markiert  
das Bebauungsplangebiet.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Bereichstyp: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“  
Teilraum Nr. 12 – Wetzelsdorf Reininghaus



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild –  
Beschluss

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



Charakteristik Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

*„Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend“*

#### Festlegungen zu den Bereichstypen

- *Geschoßanzahl: 2-3 Geschoße (siehe Teilraumfestlegung)*
- *Lage zur Straße: straßenbegleitend, abgerückt*
- *Begrünung: Einfriedungen max. 1,50 – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone*

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet  
Fernwärme (bis ca. 2025) (hellrot)

#### 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.

##### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

*Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.*

<i>Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010</i>	<i>Planungsrichtwert</i>		
	<i>dB LA,eq</i>		
	<i>Tag</i>	<i>Abend</i>	<i>Nacht</i>
<i>Allgemeinen Wohngebiet</i>	<i>55</i>	<i>50</i>	<i>45</i>





Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet  
das Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungenzonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs  
2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

*Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im  
Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert  
für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche pro Jahr  
eingehalten wird.*

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
  - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.

### Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
  - „Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone (6)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
  - „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-SE)“ (6)“

### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

### • Situierung und Umgebung

#### Großräumige Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Burenstraße im Westen (Trasse der Straßenbahnlinie 7) und der Straßganger Straße im Osten, wenige Straßen nördlich der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 7 in Wetzelsdorf.

Der Gebietsbereich ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschoßigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge im Gebietsbereich sind durch (teilweise beidseitige) Grünflächen mit Baumreihen gestaltet.

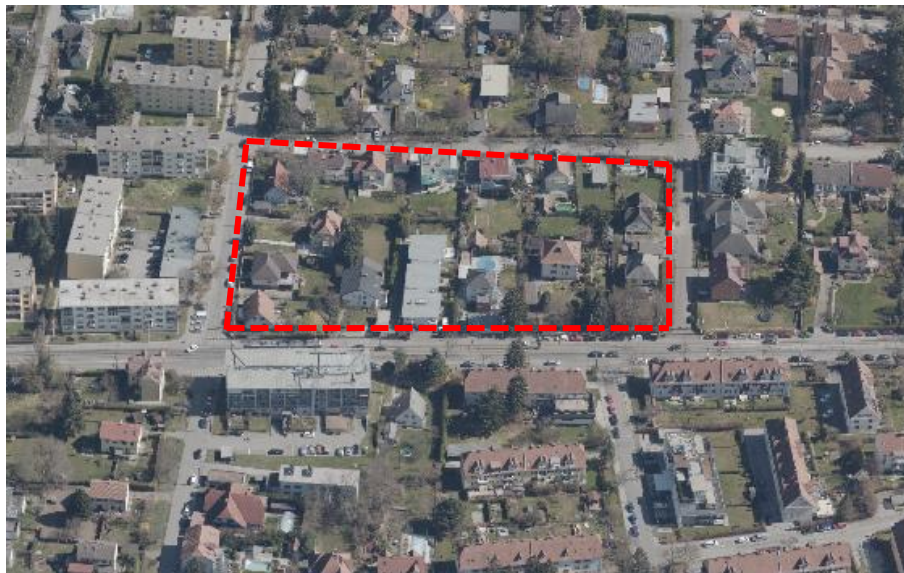


Kleinräumige Umgebung:



Luftbild 1 (2019):  
Schrägaufnahme #6195  
RI©Stadt Graz –  
Stadtvermessung

Blick in Richtung Norden.  
Die rote Umrandung  
markiert den Bauplatz.



Luftbild 2 (2019):  
Schrägaufnahme #6718  
BW ©Stadt Graz –  
Stadtvermessung

Blick in Richtung Osten.  
Die rote Umrandung  
markiert den Bauplatz.

Nördlich der Handelstraße 4-geschoßige Wohnhäuser, 1-geschoßiger Gewerbebau in offener Bebauung.

Südlich der Villenstraße 1- bis 2-geschoßige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung.

Östlich der Herbersteinstraße 1-geschoßige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung.

Westlich der Burenstraße 2- bis 4-geschoßige Wohnhäuser in offener Bebauung.





Foto 1: Handelstraße 34-38, Herbersteinstraße 70: nördlich des Bebauungsplangebietes.



Foto 2: Herbersteinstraße 85: östlich des Bebauungsplangebietes.



Foto 3: Villenstraße südlich des Bebauungsplangebietes.



Foto 4: Burenstraße 70-74: westlich des Bebauungsplangebietes.



Foto 5: Burenstraße 65: Blickrichtung Südosten; Haltestelle der Straßenbahnlinie 7.



Foto 6: Burenstraße 67: Blickrichtung Südosten; Carport und gebäudeintegrierte Stellplätze bieten Verbesserungspotential für Grünraum.





Foto 7: Burenstraße 71: Blickrichtung Osten: It. Abteilung für Grünraum besonders schützenswerte Bäume (Balsamtanne und Blutbuche) Südosten.



Foto 8: Villenstraße 12-14: Blickrichtung Osten: 1-geschoßige Einfamilienhäuser.



Foto 9: Villenstraße 12: Blickrichtung Osten: 1-geschoßige Einfamilienhäuser.



Foto 9: Villenstraße 12: Blickrichtung Westen: 1-geschoßige Einfamilienhäuser. Blickdichte Einfriedung im Bereich Herbersteinstraße.



Foto 10: Herbersteinstraße 78: Blickrichtung Nordwesten: 1-geschoßige Einfamilienhäuser.



Foto 11: Herbersteinstraße 78: Blickrichtung Westen: Vorgarten mit Einfamilienhaus.





Foto 11: Herbersteinstraße 74: Blickrichtung Nordwesten: 1-geschoßige Einfamilienhäuser, durchgrünte Vorgartenzone optimierbar.



Foto 12: Handelstraße 33: Blickrichtung Osten: 1-geschoßige Einfamilienhäuser.



Foto 13: Handelstraße 35: Blickrichtung Westen: 1-geschoßige Einfamilienhäuser.



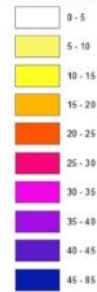
Foto 14: Handelstraße 37-39: Blickrichtung Nordwesten: 1-geschoßige Einfamilienhäuser.

• **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**



**Neigungskarte**

Abstufung in Grad

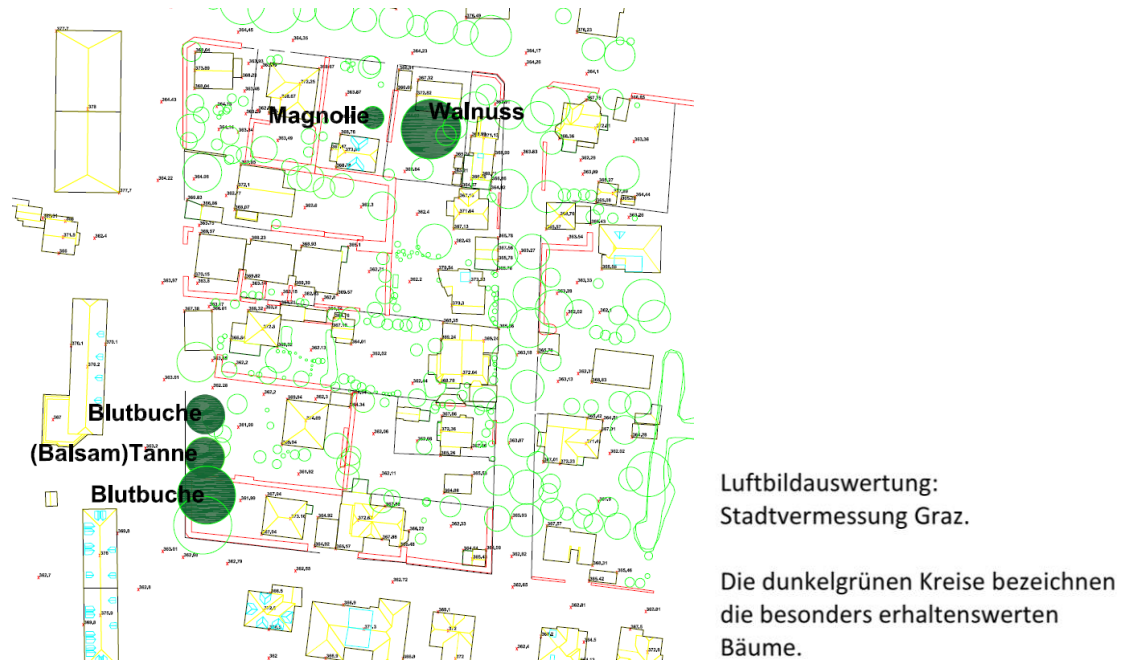


Neigungskarte:  
Auszug aus den GeoDaten-  
Graz.

Die Umrandung bezeichnet  
das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 27.2.2020 annähernd eben. In den Hofbereichen der Grundstücke sind vereinzelt Bäume und Baumgruppen vorhanden.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 18.1.2021 sind folgende Bäume besonders zu erhalten:



Auf den Liegenschaften an der Villenstraße, Herbersteinstraße und der Handelstraße sind Einfamilienhäuser mit straßenseitigen Garagen und meist rückwärtigen Gärten gegeben. An der Burenstraße sind Einfamilienhäuser und eine Reihenhauswohnanlage gegeben. Die Garagen und gebäudeintegrierten Stellplätze werden über die Burenstraße angefahren.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

**Nächstgelegene Schulen:**

VS Graz – Baiern/ Baiernstraße 86/ ca. 580 m Entfernung

VS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 710 m Entfernung

NMS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 710 m Entfernung

**Nächstgelegene Kindergärten:**

Kindergarten & Kinderkrippe Sim Sala Bim/ Handelstraße 4/ ca. 425 m Entfernung

Städt. Kindergarten Steinbergstraße 8/ ca. 515 m Entfernung

Pfarr-Kindergarten Hl. Schutzengel/ Hauseggerstraße 70/ ca. 650 m Entfernung



- **Erschließung/Verkehr**

- MIV (motorisierter Individualverkehr)

- Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

- Das Planungsgebiet wird im Norden von der Handelstraße, im Süden von der Villenstraße, im Osten von der Burenstraße sowie im Westen von der Herbersteinstraße begrenzt.

- Öffentlicher Verkehr

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben. Straßenbahnlinie 7

- Kategorie 1:

- „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Radverkehr / Fußwege

- Gehsteige sind entlang der Straßenzüge nicht vorhanden. Lediglich im Bereich der Haltestelle

- Im Bereich Herbersteinstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- **Ver- und Entsorgung**

- Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

- Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Handelstraße (ab Haus Nr. 35 Richtung Osten), in der gesamten Burenstraße, Villenstraße und Herbersteinstraße.

- Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

- Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) und des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme (bis ca. 2025).

- Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

- Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-6, 9, 10 der VO)

##### Zu §§2, 3, 4 Bebauungsweisen, Bebauungsdichte, Abstände, Bebauungsgrenzlinien

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschoßigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise) ermöglicht. Eine gekuppelte Bebauungsweise ist gemäß Steiermärkischen Baugesetz so definiert, dass zwei bauliche Anlagen an einer gemeinsamen Grenze aneinandergelagert werden können. Zur besseren Bebaubarkeit von sehr schmalen Grundstücken wurde auf den Baufeldern A und B die Möglichkeit der gekuppelten Bebauungsweise zugelassen.

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 4,0 m und einer Tiefe von 20,0 m definiert. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Baugrenzlinien sind im Planwerk für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Diese dürfen auch nicht von Vordächern, Terrassen uä die überschritten werden.

##### Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und Satteldächer. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (2) zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist. Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idgF, die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. §5 (5), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Die Verordnung unterscheidet im Wesentlichen zwischen Satteldächern und Flachdächern (flachgeneigten Dächern). Bei Walmdächern handelt es sich um Sonderformen von Satteldächern, diese sind daher auch nicht durch die gegenständliche Verordnung ausgeschlossen.

Der Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß Luftbildauswertung des Vermessungsamtes der Stadt Graz vom Februar 2020 annähernd eben. Der Niveauunterschied liegt meist bei +/- 40 cm. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau zum künftigen Bauplatz.

Auf manchen Grundstücken, insbesondere im Süden des Gültigkeitsbereiches, beträgt der Niveauunterschied zwischen ca. 0,80 und 1,4 m. Daher wurde für diese Grundstücke konkrete Höhenbezugspunkte festgelegt.

Dieser liegt bei den Grundstücken Gst. Nr. 284/1, .920, .921 bei 362,00 m und bei den Grundstücken Gst. Nr. 282/11, 282/17, .475 bei 362,40 m.

#### Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein straßenseitiger Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 4,0 m vorgesehen, der ohne weitere Beeinträchtigung durch eventuelle vorkragende Bauteile ausgeführt werden soll. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen Laubengängen sowie über die Baugrenzlinie vortretenden Balkonen daher nicht zulässig.

#### Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße zulässig.

#### Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig. Zubauten sind lediglich bei Vorliegen eines positiven raumplanerischen Gutachtens genehmigungsfähig. Unter Zubau sind nur untergeordnete bauliche Maßnahmen zu verstehen, wie

Dachraumausbauten in der bestehenden Dachhüllen, kleiner Windfänge oder das Schließen von Balkonen und dergleichen zu verstehen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Handelstraße, Villenstraße, Burenstraße und Herbersteinstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Für den Bereich Graz – Baierdorf wurde 2019 eine Studie zur Straßenraumgestaltung für die Straßenzüge Eckertstraße – Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße – Burenstraße vom Architekturbüro Fiedler.Tonrquist erarbeitet. Diese Studie dient der Abteilung für Verkehrsplanung als Grundlage für die im Februar 2021 überarbeitete Bekanntgabe erforderlicher Abtretungsflächen.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- im Bereich der Handelstraße und ihrer Kreuzungen ist die bestehenden Verkehrsfläche bis zu den jeweiligen Grundstückszäunen als solche im Bebauungsplan darzustellen
- Kreuzungsbereich Villenstraße – Herbersteinstraße: Eckabschrägung von 5x5 m (da kein Gehsteig im Bereich der Villenstraße lt. Studie)
- Kreuzungsbereich Villenstraße – Burenstraße: Eckabschrägung von 5x5 m (auf Grund der nicht mehr aktuellen Straßenbahnführung durch die Villenstraße).

Verkehrsgutachte zur Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche:

- Bei dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich um kein Aufschließungsgebiet mit Aufschließungserfordernissen, die auf Basis eines Verkehrsgutachtens zu begründen wären. Das Bebauungsplangebiet ist Bauland.
- An den direkten Einmündungspunkten in das angrenzende Vorrangstraßennetz sind derzeit keine maßgeblichen Leistungsfähigkeitsprobleme bekannt.
- Das Bebauungsplangebiet weist eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur auf. Laut Aussage der A14 ist mit einer langfristigen Entwicklung des Gebietes über mehrere Jahrzehnte zu rechnen. Bei diesem Bebauungsplan, wie auch bei den Bebauungsplänen im Umfeld, ist kein einzelner Bauträger gegeben der kurzfristig die Bebauung eines großen Gebietes beabsichtigt und dadurch vertraglich zu regelnde Verkehrsmaßnahmen auslöst.
- Die zusätzliche Bebauungsdichte gegenüber dem 3.0 Bebauungsplan ist gering, zudem war diese nun zulässige maximale Dichte von 0,6 bereits im 2.0 Flächenwidmungsplan gegeben, und entspricht der bestehenden maximal zulässigen Bebauungsdichte der umliegenden Bauplätze ohne Bebauungsplanpflicht.
- Das Gebiet ist durch die Straßenbahnlinie sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, sodass eine Verdichtung in diesem Gebiet aus verkehrlicher Sicht sinnvoll ist. Das umliegende Erschließungsstraßennetz ist zudem gut für Fuß- und Rad-Verkehr geeignet.

Da die Auswirkungen eines Verkehrsgutachtens bei diesem Bebauungsplan auf bestehendem Bauland u.a. auf Grund der vorangehend angeführten Punkte gering sind, sieht die Abteilung für Verkehrsplanung ein Verkehrsgutachten als kein zwingendes Erfordernis für den Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplans 14.32.0.

Wie im Großteil des Grazer Stadtgebiets ist auch im Gebiet zwischen Plabutsch, Eggenberger Allee, Straßganger Straße und Wetzelsdorfer Straße von einer weiteren Nachverdichtung und höherem Verkehrsaufkommen auszugehen. Investitionen in die Förderung von Fuß, Rad und ÖV werden auch künftig zur Reduktion des Kfz-Verkehrsaufkommens erforderlich sein. Die Notwendigkeit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens für das Bebauungsplangebiet bzw. das angeführte Gesamtgebiet wird von der A10/8 geprüft, wobei auf Grund der voraussichtlich mittel- bis langfristig zu erwartenden Bebauung des Gebietes die A10/8 im Sinne eines verantwortungsvollen und ressourcenschonenden Einsatzes von Personal und Planungsmitteln handeln muss.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzl原因 erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG** (siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Durch plangraphische Festlegung der Baugrenzl原因 kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten werden.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten wurde ein Bebauungsgrad von maximal 0,4 sowie eine ökologisch wirksame Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) nicht überbauter Tiefgaragen festgelegt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zumindest mit 8 cm Vegetationsschicht extensiv zu begrünen.

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche bzw. je 5 PKW-Abstellplätze im Freien) umzusetzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

### §8 (2-6) Pflanzungen, Bäume

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

### Zu § 8 (7, 8) PKW-Abstellflächen

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

### Zu § 8 (11) Sonstiges

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.32.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Michael Mayer  
(elektronisch unterschrieben)