

A 14-K-822/2003 - 21

Graz, am 11.11.2004

Dok: 12.13\Erläuterungs.B

DI Artés

12.13 Bebauungsplan
„Am Pfangberg – Rotmoosweg“
Aufschließungsgebiet 02.08

XII.Bez., KG. Andritz

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage/Planungschronologie

Die Eigentümervertreter der Grundstücke Teil von 417/3 und Teil von 417/2 beabsichtigen eine villenartige Bebauung der Liegenschaft.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Aufschließungsgebiet durch eine Freilandzone unterbrochen.

Im räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich der Kategorie „Einfamilienhaus und Villenbebauungen im Grüngürtel“ zugeordnet.

Die Eigentümervertreter ersuchen um die Erstellung eines diesbezüglichen Bebauungsplanes, sowie um die erforderlichen Maßnahmen für dessen Verordnung.

Um eine gebietsverträgliche in das Orts- und Landschaftsbild integrierte Lösung der prinzipiellen Baumassenverteilung zu erreichen, hat der Eigentümervertreter Arch. DI Harald Saiko beauftragt, Varianten aufzuzeigen. Ein Gestaltungskonzept wurde erstellt.

Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Gestaltungskonzept in den Bebauungsplan zu erreichen.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

Als Vorleistungen für die Aufhebung der Grundstücksflächen als Anschließungsgebiet wurden von den Eigentümern

- ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen beauftragt, einen Vermessungsplan herzustellen;
- die im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erforderliche Abtretung von Straßenflächen in das öffentliche Gut mit dem Straßenamt auf Basis des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 und eines darauf basierenden Planes erörtert (Abtretungsvereinbarung rechtlich gesichert);
- ein „Generelles Attest zur Bebaubarkeit“ (DI Dr. Techn. Walter Prodingner) vorgelegt und
- ein Architekturbüro beauftragt, ein Gestaltungskonzept als Grundlage des Bebauungsplanes zu erstellen, um die möglichen Baumassenverteilungen sowie Bauplatzteilungen zu untersuchen. Dieses Baukonzept lag nach diversen erforderlichen Modifikationen dem Bebauungsplan - Entwurf zu Grunde.

Innerhalb der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde ergänzend

- eine „Machbarkeitsstudie Oberflächenentwässerung“ vom Büro „Hydroconsult“ DI Dr.techn. Bernhard Sackl erstellt, die 4 technisch mögliche Varianten der Oberflächenentwässerung aufzeigt
- und die Möglichkeit der Wasserversorgung (2 Varianten) mit einer Bestätigung der Stadtwerke nachgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines Villengebietes im Grüngürtel und Landschaftsschutzgebiet mit zwischengelagerter Freilandfläche sicherzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht 11 Bauplätze mit je einer Villa. Die Grundstücksfläche für einen Bauplatz hat 1000 m² nicht zu unterschreiten und 2600 m² nicht zu überschreiten. Damit liegen typische Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke vor. Diese können nach endgültig grundbücherlich erfolgter Abtretung des öffentlichen Gutes „Am Pfangberg“ und nach erfolgter Errichtung der Privatwege und der sonstigen Infrastruktur sowie der Pflanzung der raumbildenden, großkronigen Laubbäume auch im dazwischengelegenen Freilandbereich im Rahmen des Bebauungsplanes individuell mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Der 12.13 Bebauungsplan - Entwurf „Am Pfangberg - Rotmoosweg“ lag in der Zeit vom 22.7.2004 bis zum 23.9.2004 öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Zusätzlich fand am 7. September 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist langten mehrere Einwendungen zum Bebauungsplan ein, die sich folgend zusammenfassen lassen:

- 1) Das E-Werk Gösting muss eine Kleinstation außerhalb der Baugrenzlinien errichten.
- 2) Diverse Anrainer sind mit einer weiteren Verbauung nicht einverstanden und sehen darin eine Gefahr (Hangrutschungen, Schäden an den Nachbarliegenschaften).
- 3) Es wird die Frage gestellt, ob ein entsprechendes Gutachten über die Oberflächenwässer vorliegt.
- 4) Es würden Kosten durch die Übernahme des Weges „Am Pfangberg“ in das öffentliche Gut entstehen.
- 5) Mehrfach wird die im Flächenwidmungsplan festgelegte Ausweisung hinterfragt. Es wird um Rückwidmung der Fläche von Bauland in Freiland ersucht.
- 6) Die Sachbearbeiterin des Umweltanwaltes verwies auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet, vertritt die Meinung, dass es sich um einen durchnässten Hang handeln würde und die EU Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-RL) so zu beachten wären, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Umweltprüfung im Sinne dieser Richtlinie zu erfolgen hätte und spricht von voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (SUP Artikel 5. u. 8.)
- 7) Die „Bürgerinitiative Rotmoosweg“ unter Peter Glaser (ca. 218 Unterschriften) fordert einen Nachweis des Baulandflächenbedarfes, es dürfen keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen erforderlich sein, verweisen auf den schlechten Ausbauzustand des Rotmoosweges, sehen die kostenfreie Übernahme des Straßenstückes als nicht genau genug definiert, die Infrastruktur müsse vor Beschluss gegeben sein (z.B. Wasserversorgung), etc.
- 8) Es wird auf eine außerbücherliche Dienstbarkeit des Gehens über Gst.417/2 hingewiesen (mehrere Unterschriften).
- 9) Die Plattform Grazer Bürgerinitiativen unter Frau Dr. Eveline Kirchner sieht einen Widerspruch der „neuen Baulandausweisung“ und eine Fehlentwicklung in der Baulandfestlegung, die Aufschließungsstraße sei für ein derart großes Bauvorhaben nicht geeignet, es würden Folgekosten entstehen, der Bebauungsplan würde auf das vorherrschende Siedlungsbild keine Rücksicht nehmen. Als Nachwort wird appelliert, die Fehlentwicklung wieder rückgängig zu machen.
- 10) Die Steiermärkische Landesregierung, FA 18A würde unter diversen Bedingungen (Leistungsfähigkeitsnachweis, Übernahme sämtlicher Kosten der durch den Bebauungsplan sich ergebende Maßnahmen im Landesstraßennetz), sowie der Bedingung, dass keine Dachwässer in die Entwässerungsanlage der Landesstraße eingeleitet werden dürfen, zustimmen.
- 11) Auch die Fachabteilung 13 B der Steiermärkischen Landesregierung (DI Gerda Missoni) fragt nach der gesetzlichen Grundlage der Ausweisung als Bauland, verweist auf die in der Bebauungsdichteverordnung festgelegte Mindestdichte von 0,2, betrachtet jeglichen Eingriff als verunstaltend etc.

Einwendungserledigung:

- 1) Da es sich bei der technischen Einrichtung um kein begehbares Gebäude handelt, ist die Errichtung einer Kleinstation im angegebenen Ausmaß außerhalb der Baugrenzlinien möglich.
- 2) Das Einverständnis anderer Bewohner des Gebietes ist nicht erforderlich sondern der Beschluss des Gemeinderates (2/3 Mehrheit).
Dem Bebauungsplan ist ein Gutachten eines Sachverständigen (Bodenmechanik) zu Grunde gelegt, dass die Liegenschaft als „...im Sinne des Baugesetzes bebaubar“ bezeichnet.
Die privatrechtliche Absicherung einer Ist- Situation am Nachbargrundstück ist nicht von Amtswegen zu regeln, sondern im Zivilrechtsweg zu verfolgen.
- 3) Neben der Vorabklärung diverser Fachfragen über das Kanalbauamt wurde ein Gutachten der „Hydroconsult“ – DI Dr.techn. Bernhard Sackl vorgelegt, dass 4 technisch mögliche Varianten der Lösung der Oberflächenentwässerung aufzeigt.
- 4) Der Liegenschaftseigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, die gesamte Fläche der Stadt unentgeltlich zu übergeben.
- 5) Im Bebauungsplanverfahren können Festlegungen, die bereits im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 getroffen wurden (und von der Landesregierung genehmigt sind), nicht hinterfragt bzw. rückgewidmet werden.
- 6) Die Lage im Landschaftsschutzgebiet steht nicht in Widerspruch zu den Bebauungsplaninhalten, Bodengutachten und Gutachten über die Oberflächenentwässerung liegen vor und zur zitierten EU Richtlinie wird die Meinung vertreten, dass die Öffentlichkeitsarbeit durch das aufwändige Anhörungsverfahren mit öffentlicher Bürgerinformation als mehr als ausreichend erachtet wird und von „voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen“ nicht auszugehen ist. Vielmehr wurde durch den Bebauungsplan eine im Rahmen des 3.0 Flächenwidmungsplanes getroffene Entscheidung, dass eine Bebauung möglich ist, durch detaillierte, auf die spezielle Situation sensibel reagierende Verordnungs- und Planinhalte in eine Rechtsform gebracht.
Die SUP ist für die Bebauungsplanung allgemein nicht anwendbar. Auch im konkreten Fall ist die SUP alleine wegen des Stichtages (Fälle die vor dem 21.7.2004 begonnen wurden, unterliegen nicht der SUP) nicht anzuwenden.
- 7) In den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan (Kapitel 9) wurde im Rahmen des 3.0 Flächenwidmungsplanverfahrens die Frage des Baulandbedarfes bereits behandelt. Im Bebauungsplanverfahren ist dieser Nachweis nicht erforderlich.
Ein Fachgutachten der Stadtbaudirektion – Verkehrsreferat beurteilt die Zufahrt als für die vorgesehene Nutzung ausreichend, die kostenfreie Übernahme eines genau definierten Straßenstückes ist vertraglich abgesichert und die Wasserversorgung ist in zweifacher Weise möglich und durch die Stadtwerke bestätigt.
- 8) Es wird auf den Zivilrechtsweg verwiesen.
- 9) Im Bebauungsplanverfahren wird nicht über den Flächenwidmungsplan befunden (und ist daher keine Veränderung desselben möglich), die Aufschließungsstraße ist für das vorgesehene Ausmaß der Bebauung als geeignet begutachtet worden. Der Bebauungsplan reagiert aufbauend auf einem Gestal-

tungskonzept auf den Gebietscharakter und entspricht der möglichen Entwicklung des Gebietes.

- 10) Angesichts der geringfügigen Veränderung (maximal weitere 11 Einfamilienwohnhäuser in einer Entfernung zur Einbindung in die Radegunderstraße von ca. 1200 – 1400 m und einer Bebauungsdichte von maximal 0,2) ist die Stellungnahme der Stadtbaudirektion über die Zufahrtssituation ausreichende Grundlage und es ist mit keinen direkten Folgekosten zu rechnen. Die im bereits erwähnten Gutachten der Hydroconsult dargestellten 4 Varianten zeigen Lösungen für die Oberflächenentwässerung auf, die keinerlei Einleitung von Dachwasser in die weit entfernte Radegunderstraße aufzeigen.
- 11) Es wird auf das gegenständliche Verfahren, dass nicht die Flächenwidmung prinzipiell betrifft, verwiesen, die Möglichkeit der Unterschreitung der Mindestbebauungsdichtewerte erläutert und hingewiesen, dass die unmittelbar angrenzenden, teilweise bebauten Reinen Wohngebietsflächen ein nicht durch einen Bebauungsplan qualitativ abgesichertes, höheres Potenzial beinhalten (Bebauungsdichte 0,2 – 0,3).

Auf Grund der Einwendungen wurde ein weiteres Gutachten sowie die Bestätigung die Wasserversorgung betreffend angefordert.

Es waren keine aus den Einwendungsinhalten resultierenden Modifikationen des Bebauungsplanes erforderlich.

Ergänzt wurden lediglich in der zeichnerischen Darstellung diverse Inhalte des neuen Luftbildes wie zwischenzeitliche Neubauten bzw. Anpassungen in der Darstellung des Baumbestandes.

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk. ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 .

Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept liegt der Gebietsbereich im „Grüngürtel“.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist die Liegenschaft durch einen Freilandstreifen getrennt und ca. 7.800 m² nördlich und 7.520 m² südlich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 02.08“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,2 ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet beginnt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Gemäß DECKPLAN 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet im Gesamtausmaß von ca. 20.473 m² brutto umfasst die Grundstücke 417/2 und 417/3.

Das Aufschließungsgebiet besteht aus dem nördlichen Teil und dem südlich der Freilandfläche gelegenen Teiles

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Strasse „Am Pfangberg“ und östlich eines bestehenden Privatweges und wird durch den bereits erwähnten Freilandbereich geteilt. Östlich, süd-östlich und südlich des Aufschließungsgebietes grenzt nach dem im Flächenwidmungsplan verordneten „öffentlichen Gut“ Freiland an, großteils ist dort „Wald“ ersichtlich gemacht. Nördlich und westlich ist der Bereich in ein Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grünflächen eingebettet.

Der gesamte Gebietsbereich ist vom gegenüberliegenden Hang gut einsehbar.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Osten, Süden:
Wald - Freiland

Im Westen, Norden:

Weit offene, durchgrünte Einfamilienhausbebauung in Hanglage

3.3 Topografie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist nach Westen teils stark abfallend geneigt. Ein Höhenschichtenlinienplan ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Der Freilandbereich umfasst eine topografisch markante Geländevertiefung mit ursprünglich intensiver Begrünung, die im Vorfeld teilweise entfernt wurde. (Vergleich Luftbildauswertung und Natur)

Es sind keine Objekte im Aufschließungsgebiet vorhanden.

3.4 Infrastruktur:

Das Bezirks- und Stadtteilzentrum „Andritz“ liegt rd. 3 km entfernt.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit geringen Intervallen befindet sich in der Radegunder Straße in einer Entfernung von ca. 1,2 km.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt einerseits an der Privatstraße, welche als eigene Einlagezahl mit ungefähr 150 Eigentümern im Grundbuch aufscheint; andererseits an der Straße „Am Pfangberg“, welche sich im Eigentum der Frau Ingeborg Müller und der FL Bauprojektentwicklungsgesellschaft m.b.H. befindet und für die auf Basis des Flächenwidmungsplanes eine erforderliche Abtretung in das öffentliche Gut mit dem Straßenamt bereits vertraglich gesichert ist.

Die interne Erschließung soll für einen Großteil der Bauplätze über die Privatzufahrten erfolgen. Die Privatwege sind vor Erteilung von (einer) Baubewilligung/en zu errichten.

3.6 Ver- und Entsorgung:

Wasserleitung:

Die Möglichkeit der Versorgung mit Wasser wurde lt. Antragstellervertreter bereits mündlich vorabgeklärt.

Zwischenzeitlich liegt die Bestätigung der Grazer Stadtwerke über 2 Anschlussmöglichkeiten vor.

Öffentlicher Kanal:

Lt. Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 20.10.2003 sind öffentliche Schmutzwasserkanäle sowohl in der Privatstraße nordwestlich als auch an der nördlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes und eine Schachtlänge im Bereich der Straße „Am Pfangberg“ vorhanden.

Regenwasserentsorgung:

Sämtliche Regenwässer müssen anders versorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung – Nutzung u.s.w.); wobei der Hinweis erfolgt ist, dass die Versickerung oder Verrieselung in diesem Gebiet als problematisch anzusehen ist.

Ein diesbezüglicher gutachtlicher Nachweis von vier technisch möglichen Lösungen (Gutachten der „Hydroconsult“ DI Dr.techn. Bernhard Sackl vom 25.10.2004) liegt vor.

Damit ist sowohl die mögliche Versorgung als auch die Entsorgung ausreichend abgeklärt.

4. Aufhebung des AufschlieBungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als AufschlieBungsgebiet:

3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Es waren folgende Gründe für die Ausweisung als AufschlieBungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz):

- a) Fehlende oder mangelnde infrastrukturelle ErschlieBung:
 - 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2) Innere ErschlieBung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - 3) Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung
- b) Öffentliche Interessen:
 - 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das ErschlieBungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt. Durch die rechtlich gesicherte unentgeltliche Übernahme eines genau definierten Teils der Straße „Am Pfangberg“ in das öffentliche Gut und § 3 Abs. 3 der Verordnung („Vor Erteilung der Baubewilligung sind die Privatwege mit allen infrastrukturellen Einrichtungen auszubauen.“) wird als Teil der Erfüllung der AufschlieBungserfordernis die Errichtung der Infrastruktur sichergestellt.

Die Möglichkeiten der Abwasserentsorgung (Oberflächenentwässerung) ist zwischenzeitlich durch oben erwähntes Gutachten geregelt (4 alternative Lösungen wurden aufgezeigt).

Die Möglichkeit der Wasserversorgung wurde nachgewiesen.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Aufhebung des AufschlieBungsgebietes zu vollwertigen Bauland entgegen.

Auf Grund der Erfüllung der AufschlieBungserfordernisse wird in Verbindung mit der Verordnung des 12.13 Bebauungsplanes „Am Pfangberg – Rotmoosweg“ die Festlegung von „AufschlieBungsgebiet“ für die in den Plänen ersichtlichen Teilbereiche (Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) der Grundstücke Nr.:417/2 u. 417/3 der KG Andritz aufgehoben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Straße „Rotmoosweg“ bzw. der zukünftig öffentlichen Straße „Am Pfangberg“ und über private Zufahrtstraßen.

Die private Zufahrtstraßen sind Erschließungsstraßen und bleiben Privatweg (P).

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Einzelparzellen in den dafür festgelegten Bereichen „P“ gem. § 10 der Verordnung vorzusehen.

5.2 Bebauung

Der 12.13 Bebauungsplan „Pfangberg-Rotmoosweg“ ermöglicht – gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,2 und entsprechend dem Gebietscharakter und der kleinräumigen Umgebung – eine villenartige Bebauung.

Auf Grund der teilweise großzügigen Bauplatzflächen kann teilweise der Wunsch einer Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte gegeben sein, die aus städtebaulicher Sicht dem Gebietscharakter entspricht.

Es können maximal 2 – geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Dachgeschoss sowie Nebengebäude oder Flugdächer errichtet werden. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei in etwa jenen der angrenzenden Baugebiete.

Voraussetzung für die Aufhebung eines großflächigen Aufschließungsgebietes ist es jedoch, für die Bauführung gewisse Rahmenbedingungen festzulegen, um eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

So wurden Varianten der möglichen Baumassenverteilung im Gestaltungskonzept untersucht und liegen dem Bebauungsplan zu Grunde.

Die zulässigen Gebäudehöhen und Baugrenzlinien sind in Rücksichtnahme auf die Hangsituation und den Gebietscharakter festgelegt.

5.3 Grünraumgestaltung

Übergeordnet soll durch die Festlegung der Lage von großkronigen Laubbäumen, kleineren Laubbäumen und Laubhecken – vorwiegend straßenseitig – ein dem Gebietscharakter entsprechendes Landschafts-, Orts- und Straßenbild sichergestellt werden.

Zusätzlich erfolgt die Gartengestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Baulandes.

Im Freilandbereich ist eine naturnahe Gestaltung zu realisieren und als solche auch längerfristig zu erhalten.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 15.320 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,2

Allgemeines

Der 12.13 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Flächenwidmungsplanes, der Katasterdaten in Verbindung mit einer fotogrammetrischen Luftbildauswertung. Die Höhenschichtenlinien wurden von einem Planwerk des Eigentümers übernommen.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)