

GZ: A 14 - 094171/2018/0035

Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Vanessa Bauer

## 02.15.0 Bebauungsplan

"Krenngasse - Naglergasse - Herrandgasse - Ruckerlberggürtel"

II. Bez., KG 63102 St. Leonhard

Graz, 16.01.2020

Dok: Bebauungsplanung/02.15.0

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 09.07.2018 ersucht Herr Johann Kurath als Grundstückseigentümer der Liegenschaft Krenngasse 33 Gst.Nr.: 1673, KG 63102 St. Leonhard um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 15.943 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich und der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten. Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 05.06.2019 über die beabsichtigte Auflage des 02.15.0 Bebauungsplan "Krenngasse - Naglergasse - Herrandgasse - Ruckerlberggürtel" 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 19.06.2019.

## AUFLAGE

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 13 Wochen, in der Zeit vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 01. Juli 2019 im Star Inn Hotel, Waltendorfer Gürtel 8-10, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 langten 15 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

## **ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM AUFLAGEENTWURF**

Nach juristischer und fachlich vertiefter Prüfung und auf Basis der Einwendungen wurden folgende Punkte ergänzt bzw. korrigiert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

## **VERORDNUNG**

### **Zu § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER**

~~(5) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.~~

Zulässige Dachformen für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naqlergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Davon ausgenommen sind der bebaubare Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659. Hier sind Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

(3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70-80 m<sup>2</sup> ~~60-70 m<sup>2</sup>~~ Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Für Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,2 und 0,4 ~~0,5~~ PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 4,0 ~~7,0~~ PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

### **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

~~(2) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 40 % begrenzt.~~

## **PLANWERK**

In der zeichnerischen Darstellung wurden die bestehenden Risalite im Innenhof ergänzt. Bei den Häusern Krenngasse 27, Krenngasse 29, Krenngasse 31 und Krenngasse 33 wurde die Gebäudetiefe auf 13,50 m erweitert. Die bestehenden Vorgärten bei den Häusern Krenngasse 27, Krenngasse 31

und Krenngasse 33 wurden zum Teil im Bestand abgesichert. Beim Hofgrundstück Schillerplatz 7 wurde die Baugrenzlinie auf den Bestand abgestellt und die Gebäudetiefe auf 11,00 m erweitert.

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalten ergänzt und berichtigt.

Aufgrund der Änderungen / Korrekturen war eine Anhörung der grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

### **1. ANHÖRUNG:**

Während der Anhörungsfrist von ca. 2 Wochen (17. Oktober 2019 bis zum 31. Oktober 2019) langten 6 Einwendungen in der Stadtplanung ein.

## **ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES GEGENÜBER DEM 1. ANHÖRUNGSENTWURF**

Nach erneuter juristischer und fachlich vertiefter Prüfung und auf Basis der Einwendungen wurden folgende Punkte ergänzt bzw. korrigiert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

## **VERORDNUNG**

### **§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl, die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt.
- (2) Im Plan ~~sind~~ ist die jeweils maximal zulässigen ~~Geschoßanzahlen~~ eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Gebäudehöhe</b>	<b>Gesamthöhe</b>
2G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

## **PLANWERK**

Geänderte Lage der Baugrenzlinie entlang der Herrandgasse: Die im Innenhof der Bauplätze A, B, C, D, E, des bebaubaren Bereichs Herrandgasse (Grundstück 1670) und des Grundstücks 1659 angeordnete Baugrenzlinie wird um 4,00 m nach Nordwesten verschoben. Die Gebäudetiefe in diesem Bereich wird mit max. 15,00 m festgelegt.

Der hochwertige Innenhof soll langfristig erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Geänderte Lage der Baufluchtlinie und Baugrenzlinie entlang der Krenngasse: Bei den Häusern Krenngasse 31 und Krenngasse 33 wurde die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinie an den Bestand angepasst.

Die in der Krenngasse durchgehende Gebäudeflucht wird in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen. Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzlinie erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit der bestehenden Feuermauer und Gebäudetiefe. Beim Haus Krenngasse 31 wird die Gebäudetiefe mit 13,50 m festgelegt.

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalten ergänzt und berichtigt.

Aufgrund der Änderungen / Korrekturen war eine Anhörung der grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

## **2. ANHÖRUNG:**

Während der Anhörungsfrist von ca. 2 Wochen (11. November 2019 bis zum 25. November 2019) langte 1 Einwendung in der Stadtplanung ein.

## **ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES GEGENÜBER DEM 2. ANHÖRUNGSENTWURF**

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der 02.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.  
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

## **VERORDNUNG**

### **Zu § 2 BEBAUUNGSWEISEN**

Für den Bauplatz D gilt:

Entweder die offene oder die gekuppelte Bebauung nach Osten

### **Zu § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE**

(14) Innerhalb der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Gebäudehöhen und der Gesamthöhen können die baugesetzlichen Abstände unterschritten werden.

### 3. Bebauungsplangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Gründerzeitviertels St. Leonhard. Das Gebiet ist im Norden von der Herrndgasse, im Osten vom Ruckerlberggürtel, im Süden von der Krenngasse sowie im Westen von der Naglergasse umgeben.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.943 m<sup>2</sup> brutto auf.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idGF):



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

#### § 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens 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.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

#### BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen  
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz  
Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°  
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m<sup>2</sup>, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.  
Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.  
Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzone III.

Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadt-Schutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen.

Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 (Endhaltestelle „Krenngasse“) befindet sich in ca. 150 m Fußwegdistanz vom Bebauungsplangebiet entfernt, mit Anschluss an mehrere städtische Buslinien (Buslinie Nr. 63 und Nr. 64) ebenfalls in ca. 150 m Fußwegdistanz.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

## 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss)

(GR-Beschluss vom 06.06.2019)

Bereichstypenplan: 2. Blockrandbebauung gem. § 4 Abs. 2

- Deckplan 1 Teilräume: Teilraum 2 – Gründerzeitviertel Geidorf - St. Leonhard - Jakomini



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (Entwurf 2. Auflage).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

- Festlegungen zum Bereichstyp gem. § 6
  - Bauungsweise: geschlossen
  - Lage zur Straße: straßenraumbildend
  - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
  - Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
  - Tiefgaragen (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
  - Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
- Karte 1 – Stadtmorphologie
 

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ Karte 1 herrschen in dem Bebauungsplangebiet drei Kategorien vor:

  - Blockrandbebauung (rote Schraffur)
  - Villenviertel (rosa Schraffur)
  - Geschoßbau (orange Schraffur)



Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (Entwurf 2. Auflage)

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4. Lage entlang der Straßenzüge innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (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.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



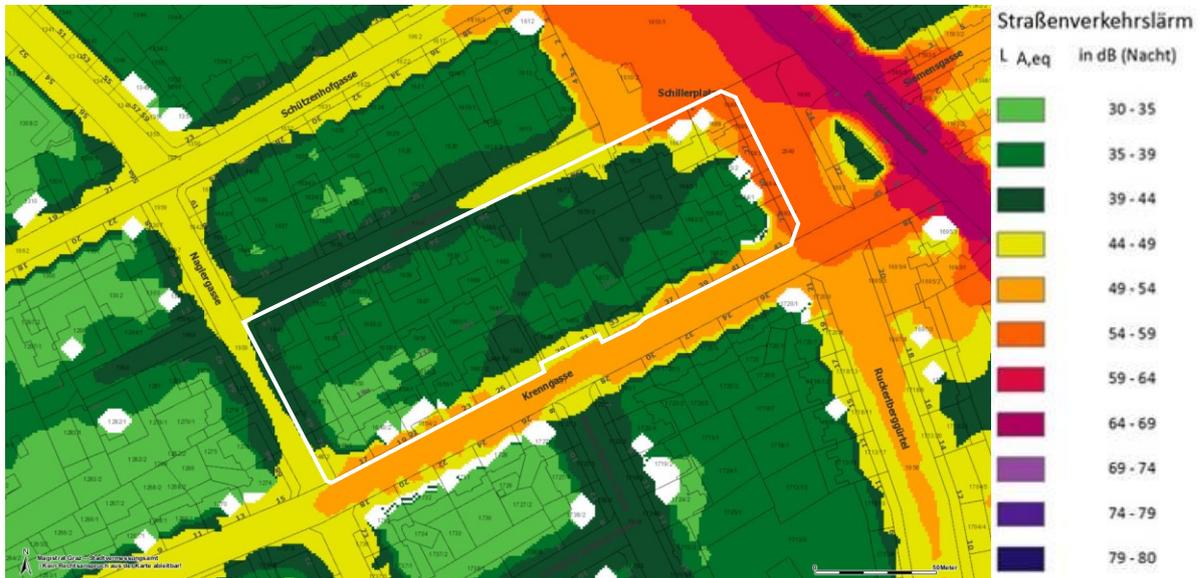
Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

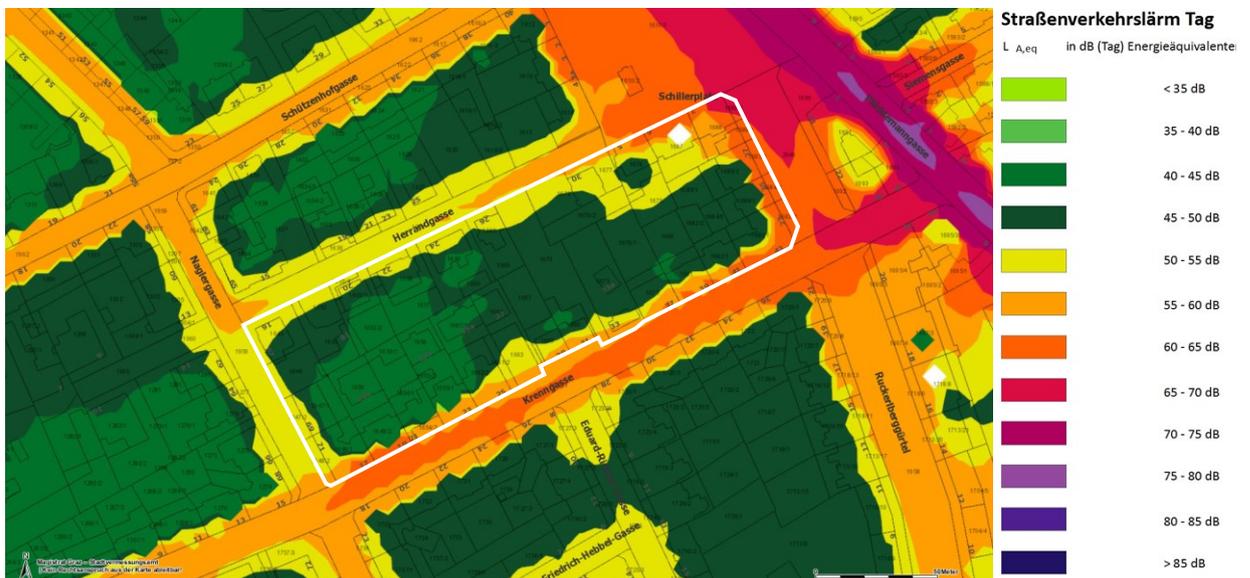
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das 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.  
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner Gefährdungszone.

### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm:

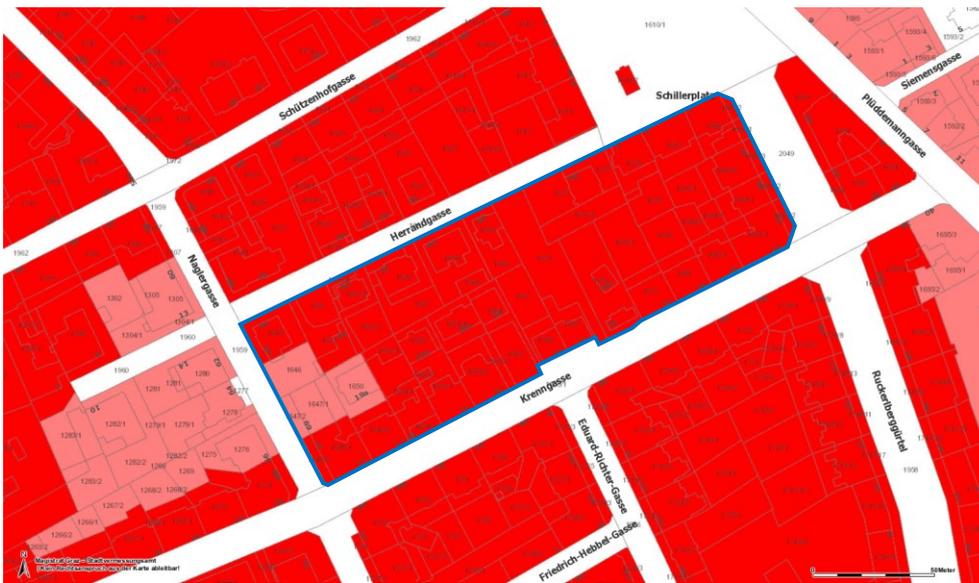


Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).  
Die weiße Umrandung markiert das Baugebiet.



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).  
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00 Uhr  
Die weiße Umrandung markiert das Baugebiet.

## Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



- Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*
- Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)*

Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

## Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, soll im südöstlichen Bereich der Kremngasse (hellgrüne Linie) die Grünverbindung aufgewertet/verbessert werden. Die Funktionen sollen teilweise aufgewertet/verbessert werden. Im Bereich des Ruckerlberggürtels (dunkelgrüne Linie) soll die Grünverbindung im Bestand erhalten und punktuell verbessert werden.

## Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die gelbe Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (mit Frischluftzubringereinfluss aus Nordost (3c))

- Klimatopkarte:

Wärmeiselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwinde mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

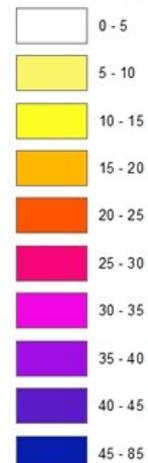
Straßen und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung; Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung

## Neigungskarte:



## Neigungskarte

Abstufung in Grad



— SCHICHTENLINIEN\_5M

Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Altstadtsschutzzone III
- Grazer Baumschutzverordnung

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Gründerzeitviertels St. Leonhard. Das Gebiet ist im Norden von der Herrandgasse, im Osten vom Ruckerlberggürtel, im Süden von der Krenngasse und im Westen von der Naglergasse umgeben.

Das Bebauungsplangebiet ist vorwiegend durch 3- bis 4-geschossige Gründerzeithäuser in Blockrandbebauung und durch eine offene und teilweise gekuppelte Villenbebauung geprägt. Übergeordnet ist das Gebiet Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung nahe der Herz-Jesu-Kirche. Charakteristisch für diese sind die Blockrandbebauung mit begrünten Innenhöfen, zum Teil auch mit Vorgärten sowie die offene und teilweise gekuppelte Villenbebauung.

Entlang der Krenngasse befindet sich großteils eine 3- bis 4-geschossige gründerzeitliche straßenbegleitende Blockrandbebauung mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen. Die Krenngasse 37 weist ein sechsgeschossiges Wohngebäude auf. Die Blockrandbebauung wird im Bereich der Krenngasse 27 von einem gekuppelten Gebäude in zweiter Reihe im Innenhof, von den Doppelhäusern Krenngasse 29 und 31 sowie von einem Wohngebäude in offener Bauweise Krenngasse 33 unterbrochen.

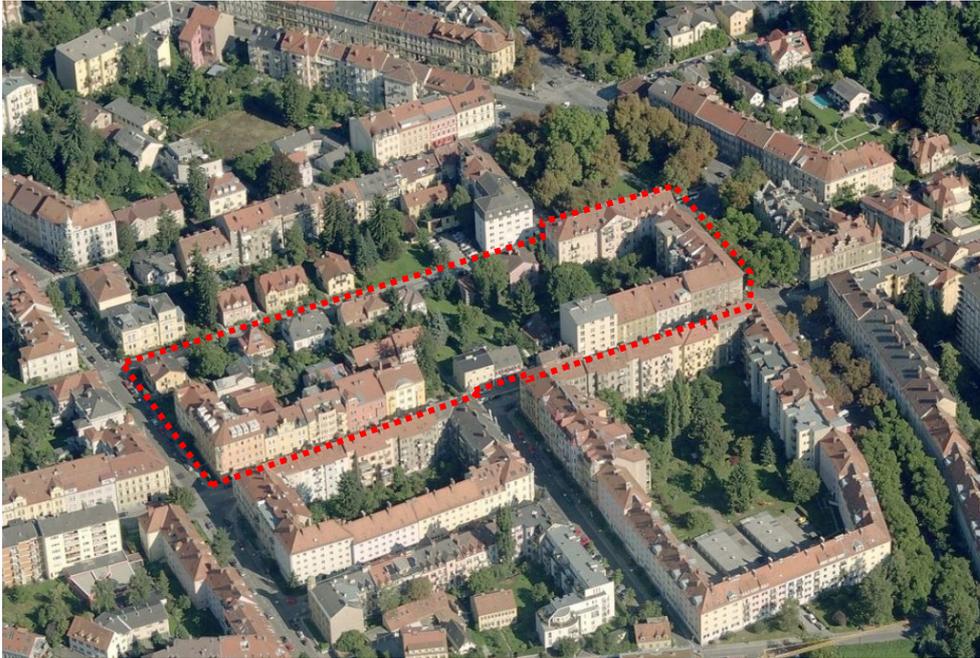
Ähnlich wie in der Krenngasse weist das Eckgebäude Krenngasse 17/Naglergasse 71 sowie das Wohngebäude Naglergasse 69 eine gründerzeitliche Blockrandbebauung auf. Die Naglergasse 69 bildet mit einer fensterlosen Brandwand den Abschluss der gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Die Villenbebauung Ecke Naglergasse 67/Herrandgasse 16 bildet den Übergang der gründerzeitlichen Blockrandbebauung zur gründerzeitlichen Villenbebauung.

Die Charakteristik der Bebauung im Villenviertel ist durch teilweise freistehende, teilweise gekuppelte Bebauung mit hohen Geschoßhöhen und überformten Dachkörpern geprägt. Die PKW-Stellplätze sind in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße untergebracht.

Die Villenbebauung entlang der Herrandgasse reicht bis zum Wohngebäude Schillerplatz 5. Mit diesem Gebäude schließt erneut die gründerzeitliche Blockrandbebauung an.

Die Wohngebäude Schillerplatz 5, 6 und 7 weisen 3 Altbaugeschosse mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen auf. Das Wohngebäude Schillerplatz 5 weist straßenseitig keinen Eingang auf. Das Wohngebäude Schillerplatz 7 ist nicht als Eckhaus ausgeführt und schließt mit einer Brandwand Richtung Ruckerlberggürtel ab. Das angrenzende Grundstück weist ein eingeschossiges Gebäude – einen Geschäftsleerstand – auf. An dieses grenzt das 4-geschossige Wohngebäude Ruckerlberggürtel 27 – weiterführend die 4-geschossigen Wohngebäude Ruckerlberggürtel 25 und Ruckerlberggürtel 23 Ecke Krenngasse 43 – mit einer Brandwand an. Die Wohngebäude am Ruckerlberggürtel weisen zum Teil ausgebaute Dachgeschosse auf. Der Ruckerlberggürtel sticht durch Allee und Vorgärten besonders aus dem städtebaulichen Umfeld hervor.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 1:  
Schrägaufnahme  
(Microsoft Company  
© Vexcel Imaging  
GmbH, Graz/Austria,  
abgerufen am  
29.03.2019)

Blick in Richtung  
Norden.  
Die rot punktierte  
Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

Im Nordosten:

Im Kreuzungsbereich Schillerplatz/Ruckerlberggürtel straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 3-geschossigen Wohngebäuden (Schillerplatz 3, 5 und 7) und 4-geschossigen Wohngebäuden (Ruckerlberggürtel 23, 25, 27) mit straßenbegleitenden Vorgärten



Foto 1: Herrandgasse Höhe Hausnr. 30  
Blick Richtung Osten



Foto 2: Schillerplatz Höhe Hausnr. 5  
Blick Richtung Südwesten



Foto 3: Kreuzung Schillerplatz/Ruckerlberggürtel  
Blick Richtung Südwesten



Foto 4: Kreuzung Schillerplatz/Ruckerlberggürtel  
Blick Richtung Südwesten



Foto 5: Ruckerlberggürtel Höhe Hausnr. 27  
Blick Richtung Südwesten



Foto 6: Kreuzung Krenngasse/Ruckerlberggürtel  
Blick Richtung Nordwesten

Im Osten beziehungsweise im Süden:

Kreuzung Ruckerlberggürtel/Krenngasse straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 4- bis 6-geschossigen Wohngebäuden. Diese wird in der Krenngasse 33 von einem Wohngebäude in offener Bauweise, von den Doppelhäusern Krenngasse 29 und 31 sowie im Bereich Krenngasse 27 von einem gekuppelten Gebäude in zweiter Reihe im Innenhof unterbrochen.



Foto 7: Kreuzung Krenngasse/Ruckerlberggürtel  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 8: Krenngasse Höhe Hausnr. 43  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 9: Krenngasse Höhe Hausnr. 41  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 10: Krenngasse Höhe Hausnr. 37  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 11: Krenngasse Höhe Hausnr. 25  
Blick Richtung Nordosten



Foto 12: Krenngasse Höhe Hausnr. 27  
Blick Richtung Nordwesten

Kreuzung Krenngasse/Naglergasse befindet sich großteils eine 3- bis 4-geschossige gründerzeitliche straßenbegleitende Blockrandbebauung. Die Krenngasse 21 weist ein 5-geschossiges Wohngebäude auf.

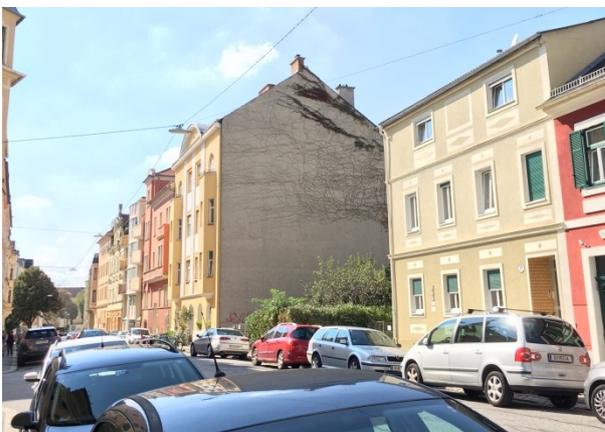


Foto 13: Krenngasse Höhe Hausnr. 31  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 14: Krenngasse Höhe Hausnr. 27  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 15: Krenngasse Höhe Hausnr. 23  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 16: Krenngasse Höhe Hausnr. 17  
Blick Richtung Nordosten



Foto 17: Kreuzung Krenngasse/Naglergasse  
Blick Richtung Nordosten



Foto 18: Kreuzung Krenngasse/Naglergasse  
Blick Richtung Norden



Foto 19: Naglergasse Höhe Hausnr. 71  
Blick Richtung Norden



Foto 20: Naglergasse Höhe Hausnr. 69  
Blick Richtung Norden



Foto 21: Naglergasse Höhe Hausnr. 64  
Blick Richtung Norden



Foto 22: Naglergasse Höhe Hausnr. 64  
Blick Richtung Nordosten

Im Westen beziehungsweise im Norden:  
Kreuzung Naglergasse/Herrandgasse bildet den Übergang von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung zur offenen und gekuppelten Villenbebauung. Die offene und gekuppelte Villenbebauung zieht sich entlang der Herrandgasse bis zum Wohngebäude Schillerplatz 5. Mit diesem Gebäude schließt erneut die gründerzeitliche Blockrandbebauung an.



Foto 23: Naglergasse Höhe Hausnr. 67  
Blick Richtung Südosten



Foto 24: Kreuzung Naglergasse/Herrandgasse  
Blick Richtung Osten



Foto 25: Herrandgasse Höhe Hausnr. 16  
Blick Richtung Osten



Foto 26: Herrandgasse Höhe Hausnr. 20  
Blick Richtung Süden



Foto 27: Herrandgasse Höhe Hausnr. 22  
Blick Richtung Südwesten



Foto 28: Herrandgasse Höhe Hausnr. 20  
Blick Richtung Südosten



Foto 29: Herrandgasse Höhe Hausnr. 22  
Blick Richtung Südosten



Foto 30: Herrandgasse Höhe Hausnr. 22  
Blick Richtung Südosten

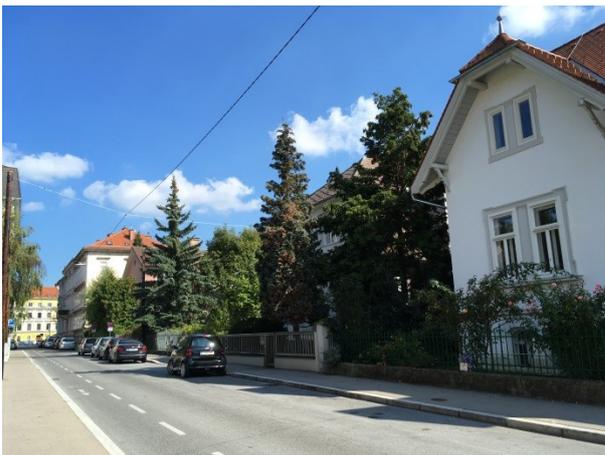


Foto 31: Herrandgasse Höhe Hausnr. 24  
Blick Richtung Südosten



Foto 32: Herrandgasse Höhe Hausnr. 26  
Blick Richtung Südwesten



Foto 33: Herrandgasse Höhe Hausnr. 30  
Blick Richtung Südwesten



Foto 34: Herrandgasse Höhe Hausnr. 30  
Blick Richtung Südwesten



Foto 35: Herrandgasse Höhe Hausnr. 30  
Blick Richtung Südosten



Foto 36: Schillerplatz Höhe Hausnr. 5  
Blick Richtung Südwesten

- **Topographie**

Das Bebauungsplangebiet weist gemäß der Luftbildauswertung eine leichte Steigung von ca. 2,00 m von der Naglergasse zum Ruckerlberggürtel auf.

- **Baumbestand**

Der Innenhof weist auf den Grundstücken 1682/2, 1676/1 und 1673 einen erhaltenswerten Baumbestand auf (siehe Eintragungen im Planwerk). Dieser erhaltenswerte Baumbestand ist sicherzustellen, die unversiegelte und nicht unterbaute Fläche muss in der bestehenden Art erhalten bleiben.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 06.02.2019 sind folgende Bäume zu erhalten:

Grundstück 1682/2: Ahorn mit einem Stammumfang von ca. 1,20 m (sehr erhaltenswert)

Grundstück 1676/1: Esche mit einem Stammumfang von über 1,50 m (sehr erhaltenswert)

Grundstück 1673: Fichte mit einem Stammumfang von ca. 1,20 m (erhaltenswert)

- **Gebäudebestand**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Bestände:  
(Hinweis: Höherermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2015,  
Gebäudehöhe straßenseitig).

Krenngasse 43/Ruckerlberggürtel 23

4-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 16,80 m

Gesamthöhe: 22,30 m

Krenngasse 41

3-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 13,50 m

Gesamthöhe: 20,00 m

Krenngasse 39

3-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 13,00 m

Gesamthöhe: 20,50 m

Krenngasse 37

6-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 18,50 m

Gesamthöhe: 20,90 m

Krenngasse 33

1-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 4,50 m

Gesamthöhe: 7,50 m

Krenngasse 31

2-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 8,00 m

Gesamthöhe: 12,50 m

Krenngasse 29

3-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 10,50 m

Gesamthöhe: 12,50 m

Krenngasse 27

2-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 9,00 m

Gesamthöhe: 14,00 m

Krenngasse 25

4-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 16,00 m  
Gesamthöhe: 20,90 m

Krenngasse 25 a

2-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 7,50 m  
Gesamthöhe: 13,00 m

Krenngasse 23

4-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 13,50 m  
Gesamthöhe: 21,00 m

Krenngasse 23 a

1-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 5,80 m  
Gesamthöhe: 7,80 m

Krenngasse 21

5-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 16,40 m  
Gesamthöhe: 20,00 m

Krenngasse 19

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 13,50 m  
Gesamthöhe: 19,00 m

Krenngasse 17/Naglergasse 71

4-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 16,20 m  
Gesamthöhe: 21,30 m

Naglergasse 69

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 13,50 m  
Gesamthöhe: 17,00 m

Naglergasse 67/Herrandgasse 16

2-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 7,90 m  
Gesamthöhe: 10,84 m

Herrandgasse 18

2-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 7,00 m  
Gesamthöhe: 10,00 m

Herrandgasse 20

1-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 8,00 m  
Gesamthöhe: 13,00 m

Herrandgasse 22

1-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 7,60 m  
Gesamthöhe: 12,60 m

Herrandgasse 24

1-geschossiges Gebäude (hofseitig ist das Gebäude 2-geschossig)  
Gebäudehöhe: 9,60 m  
Gesamthöhe: 11,80 m

Herrandgasse 26

2-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 7,40 m  
Gesamthöhe: 10,90 m

Herrandgasse 30

2-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 9,00 m  
Gesamthöhe: 12,50 m

Schillerplatz 5

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 14,70 m  
Gesamthöhe: 19,60 m

Schillerplatz 6

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,30 m  
Gesamthöhe: 20,20 m

Schillerplatz 7

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 14,00 m  
Gesamthöhe: 19,40 m

1-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 3,02 m  
Gesamthöhe: 3,02 m

Ruckerlberggürtel 27

4-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 16,80 m  
Gesamthöhe: 22,00 m

Ruckerlberggürtel 25

4-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 16,80 m  
Gesamthöhe: 22,00 m

- **Umwelteinflüsse**

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in der Herrandgasse, am Schillerplatz, am Ruckerlberggürtel und in der Krenngasse beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m (gemessen vom Zentrum des Bebauungsplanareals):

Nächstgelegene Kindergärten:

Verein „Projektkindergarten“, Schillerstraße 31 a, ca. 450 m Entfernung  
Waldorfkindergarten, Mandellstraße 39, ca. 550 m Entfernung  
Kindergarten Regenbogenland, Mandellstraße 31, ca. 650 m Entfernung  
Kindergarten Sacré Coeur, Petersgasse 1, ca. 500 m Entfernung  
Kindergarten Kuschnel, Nibelungengasse 32b, ca. 300 m Entfernung  
Kinderkrippe/Kindergarten, Plüddemanngasse 28, ca. 350 m Entfernung

Nächstgelegene Schulen/Universitäten:

Volksschule Nibelungen, Nibelungengasse 18; ca. 350 m Entfernung  
Private Volksschule, Sacré Coeur, Petersgasse 1, ca. 500 m Entfernung  
Volksschule Waltendorf, Waltendorfer Hauptstraße 17, ca. 750 m Entfernung  
Privates Gymnasium, Sacré Coeur, Petersgasse 1, ca. 500 m Entfernung  
Universität Graz, Merangasse 70, ca. 400 m Entfernung  
Technische Universität Graz „Neue Technik“, im Geviert Petersgasse, Steyrergasse, Münzgrabenstraße, Brockmanngasse, Kopernikusgasse, Schörgelgasse, ca. 650 m Entfernung

Senioreneinrichtung:

Mehrgenerationenhaus Waltendorf, Schulgasse 22, ca. 750 m Entfernung

Dienstleistung und Handel:

Billa AG, Sparbersbachgasse 65/67, ca. 500 m Entfernung  
SPAR Supermarkt, Rechbauerstraße 38, ca. 400 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Mit der Krenngasse, Naglergasse, Herrandgasse, Ruckerlberggürtel ist die Erschließung des Bebauungsplangebietes gegeben.

Öffentlicher Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 (Endhaltestelle „Krenngasse“) befindet sich in ca. 150 m Fußwegdistanz vom Bebauungsplangebiet entfernt, mit Anschluss an mehrere städtische Buslinien (Buslinie Nr. 63 und Nr. 64) ebenfalls in ca. 150 m Fußwegdistanz.

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen – die Krenngasse, die Naglergasse und die Herrandgasse. Die Erschließung über den Ruckerlberggürtel ist nicht möglich, da die Zufahrt gesperrt ist.

Radverkehr / Fußwege:

In den, das Bebauungsplangebiet, umschließenden Straßen befinden sich beidseitig Gehsteige in ausreichender Breite. Mit der Rechbauerstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Herrandgasse gibt es einen Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. 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. Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Entsorgung Abfall:

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>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

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

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

##### Zu § 2 Bebauungsweisen

Das Bebauungsplangebiet zeigt alle Varianten gründerzeitlicher Stadtplanung, vom 3- bis 4-geschossigen Miethaus mit repräsentativer Straßenfassaden bis zur gründerzeitlichen eingeschossigen Villa mit Mansarddach. Im Spektrum der Stadtplanung des späten 19. Jahrhunderts ergibt sich im Bebauungsplangebiet besonders mit den Vorgärten und der Allee am Ruckerlberggürtel, mit den Vorgartenbereichen der Villen in der Herrandgasse und der Vorgartenbereiche entlang der Naglergasse ein durchgrüntes Areal, das stark im Kontrast zur weitgehend geschlossenen und repräsentativ konzipierten Bebauung in der Krenngasse steht.

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Gebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten. In diesem Sinne erfolgt eine Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten und ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Die Blockrandstruktur wird entlang der Herrandgasse (Bauplatz A, B, C, D, E, der bebaubare Bereich Herrandgasse Grundstück 1670 und das Grundstück 1659) unterbrochen. Die Grundstücke sind gemäß 1.0 Räumliches Leitbild Karte 1 – Stadtmorphologie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Villenviertel ersichtlich gemacht. Die Charakteristik der Bebauung im vorliegenden Villenviertel ist durch eine freistehende, teilweise gekuppelte Bebauung mit hohen Geschosshöhen und überformten Dachkörpern geprägt.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich den Erhalt der bestehenden Villenviertelstruktur. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden. In diesem Bereich ist die offene und die gekuppelte Bebauung mit maximal 3 Geschossen mit Satteldächern festgelegt.

Bei Zu- und Umbauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Der Erhalt der bestehenden Grünflächen im Bebauungsplangebiet steht im Vordergrund. Die Bereiche zwischen Straßenfluchtlinien und Baufuchtlinien definieren klare Vorgartenzonen in der Breite von ca. 4,00 m.

Im Bebauungsplangebiet wird die geschlossene, gekuppelte und offene Bauweise festgelegt.

### Schillerplatz Ecke Ruckerlberggürtel

Im Bereich Schillerplatz 7 Ecke Ruckerlberggürtel soll die Lücke geschlossen werden. Der Altbestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en im Bestand beschrieben. Das Gebäude Schillerplatz 7 ist nicht als Eckhaus ausgeführt, sondern schließt mit einer Brandwand zum Ruckerlberggürtel hin ab. Das angrenzende Grundstück zeigt eine eingeschossige Verbauung, einen Geschäftsleerstand. Das Gebäude Schillerplatz 7 soll künftig als Eckgebäude mit Fensteröffnungen Richtung Schillerplatz beziehungsweise Ruckerlberggürtel ausgebildet werden, um ostseitig ein repräsentatives Fassadenbild zum Schillerplatz beziehungsweise zum Ruckerlberggürtel zu erhalten. Am angrenzenden, hofseitigen Grundstück soll mit einer Gebäudetiefe von 11,00 m ein Schließen der Lücke erfolgen. Die Belichtung des Gebäudes Schillerplatz 7 soll künftig über Fensteröffnungen Richtung Ruckerlberggürtel erfolgen. Anzustreben ist die Ausbildung eines repräsentativen Eckgebäudes Ecke Schillerplatz/Ruckerlberggürtel.

Eine durchgehende Trauflinie der Blockrandstruktur entlang des Schillerplatzes, des Ruckerlberggürtels, der Krenngasse sowie der Nagelgasse ist anzustreben.

Der Erhalt der bestehenden Grünflächen im Innenhof steht im Vordergrund. Der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie entlang des Ruckerlberggürtels definiert eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,00 m. Die Situation von in der Vorgartenzone abgestellten Fahrzeugen auf den Grundstücken 1689/1 und 1689/2 soll behoben werden. Eine Änderung der Grundstücke zu einer Vorgartenzone wird angestrebt.



Auszug aus der Vorgartenstudie St. Leonhard 2002.

Die rote Fläche bedeutet, dass die gesamte Vorgartenfläche versiegelt ist und als Parkfläche [...] genutzt wird [...].

### Krenngasse

Im Bereich der Krenngasse erfolgt die Komplettierung der Blockrandstruktur. Die bestehenden 4-geschossigen Bauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Eine durchgehende Trauflinie ist im Bereich der Blockrandstruktur anzustreben. Der Bestand wird durch Baufluchtlinien und

Baugrenzlinien beschrieben. Die Blockrandbebauung wird im Bereich der Krenngasse 27 von einem gekuppelten Gebäude in zweiter Reihe im Innenhof, von den Doppelhäusern Krenngasse 29 und 31 sowie von einem Wohngebäude in offener Bauweise Krenngasse 33 unterbrochen. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten und ein Abbruch der bestehenden Einbauten angestrebt. Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Der Bereich Krenngasse 27, 29 und 31 definiert eine Vorgarten- bzw. Platzsituation entlang der Krenngasse. Diese wird in der Verlängerung der Eduard-Richter-Gasse gebildet.

Der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie im Bereich der Krenngasse 27 definiert eine Vorgartenzone in der Breite von ca. 3,50 m.

Die Baufluchtlinie in der Krenngasse 33 wurde adaptiert und an den Bestand im Nordosten die Krenngasse 37, 39, 41 und 43 angepasst. Die in der Krenngasse durchgehende Gebäudeflucht wird in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen.

### Krenngasse Ecke Naglergasse

Im Bereich Krenngasse Ecke Naglergasse wird der Bestand durch Baufluchtlinien und Baugrenzlinien im Bestand beschrieben.

An die Brandwand des Wohngebäudes Naglergasse 69 soll mit einem Neubau angebaut werden. Die Höhen orientieren sich an dem Wohngebäude Naglergasse 69. Die Blockrandbebauung soll bis zum Gebäude Naglergasse 67/Herrrandgasse 16 weitergeführt werden und als baulicher Abschluss forciert werden, um eine bessere Abschirmung der dahinterliegenden Hofzone, die entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu entkernen und zu begrünen ist, zu gewährleisten.

Die Höhe und die festgelegte Baufluchtlinie des Endglieds der Blockrandbebauung orientiert sich an der 2- bis 3-geschossigen Bebauung im Kreuzungsbereich Naglergasse Herrrandgasse.

Der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie entlang der Naglergasse definiert eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,00 m.

Da die bestehende Brandwand am Grundstück Naglergasse 69 eine unbefriedigende Situation im Straßenraum darstellt, wurde bei den angrenzenden Grundstücken beim Grundstück 1646 die geschlossene Bauungsweise und beim Grundstück 1645 (Naglergasse 67 Ecke Herrrandgasse 16) die gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Zudem ist die gekuppelte und die geschlossene Bauungsweise in der Umgebung insbesondere in den Kreuzungsbereichen als typisch anzusehen. Hier sind großvolumige, gründerzeitliche Villen in teils gekuppelter Bauungsweise vorzufinden.

### Herrandgasse

Die Blockrandstruktur wird entlang der Herrandgasse (Bauplatz A, B, C, D, E, der bebaubare Bereich Herrandgasse Grundstück 1670 und das Grundstück 1659) unterbrochen.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich den Erhalt der bestehenden Villenviertelstruktur. Die Villenviertelstruktur soll durch Zu- und Umbauten weiterentwickelt werden. In diesem Bereich ist die offene und die gekuppelte Bebauung mit maximal 3 Geschossen mit Satteldächern festgelegt. Bei Zu- und Umbauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Auch der Erhalt der bestehenden Grünflächen steht im Vordergrund. Der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie entlang der Herrandgasse definiert eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,00 m.

#### Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bestände

Auf Grund mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig die hofseitigen Bestandsgebäude entfernt werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Für den bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), für die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659 ist eine Bebauungsdichte-Überschreitung nicht zulässig.

#### Hinweis zur Altstadtsschutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

#### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Pro Bauplatz ist ein Nebengebäude mit max. 15 m<sup>2</sup> möglich. Flächen von Nebengebäuden sind dichtererelevant.

Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzl原因en vortreten. Davon ausgenommen sind die Grundstücke 1683/1, 1684/1, 1685/2, 1688, 1687, 1649/2, 1648/1, 1647/1 der KG St. Leonhard. Hier dürfen Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzl原因en vortreten.

Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig. Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.

#### Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Geschossanzahl, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naglergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Ziegeldeckung möglich. Davon ausgenommen sind der bebaubare Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659. Hier sind Satteldächer zulässig. Bei Zu- und Umbauten sind ebenfalls Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer 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 Stadtentwicklungskonzept – 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 der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Gebäude- bzw. Grenzabstände können innerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen die baugesetzlichen Abstände unterschreiten, da die Grenzabstände bereits im Bestand teilweise unterschritten sind und eine zweckmäßige Bebauung sonst nicht möglich wäre (beispielsweise auf schmalen Bauplätzen). Außerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen und Gesamthöhen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995

Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Gesamthöhe
2G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau gemäß Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge sind im Bebauungsplangebiet nicht gegeben. Erker sowie Balkone sind im unterordneten Ausmaß im südwestlichen Teil der Krenngasse zwar gegeben, in Hinblick auf das überwiegend bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Der Gebietstyp „Villenviertel“ wird durch parkartige Grünflächen, in welchen punktförmige Bebauungen Platz finden, beschrieben. Die mehrgeschossigen Gebäude stehen in offener Bauweise in stark durchgrüntem Freiräumen und verfügen in der Regel über annähernd quadratische bis leicht rechteckige Grundrissproportionen. Um diesen Charakter beizubehalten wurde das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge mit höchstens 2:3 festgelegt.

Im untergeordneten Ausmaß, aufgrund der schmalen Grundstücke und der gekuppelten Bauweise im bestehenden Straßen- und Ortsbild, ist die gekuppelte Bebauung für den Bauplatz A (gekuppelte Bebauung nach Osten), Bauplatz B (gekuppelte Bebauung nach Westen), Bauplatz D (gekuppelte Bebauung nach Osten), Bauplatz E (gekuppelte Bebauung nach Westen), den bebaubaren Bereich Herrandgasse Grundstück 1670 (gekuppelte Bebauung entweder nach Osten oder nach Westen) zulässig.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN** (siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Die Verkehrsflächen wurden gemäß der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt.

### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat bei Neubauten in Tiefgaragen zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte Pkw-Stellplatzschlüssel:

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Für Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,2 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 4,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Bei dem bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), bei den Bauplätzen A, B, C, D, E und dem Grundstück 1659 sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Hauptgebäude integriert oder bei überwiegender Wohnnutzung in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar, herzustellen. Im Sinne einer sparsamen Nutzung des Baulandes sind bei der Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zumindest zwei Nutzungen zu überlagern (beispielsweise ein Parkgeschoss mit Wohnen überlagert). Bei überwiegender Wohnnutzung sind im untergeordneten Ausmaß Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zulässig, um das erforderliche Angebot für Besucherparkplätze schaffen zu können. Als Richtwert kann hierbei max. ein PKW-Stellplatz in freier Aufstellung pro 300 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche herangezogen werden. Die angeführte Regelung garantiert, dass trotz der Schaffung von oberirdischen Stellplätzen in freier Anordnung die wertvollen Freiflächen nicht zur Gänze versiegelt werden. Auch bei Kleingrundstücken kann so ein ausgewogenes Freiraumkonzept erstellt werden.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

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

#### Hinweis:

Die Wohnnutzfläche 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.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

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), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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) zu überdecken. Es sind Geländeänderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

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.

### Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

### Zu § 10 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 den räumlichen Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

Bei dem bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), bei den Bauplätzen A, B, C, D, E und dem Grundstück 1659 sind die Müllsammelstellen überwiegend im Hauptgebäude integriert beziehungsweise in der Nähe des Hauptgebäudes zu errichten.

## **7. ALLGEMEINES**

- Der 02.15.0 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. Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterschrieben)