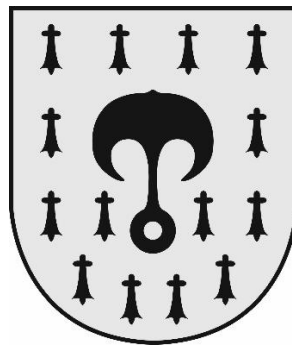


Gemeinde
Gutenberg



Bebauungsplan
gem. § 40 (6) Z.1 iVm § 38 StROG 2010

„Oberrossegg – Zone 2“

– AUFLAGE –

Stand: 27.07.2026

GZ: 125BN26

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Verordnungsentwurf zur Auflage (Wortlaut)	1
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser	1
§ 2 Flächenwidmung/ Ersichtlichmachung	1
§ 3 Verwendungszweck/ Begriffsbestimmungen	3
§ 4 Verkehrserschließung/ Technische Infrastruktur/ Abfall	4
§ 5 Lage der Gebäude/ Bauplätze/ Bebauungsweise/ Bebauungsgrad/ Bebauungsdichte	4
§ 6 Bebauungsweise/ Gesamthöhe/ Farbgebung/ Materialwahl/ Dachform/ Alternativenergieanlagen	5
§ 7 Abstellflächen für KFZ/ Kombinationsflächen	6
§ 8 Freiflächen/ Nebengebäude/ Allgemeinflächen/ Bodenversiegelung/ Grünflächenfaktor/ Geländeveränderungen/ Bepflanzungen/ Einfriedungen	7
§ 9 Oberflächenentwässerung	8
§ 10 Inkrafttreten	9
Verfahrensblatt	10
Zeichnerische Darstellung	11
Planungsfachliche Erläuterungen	12
1. Ausgangssituation/ Rechtsgrundlagen	12
2. Gestaltungs-/ Planungsgrundlagen	15
3. Beilagen	24

Verfasst von:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
Abt/ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (für Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

GEMEINDE GUTENBERG
Bebauungsplan
„Oberrossegg – Zone 2“

VERORDNUNGSENTWURF ZUR AUFLAGE

Auf Verfügung des Bürgermeisters vom 22.7.2026 gemäß § 40 (6) Z.1 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, wonach der Bebauungsplan „Oberrossegg – Zone 2“ samt zeichnerischer Darstellung (Planwerk), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, GZ: 125BN26 vom 27.07.2026 in der Zeit von 3.8.2026 bis 2.10.2026 (mind. 8 Wochen), im Gemeindeamt Gutenberg öffentlich aufgelegt wird.

§ 1

GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER

- (1) Der Geltungsbereich betrifft die planmäßig dargestellten Grundstücke Nr. 519 und 520, beide KG 68228 Kleinsemmering, in einem Flächenausmaß von 13.488 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen des § 41 StROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
- (2) Die zeichnerische Darstellung (Planwerk), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 125BN26, Stand: 27.07.2026 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung (selbe GZ und selbes Datum) und stellt den Geltungsbereich plangrafisch dar. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht („Planungsfachliche Erläuterungen“) angefügt.

§ 2

FLÄCHENWIDMUNG/ ERSICHTLICHMACHUNG

- (1) Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. 519 und 520, beide KG 68228 Kleinsemmering, gem. vorliegender Vermessung (Verfasser: Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 16165/25) sind im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idF VF lfd. Nr. 1.08 der Gemeinde Gutenberg als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. K4a gem. § 30 (1) Z.2 iVm § 29 (3) StROG mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

- (2) Als Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen sind für das o.a. Aufschließungsgebiet im Wortlaut der Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 nachfolgende Punkte festgelegt:
- Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Wasser, Strom u.ä.) iVm der inneren Verkehrserschließung
 - Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes
 - Neuparzellierung der Grundstücke
 - Zonierung der Grundstücke
- (3) Das ggst. Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS 41 „Gebiete des Almenlandes, der Fischbacher Alpen und des Grazer Berglandes“.
- (4) Im Nordwesten des ggst. Bebauungsplangebietes wird ein Hochbehälter ersichtlich gemacht.

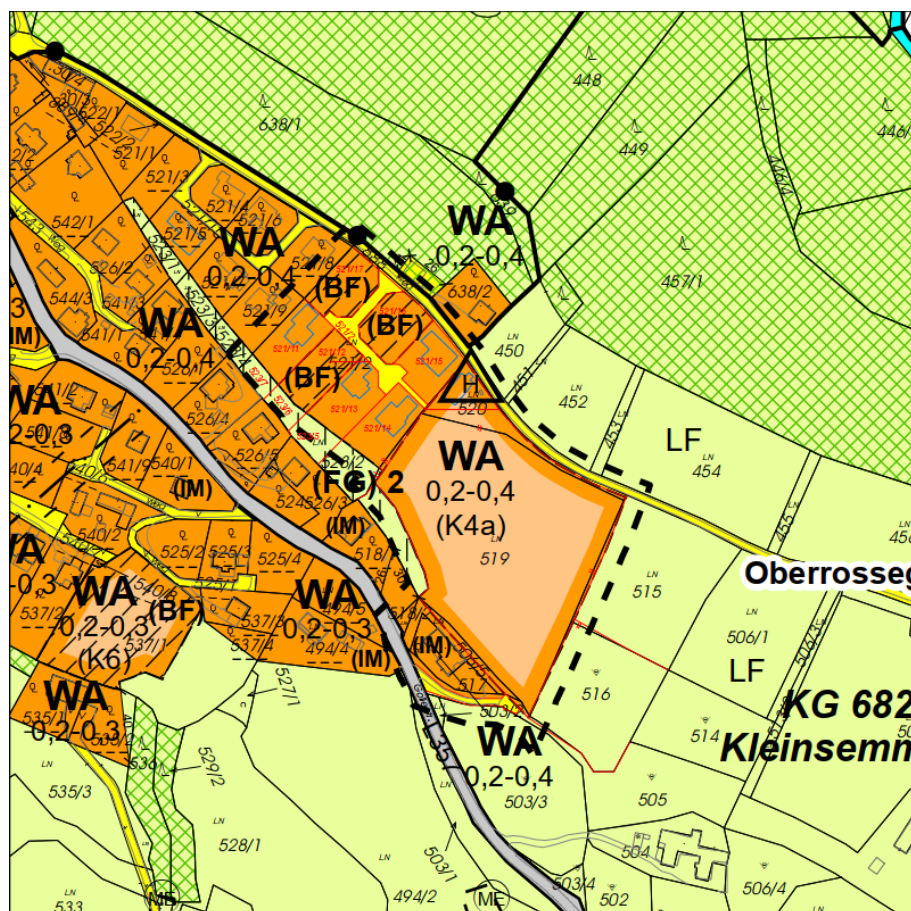


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.08 der Gemeinde Gutenburg, unmaßstäblich

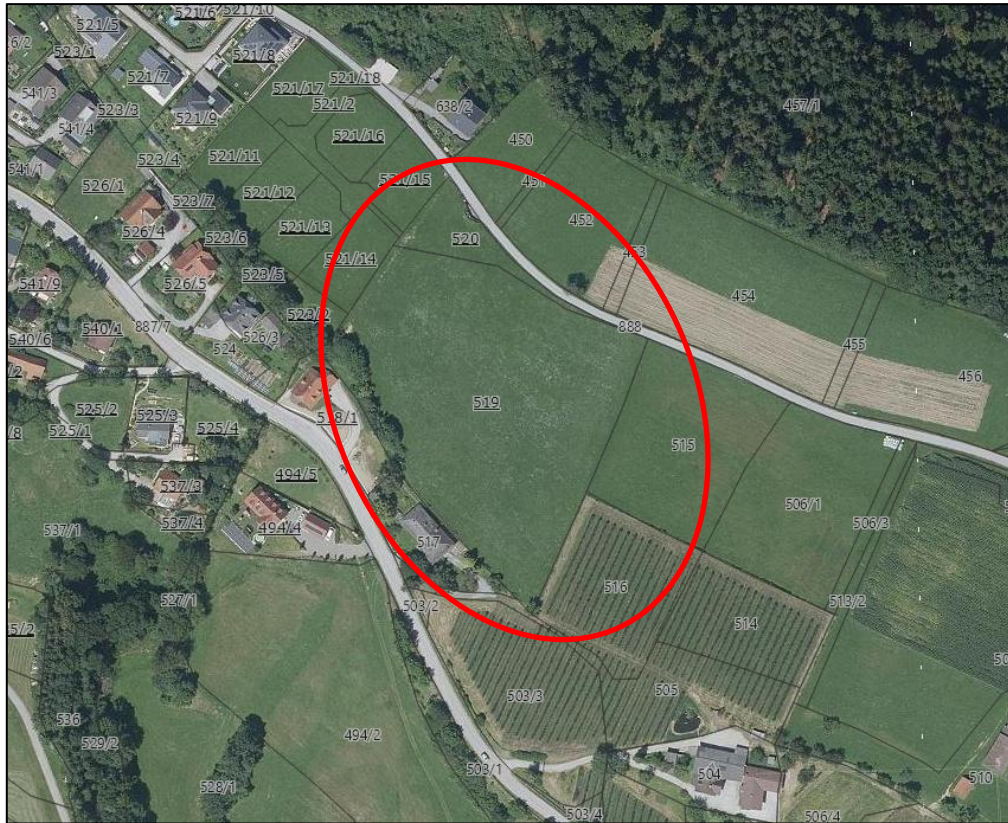


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 01.06.2026, unmaßstäblich.

§ 3

VERWENDUNGSZWECK/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß Flächenwidmungsplan-Änderung, VF Ifde. Nr. 1.08 der Gemeinde Gutenberg iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinitionen des § 30 (1) Z.2 StROG (Bauland – Allgemeines Wohngebiet) zu erfolgen.
- (2) Die im Planwerk näher festgelegten Baugrenzlinien¹ sind durch oberirdische Teile von Hauptgebäuden nicht zu überschreiten. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche im Sinne der Bestimmungen des § 12 iVm § 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 20/2026², über die Baugrenzlinie hervortreten dürfen sowie Ausnahmen gem. § 8 (1) der ggst. Verordnung. Tiefgaragen können unterirdisch über die festgelegten Baugrenzlinien hinausragen.
- (3) Nebengebäude im Sinne dieser Verordnung sind eingeschößige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis max. 3,00 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer verbauten Fläche von max. 40 m²³.
- (4) Definition einer „Wohneinheit“: Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen, zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen.

¹ Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995.

² In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

³ Begriffsdefinition gem. § 4 Z.47 Stmk BauG 1995.

§ 4

VERKEHRSERSCHLIESSUNG/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ ABFALL

- (3) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat ausschließlich aus Richtung Norden über die ausgewiesene Verkehrsfläche (Grdst. Nr. 888, KG 68228 Kleinsemmering; öffentliches Gut der Gemeinde) zu erfolgen.
- (4) Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes hat gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) zu erfolgen. Die Einmündungsbereiche sind mit ausreichend dimensionierten Ein- und Ausfahrtstropfeten mit zugehörigen Sichtbermen in Errichtung zu bringen.
- (5) Die Errichtung von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen hat gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) zu erfolgen.
- (6) Zur Sicherstellung einer fußläufigen Durchwegung sind Gehwege einschließlich die Anbindung des Planungsgebietes gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) umzusetzen.
- (7) Zur Sicherstellung einer ausreichenden Zufahrt für die Feuerwehr ist die Innere Erschließung – Feuerwehr gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) umzusetzen. Hierbei ist die Ausbildung einer zur Gänze versiegelten Oberfläche unzulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich des Umkehrplatzes gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk).
- (8) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom u.ä.) hat in Verbindung mit der inneren Erschließung unterirdisch zu erfolgen.
- (9) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
- (10) Für die Energiegewinnung für Heizung und/ oder Warmwasser/ Kühlung der Gebäude ist ein Anergienetz (kalte Nahwärme; Erdwärme) mittels sog. Ringgrabenkollektoren herzustellen.
- (11) Für eine geordnete Müllabfuhr sind für jedes Baufeld leicht erreichbare Standplätze für die Aufstellung von privaten Müllsammelbehältern vorzusehen. Dies ist nur innerhalb der Baugrenzlinien sowie im Bereich der Tiefgarage auf Eigengrund zulässig. Die Errichtung von privaten Abfallsammelstellen im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

§ 5

LAGE DER GEBÄUDE/ BAUPLÄTZE/ BEBAUUNGSWEISE/ BEBAUUNGSGRAD/ BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche sind Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 und den Vorgaben der geltenden OIB-Richtlinien 2, 2.2 und 3 frei zu situieren.

- (2) Für Nebengebäude sind gem. § 8 (1) Ausnahmen festgelegt. Innerhalb der Baufelder Nr. 12 und 13 ist ausschließlich die Errichtung von Terrassen, Balkonen, Stiegen sowie Aufzuganlagen samt Verbindungsstegen zulässig.
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegte offene Bebauungsweise ist verbindlich einzuhalten.
- (4) Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) mit max. 0,35 festgelegt und ist dieser verbindlich einzuhalten.
- (5) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idF VF Nr. 1.08 festgelegten Bebauungsdichterahmens von 0,2-0,4 bis zu einem Höchstwert von 0,5 ist zulässig.

§ 6

BEBAUUNGSWEISE/ GESAMTHÖHE/ FARBGEBUNG/ MATERIALWAHL/ DACHFORM/ ALTERNATIVENERGIEANLAGEN

- (1) Max. zulässige oberirdische Geschoßanzahl:
 - Z.1 Baufelder Nr. 1, 2, 3 und 4: bergseitig max. 2 Geschoße; talseitig max. 3 Geschoße
 - Z.2 Baufelder Nr. 5 und 6: max. 2 Geschoße
 - Z.3 Baufelder Nr. 7, 8 und 9: max. 3 Geschoße
 - Z.4 Baufelder Nr. 10 und 11: bergseitig max. 2 Geschoße; talseitig max. 3 Geschoße
- (2) Max. Gesamthöhe der Gebäude gem. Stmk. BauG 1995⁴:
 - Z.1 Baufelder Nr. 1, 2, 3 und 4: 12,5 m
 - Z.2 Baufelder Nr. 5 und 6: 9,5 m
 - Z.3 Baufelder Nr. 7, 8 und 9: 12,5 m
 - Z.4 Baufelder Nr. 10 und 11: 12,5 m
- (3) Max. Gesamthöhe der Gebäude nach verändertem Gelände⁵:
 - Z.1 Baufelder Nr. 1, 2, 3 und 4: bergseitig max. 8,0 m; talseitig max. 11,0 m
 - Z.2 Baufelder Nr. 5 und 6: max. 8,0 m
 - Z.3 Baufelder Nr. 7, 8 und 9: max. 11,0 m
 - Z.4 Baufelder Nr. 10 und 11: bergseitig max. 8,0 m; talseitig max. 11,0 m

⁴ Gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben“.

⁵ Hierunter ist die jeweilige max. Höhe von zu errichtenden Gebäuden in Bezug auf das unmittelbar angrenzende veränderte Gelände zu verstehen. D.h. der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (verändertes Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u.dgl., unberücksichtigt bleiben.

- (4) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden sind auf das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Grelle, glänzende, reflektierende und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente sowie die Verwendung der Farbe (Rein-)Weiß für die Fassadengestaltung sind ausgeschlossen. Die Farbgebung der Fassaden ist in Grau- bzw. Erdtönen herzustellen, wobei diese jeweils differenziert zu gestalten ist. Signalfarben werden ausgeschlossen. Die Errichtung von Glasgeländern ist unzulässig.
- (5) Für Hauptgebäude wird als ausschließlich zulässige Dachform das begrünte Flachdach mit umlaufender Attika festgelegt. Bei Nebengebäuden und überdachten Kfz-Abstellflächen ist darüber hinaus auch das Pultdach (Neigung max. 10°) sowie das Flachdach ohne Attikaausbildung zulässig.
- (6) Die Begrünung der Dachflächen ist auch bei Aufstellung von Alternativenergieanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) zu erhalten. Der höchste Punkt der Module hat im Falle einer Aufständigung auf Flachdächern die umlaufende Attika nicht zu überschreiten. Bei Flachdächern ohne Attika ist ein Abstand zum Dachrand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- (7) Durch Alternativenergieanlagen dürfen keine optischen Störwirkungen (Blendungen und Reflexionen) auf Nachbarflächen und deren Nutzungen verursacht werden.

§ 7

ABSTELLFLÄCHEN FÜR KFZ/ KOMBINATIONSFLÄCHEN

- (1) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mind. 1,5 Kfz-Abstellplätze auf Eigengrund innerhalb der bebaubaren Bereiche, der inneren Erschließung für die Feuerwehr (Zufahrt), der Kombinationsflächen oder herzustellender Tiefgaragen in Errichtung zu bringen.
- (2) Die Errichtung einer Tiefgarage ist auch außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zulässig und muss in diesem Fall die oberste Geschoßdecke intensiv oder extensiv begrünt werden, wobei Terrassen und Gehwege zulässig sind. Zusätzlich sind bei extensiver Begrünung darauf bepflanzte Pflanztröge aufzustellen. Die Zu- und Abfahrt hat hierbei gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) ausschließlich im Osten des Baufeldes Nr. 9 zu erfolgen.
- (3) Zwischen den Baufeldern Nr. 4 und Nr. 5 ist unter der festgelegten Allgemeinfläche außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien ausschließlich die Errichtung einer in das Gelände integrierten Garage (Tiefgarage) mit Zufahrt von der inneren Erschließung – Feuerwehr gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) zulässig.

- (4) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegten Kombinationsflächen ist ausschließlich die Errichtung von überdachten und/ oder nicht überdachten Kfz-Abstellflächen und Abstellflächen für Fahrräder, E-Ladestationen sowie Zugängen und Aufschließungswegen zulässig. Bei nicht gegebenem Bedarf sind die Kombinationsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 8

FREIFLÄCHEN/ NEBENGEBÄUDE/ ALLGEMEINFLÄCHEN/ BODENVERSIEGELUNG/ GRÜNFLÄCHENFAKTOR/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/ BEPFLANZUNGEN/ EINFRIEDUNGEN

- (1) Innerhalb der Freiflächen ist ausschließlich die Errichtung von Zugängen, Wegen, Stiegen, Sitzgelegenheiten sowie max. eines Nebengebäudes im Bereich der festgelegten östlichen Allgemeinfläche nördlich des Baufeldes Nr. 11 zulässig.
- (2) Die festgelegte Fläche für den Hochbehälter auf dem Grdst. Nr. 520, KG 68228 Kleinsemmering, ist diesem Verwendungszweck vorbehalten und sind die damit erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.
- (3) Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Freiflächen und sonstige unbebaute Flächen gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Bei Errichtung einer überwiegend unter dem angrenzenden Gelände liegender Garage (Tiefgarage) zwischen den Baufeldern Nr. 5 und 6 ist die der inneren Erschließung – Feuerwehr zugewandte Außenwand (über dem Gelände) verbindlich zu begrünen (insbesondere mit standortgerechten und heimischen Kletterpflanzen bzw. Vorpflanzung mit Sträuchern).
- (5) Innerhalb der gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) festgelegten Allgemeinflächen sind Flächen zur allgemeinen Nutzung (insbesondere Nutzgärten und Spielplätze) herzu-stellen.
- (6) Der zulässige Grad der Bodenversiegelung⁶ von max. 0,4 ist verbindlich einzuhalten.
- (7) Der Grünflächenfaktor⁷ wird mit mind. 0,45 festgelegt.
- (8) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes mit heimischen und standortgerechten Pflanzen (keine Thujen oder invasive Gewächse)⁸ vorzunehmen und sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

⁶ Gem. § 4 Z. 18a Stmk. BauG 1995: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wasser- gebundenen Decken.

⁷ Gem. § 4 Z. 34b Stmk. BauG 1995: Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche.

⁸ Es dürfen keine Thujen oder neophytische und v.a. invasive Arten wie zum Beispiel Robinie (*Robinia pseudacacia*, *hispida* & *viscosa*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*), Eschen- Ahorn (*Acer negundo*), Roteiche (*Quercus rubra*), Riesen- oder Kanadische Goldrute (*Solidago gigantea, canadensis*), Stauden- knöterich (*Fallopia japonica, sachalinensis*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Schlitzblättriger Sonnenhut (*Rudbeckia hirta*), Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) und diverse Bambusarten gepflanzt werden bzw. deren Ausbreitung toleriert werden.

- (9) Die Baumpflanzungen gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) sind mit heimischen und standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind mit Sträuchern zu ergänzen. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens (Baubewilligungs- bzw. vereinfachtes Verfahren) ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.
- (10) Geländeanschüttungen sind aufgrund der gegebenen Geländesituation ausschließlich bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und bergseitige Geländeabtragungen ausschließlich bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig⁹. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Geländeänderungen iVm der Zu- und -abfahrt zu und von der Tiefgarage östlich des Baufeldes Nr. 9 sowie in Zusammenhang mit der inneren Erschließung - Feuerwehr.
- (11) Geländeänderungen sind als begrünte Böschungen auszuführen und ist die Errichtung von Stützmauern ausschließlich im technisch unabdingbaren Ausmaß bis zu einer Höhe (Ansichtshöhe nach verändertem Gelände) von max. 1,5 m zulässig sowie als Stahlbetonmauer auszuführen. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Stützmauern iVm der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage östlich des Baufeldes Nr. 9 sowie in Zusammenhang mit der inneren Erschließung - Feuerwehr. Die Errichtung von Stützmauern unter Verwendung von großformatigen Steinmaterialien ist nicht zulässig.
- (12) Die Errichtung von Einfriedungen ist ausschließlich im Bereich der Allgmeinflächen zulässig und haben diese ausschließlich in licht- und luftdurchlässiger und transparenter Form (das ist insbesondere ein Maschendrahtzaun ohne Sichtschutzlamellen) zu erfolgen, ein durchgehender Sichtschutz ist unzulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,5 m, gemessen von der jeweiligen Oberkante der bewilligten Geländeänderung. Im Falle der Einfriedung von „Nutzgärten“ innerhalb der Allgmeinflächen sind diese ausschließlich als Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m zu errichten.

§ 9

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und dem Stand der Technik entsprechend zur Versickerung zu bringen (insbesondere Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden, Retentionsbecken, gedrosselter Ableitung, etc.)¹⁰. Grundlage bildet das vorliegende Bodengutachten „Reisergründe“, Grdst. Nr. 519, KG 68228, GZ: 2026/100, Verfasser: Ing. Koppendorfer GmbH vom 07.07.2026 oder ein fachlich gleichwertiges, an dessen Stelle tretendes Gutachten und sind die darin getroffenen Vorgaben zwingend umzusetzen.

⁹ Geländeänderungen sind primär über das Bauverfahren abzuhandeln, sie haben jedoch eine Höhe von max. 1,5 m (gemessen vom natürlichen Gelände) nicht zu überschreiten und dürfen nicht das gesamte Grundstück umfassen.

¹⁰ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen in Analogie zu den Inhalten der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 bzw. des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zu verbringen. Diesbezüglich sind die Vorgaben des Oberflächenentwässerungskonzept (Projekt: RSG – Oberrossegg), Verfasser: Aqua Terra ZT GmbH vom 16.07.2026 oder ein fachlich gleichwertiges, an dessen Stelle tretendes Konzept und sind die darin getroffenen Vorgaben verbindlich umzusetzen.
- (3) Anfallende Oberflächenwässer sind einer Brauchwassernutzung zuzuführen.
- (4) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze u.dgl. sind möglichst wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainasphalt etc.) zu gestalten. Hinsichtlich der Ausgestaltung von nicht überdachten Abstellflächen für Kfz, Krafträder und Fahrräder wird auf die Bestimmungen des § 8 (3) Stmk. BauG 1995 verwiesen¹¹.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Der Bürgermeister

Ing. Vinzenz Mautner

¹¹ „[...] Mindestens 50 % der nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht, wie z.B. mit Rasengittersteinen auszuführen, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, dem keine anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen oder es sich nicht um barrierefreie Stellplätze handelt, wobei die Fläche der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten nicht einberechnet wird.“

VERFAHRENSBLATT

**Gemeinde Gutenberg
Bebauungsplan „Oberrossegg - Zone 2“**

- 1) Öffentliche Auflage des Bebauungsplanes „Oberrossegg – Zone 2“ gemäß § 40 (6) Z.1 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, auf Verfügung des Bürgermeisters in der Zeit von 3.8.2026 bis 2.10.2026 (mind. 8 Wochen).

Planverfasserin

Der Bürgermeister



Datum: 27.07.2026

GZ: 125BN26

Datum: 28.7.2026GZ: 125BN26

- 2) Beschluss des Bebauungsplanes „Oberrossegg – Zone 2“ gemäß § 38 (8) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, durch den Gemeinderat

Planverfasserin

Für den Gemeinderat:

Datum:

Der Bürgermeister

GZ: 125BN26

Datum:

GZ:

- 3) Inkrafttreten nach Kundmachung

- 4) Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967, ABT13

Datum:

GZ:



LEGENDE

- Katastralgemeindegrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen (DKM)
- Gebäude gem. DKM und Nachtrag
- Vermessung
- Höhenschichtenlinien 1m
- Landesstraße L357
- Verkehrsanlage gemäß § 32 StROG 2010 gem. FWP Nr. 1.00
- Nutzungsgrenzen gem. FWP Nr. 1.00
- WA 0,2-0,4 Flächenwidmung, Bebauungsdichte gem. FWP Nr. 1.00
- Hochbehälter
- Wald
- Geltungsbereich
- Innere Erschließung - Allgemein
- Innere Erschließung - Feuerwehr
- fußläufige Verbindung
- fußläufige Anbindung
- Äußere Anbindung zu und vom Bebauungsplangebiet
- Zu- und Abfahrt Tiefgarage
- Baugrenzlinien
- bebaubarer Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
- 1 Ifde. Baufeldnummer
- Kombinationsfläche
- Freifläche
- Allgemeinfläche
- Fläche für Hochbehälter
- Baumpflanzung

NUTZUNGSSCHABLONE:

Baulandkategorie	Bebauungsdichte (BBPI)/ max. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	max. Gesamthöhe
max. Geschößanzahl	max. Grad der Bodenversiegelung

Plangrundlagen:

- BEV-DKM Stand: 14.04.2026
- Vermessung, Verfasser: Permann & Schmalldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 14110-M/22, 14110-T/22 und 16165/25
- Flächenwidmungsplan-Änderung, VF Ifde. Nr. 1.08
- Lage- und Höhenplan, Verfasser: Permann & Schmalldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 16165/25

Maßstab: 1:1.000
Stand: 27.07.2026

GZ: 125BN26
Bearb.: Ja/Ke/HI

L:\02 - Werkbereich-GIS\02 - Info\01\Gemeinden\Gutenberg\Bebauungsplan\125BN26_BBPI_Oberrossegg_Zone 2 GZ16
Gutenberg\02_Fortschritt\20250723_125BN26_Ko_BBPI_Auflage.dwg

Gemeinde Gutenberg

Bebauungsplan "Oberrossegg - Zone 2" - Auflage -

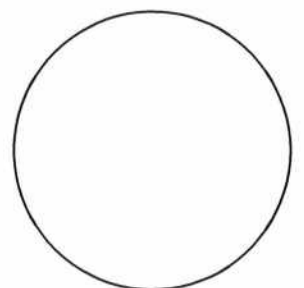
1. Auflage des Bebauungsplanes in der Zeit
von 3.8.2026 bis 2.10.2026



Pumpernik & Partner ZT GmbH
Verfasser: Ja/Ke/HI
Datum: 27.07.2026
GZ: 125BN26

Der Bürgermeister
Datum: 28.7.2026
GZ: 125BN26

2. Beschluss des Bebauungsplanes am



Planverfasser
Datum:
GZ: 125BN26

Für den Gemeinderat
- der Bürgermeister
Datum:
GZ:

3. Inkrafttreten nach Kundmachung der Gemeinde:

4. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am

GZ:

Planverfasser:

Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernik.at
www.pumpernik.at

Pumpernik
& Partner

PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

1. AUSGANGSSITUATION/ RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Ausgangssituation

Innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes, südwestlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Rosseggweg“ soll zukünftig im unmittelbaren Anschluss an das bereits überwiegend bebaute Bebauungsplangebiet (BBPL Oberrosegg; insgesamt 7 Bauplätze mit freistehenden Wohngebäuden in offener Bebauung) eine neue Siedlungsstruktur als neue, nachhaltige Wohnform im ländlichen Raum, die ökologische, soziale und ökonomische Ziele vereint, entstehen.

Wesentlich ist hierbei die Entwicklung innovativer Wohnformen und eine Sektorkopplung erneuerbarer Energien auf Siedlungsebene im ländlichen Raum. Im gegenständlichen Bereich wird ein Co-Housing-Modell auf Basis des Suffizienzprinzips realisiert, das erstmals in Österreich Ringgrabenkollektoren in einem kalten Nahwärmenetz nutzt (Anergienetz). Grundlage bildet das CoHo Gutenberg Energiekonzept, Verfasser: WP plus (Netzwerk für Haustechnik), Ing. Arne Komposch (vgl. Beilagen). Diese energetische Innovation wird durch gemeinschaftliche Kleinstlandwirtschaft (Nutzgärten) und geteilte Mobilitätslösungen ergänzt. Die gemeinschaftliche Finanzierung und der partizipative Betrieb fördern nicht nur die energetische, sondern auch die soziale und ökonomische Nachhaltigkeit, wodurch eine ganzheitliche Lösung für Energie, Mobilität und Zusammenleben geschaffen wird.

1.2 Gebietsbeschreibung/ Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Hauptortes Gutenberg in Randlage des geschlossenen Ortsteiles Oberrosegg, unmittelbar südwestlich des Rosseggweges innerhalb des regionalen Siedlungsschwerpunktes Gutenberg. Das umliegende Siedlungsgebiet wird von Wohnnutzungen geprägt.

Die im gegenständlichen Umgebungsraum aus visuell wahrnehmbaren Gebäude weisen verschiedene Dachformen mit unterschiedlichen Materialien und Dachneigungen im Bestand auf. Im weiter gefassten und gleichermaßen städtebaulich relevanten Umgebungsbereich des Planungsgebietes finden sich Sattel-, Flach-, Walm und Krüppelwalmdächer, sodass insgesamt im städtebaulich relevanten Siedlungsraum eine teilweise heterogene Dachlandschaft besteht (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die Kubaturen der einzelnen Gebäude im Nahbereich entsprechen der überwiegenden Wohnnutzung (Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser) und weisen zwei oberirdische Geschoße und talseitig über dem angrenzenden Gelände liegende Kellergeschoße auf. Die Fassaden sind überwiegend als helle, gedeckte Putzfassaden ohne auffällige Zierelemente ausgebildet.

Das ggst. Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS 41 „Gebiete des Almenlandes, der Fischbacher Alpen und des Grazer Berglandes“ und werden daher über den Mindestinhalt Festlegungen im ggst. Bebauungsplan getroffen.



Abbildung 3 – Orthofoto Digitaler Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 06.07.2026, unmaßstäblich.

1.3 Festlegungen im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Gemeinde Gutenberg:

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß durchgeführter Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.08 der Gemeinde Gutenberg als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfde. Nr. K4a gem. § 30 (1) Z.2 iVm § 29 (3) StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

Die Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 werden durch die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes behandelt:

- Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Wasser, Strom u.ä.) iVm der inneren Verkehrser-schließung → eine Anbindung an die bestehenden Infrastrukturleitungen ist möglich.
- Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes → Umsetzung der Maßnahmen lt. vorliegendem Oberflächenentwässerungskonzept (Projekt: RSG – Oberrossegg), Verfasser: Aqua Terra ZT GmbH vom 16.07.2026.
- Neuparzellierung der Grundstücke → von einer Parzellierung wird aufgrund der ange-strebten Errichtung einer neuen Siedlungsstruktur im Sinne einer Gesamtplanung Ab-stand genommen.
- Zonierung der Grundstücke → von einer Zonierung des ggst. Bebauungsplangebietes wird aufgrund der angestrebten zeitgleichen Errichtung der einzelnen Gebäude der neuen Siedlungsstruktur im Sinne einer Gesamtplanung Abstand genommen.

Die nordwestlich und südwestlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt bzw. als Freihaltegebiet (FG2) festgelegt und überwiegend mit ein- bzw. zweigeschoßigen Einfamilienwohnhäusern mit talseitig über dem angrenzenden Gelände liegenden Kellergeschoßen samt Nebengebäuden in offener Bauungsweise bebaut.

1.4 Bodenfunktionsbewertung

Gemäß Bodenfunktionsbewertung des digitalen Atlas (GIS Steiermark) ist der Gesamtraumwiderstand im gegenständlichen Bereich gering (Wert 2), wie die folgende Abbildung zeigt. Lediglich im Bereich des bestehenden Hochbehälters wird ein hoher Raumwiderstand angegeben und bleibt dieser Bereich auch im ggst. Bebauungsplan der bestehenden Nutzung (Hochbehälter) vorbehalten.



Abbildung 4 – Digitaler Atlas Steiermark, Bodenfunktionsbewertung, unmaßstäblich.

2. GESTALTUNGS-/ PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des StROG unter Berücksichtigung des Stmk. BauG. Hierzu sind die Bestimmungen des § 41 (1) und (2) StROG anzuwenden.

2.1 Verkehrstechnische Erschließung, technische Infrastruktur, Abfall (§ 4 des Wortlautes)

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat aus nördlicher Richtung über die bestehende Verkehrsfläche Rosseggweg (Grdst. Nr. 888, KG 68228 Kleinsemmering; öffentliches Gut der Gemeinde) über zwei Zufahrten zu erfolgen. Die Einmündungsbereiche sind mit ausreichend dimensionierten Ein- und Ausfahrtstropfeten mit zugehörigen Sichtbermen in Errichtung zu bringen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündungen in das Öffentliche Gut der Gemeinde sind sichtbehindernde Bepflanzungen in diesen Bereichen hintanzuhalten.

Die festgelegte innere Erschließung - Feuerwehr wurde in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt, um im Notfall eine ausreichende Erreichbarkeit aller künftigen Gebäude sicherzustellen. Die festgelegte Breite von 6,0 m ist hierbei nicht vollversiegelt auszuführen, um eine offene, naturnahe Oberfläche zu bewahren. Am Straßenrand ist zudem auch die Errichtung von PKW-Abstellplätzen, insbesondere für die Anlieferung zulässig. Südlich des Baufeldes Nr. 9 ist die Ausbildung eines Umkehrplatzes erforderlich und soll dieser gleichzeitig auch als befestigter Allgemeinplatz Verwendung finden.

Die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt hat gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) östlich des Baufeldes Nr. 9 bzw. zwischen den Baufeldern 5 und 6 zu erfolgen.

Durch die Errichtung einer Tiefgarage kann der Grünflächenanteil erhöht bzw. der Grad der Bodenversiegelung niedrig gehalten werden, da dadurch Flächen für die Errichtung von Abstellflächen im Freien bzw. in Carports hintangehalten werden und die Freibereiche zwischen den Gebäuden zur Begrünung bzw. zum Aufenthalt der Bewohner:innen zur Verfügung stehen. Durch diese Maßnahme wird die Situierung von oberirdischen Abstellflächen weitgehend vermieden und damit der Grad der Bodenversiegelung reduziert, was sich wieder positiv auf das Kleinklima auswirken kann. Durch die geplante Begrünung bzw. Bepflanzung sowie unter Hinweis auf die o.a. Bodenversiegelung hat der Gemeinderat in Abwägung der geplanten Tiefgarage gegenüber der Errichtung von oberirdischen Abstellflächen die Priorität auf die Erhaltung einer zusammenhängenden Grünfläche gelegt. Als Tiefgarage gilt ein unterirdisch angelegter Parkraum für Kraftfahrzeuge. Der Fußboden liegt dabei in der Regel mehr als 1,30 m unter dem tiefsten Geländepunkt. Sie dient dazu, Stellplatzverpflichtungen zu erfüllen und oberirdische Flächen zu entlasten.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, insbesondere durch die in Richtung Südosten abfallende Hangzone, ist bei einer Verwertung der Fläche, unabhängig von der Errichtung welcher Art von Wohngebäuden, insbesondere iVm der Erschließung, jedenfalls von einem erhöhten Anteil an Geländeänderungen auszugehen. Dementsprechend ist das gegenständliche Planungsgebiet nicht mit dem Umgebungsraum vergleichbar, wodurch ein anderer Umgang mit dem Bauplatz erforderlich ist.

Die Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Datenleitungen u.a.) hat in Abstimmung mit der Gemeinde Gutenberg vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen. Jedenfalls soll dies unterirdisch erfolgen.

Für eine geordnete Abfallabfuhr sind für jedes Baufeld leicht erreichbare Standplätze für die Aufstellung von privaten Abfallsammelbehältern vorzusehen. Dies ist nur innerhalb der Baugrenzlinien sowie im Bereich von Tiefgaragen auf Eigengrund zulässig. Die Errichtung von privaten Abfallsammelstellen im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 5 und 6 des Wortlautes)

Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idF VF Nr. 1.08 festgelegten Bebauungsdichterahmens von 0,2-0,4 bis zu einem Höchstwert von 0,5 ist zulässig. Die Zulässigkeit der Überschreitung in diesem Gebiet stellt das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde der Umsetzung der Zielsetzungen im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 iVm der Festlegung des Hauptortes als **Regionaler Siedlungsschwerpunkt** gem. REPRO Oststeiermark dar. Zudem ist das ggst. Bebauungsplangebiet ein Pilotprojekt für die Entwicklung einer neuen Wohnform im ländlichen Raum. Beabsichtigt ist hier die Etablierung einer gemeinschaftlichen und partizipativen Siedlung, welche auch eine Nutzungsdurchmischung aufweisen soll. Hierfür liegt die Zulässigkeit der Überschreitung der festgelegten Dichte bis zu einem Wert von max. 0,5 im siedlungspolitischen Interesse und kann durch die festgelegten Baufelder iVm den Geschoßanzahl dennoch ein durchgrüntes Siedlungsgebiet sichergestellt werden.

Aufgrund der festgelegten Bestimmungen, insbesondere der künftigen Höhenentwicklung (Gesamthöhe der Gebäude), ist in Bezug auf die Hangsituation davon auszugehen, dass die Baukörper innerhalb des ggst. Planungsgebietes bei Einhaltung einer Maximaldichte von 0,5 nicht störend in Erscheinung treten. Hinsichtlich der vorgesehenen und durch den ggst. Bebauungsplan geregelten Bebauung fand bereits eine Abstimmung mit der zuständigen Leiterin des Vereines „BauKultur Steiermark“ statt.

Zwischen den Baufeldern Nr. 7, 8 und 9 werden die Baufelder Nr. 12 und 13 festgelegt und ist hier ausschließlich die Errichtung von Terrassen, Balkonen, Stiegen sowie Aufzugsanlagen samt Verbindungsstegen zulässig. Dies stellt sicher, dass trotz der zentralen Erschließung ein visuell wirksamer Abstand von mind. 7,0 m zwischen den drei zulässigen dreigeschoßigen Gebäuden bestehen bleibt. Zusätzlich ist südlich der Baufelder Nr. 12 und 13 die Pflanzung von Bäumen festgelegt, um auch in der Fernwirkung eine visuelle Zäsur zu erreichen bzw. sicherzustellen.

Bei Überschreitung der gem. gelt. Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte ist gem. Bestimmung der gelt. Bebauungsdichteverordnung kein Gutachten eines befugten Sachverständigen im nachfolgenden Bauverfahren einzuholen, da diesbezüglich bereits im Bebauungsplan Festlegungen getroffen wurden. Der Überschreitung der Bebauungsdichte stehen aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur und des umgebenden Naturraumes im Süden sowie der unterhalb des vorhandenen Riedelrückens, teilweise abgeschirmt durch den bestehenden Hochbehälter keine städtebaulichen Gründe, Gründe des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange entgegen und liegt die

städtebauliche Schwerpunktsetzung im ggst. Bereich im öffentlichen Interesse der Gemeinde (Schaffung neuer Wohnformen im ländlichen Raum).

Der max. Bebauungsgrad wird mit 0,35 festgelegt und sind zur Ermittlung des künftig in Erscheinung tretenden Bebauungsgrades die ÖNORM B1800 (Ausgabe 2014) iVm ÖNORM EN 15221-6 (Ausgabe 2011) heranzuziehen. Dadurch können ausreichende unbebaute Flächen zwischen den geplanten Gebäuden sichergestellt werden.

Die Hauptgebäude sind, um eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit ausreichender Durchgrünung sicherzustellen, innerhalb der Baugrenzlinien im bebaubaren Bereich in ausschließlich offener Bebauungsweise zu errichten.

Die zulässigen Höhen und Geschoßanzahl werden in Abhängigkeit der gegebenen Hang-situation in vier Bereiche gegliedert, wobei ausschließlich der mittlere Bereich (Baufelder Nr. 7, 8 und 9) drei Vollgeschoße aufweisen darf. Die darunterliegende Tiefgarage ist vollständig unterirdisch auszuführen, wobei die oberste Geschoßdecke eine zumindest extensive Begrünung mit ergänzenden bepflanzten Trögen aufzuweisen hat.

Für die übrigen Baufelder wird eine zweigeschoßige Bebauung (bergseitig) bzw. talseitig eine dreigeschoßige Bebauung festgelegt. Dies deckt sich mit dem städtebaulich relevanten angrenzenden Siedlungsbereich im Nordwesten, da hier auch ein Kellergeschoß teilweise in Erscheinung tritt.

Die zulässigen Gesamthöhen werden differenziert festgelegt und hierbei auf das natürliche Gelände sowie das veränderte Gelände Bezug genommen. In Zusammenschau mit der festgelegten max. zulässigen Geländeänderung von 1,5 m sind die Gesamthöhe gem. Stmk. BauG höher zu bemessen.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung ist jene Höhe, welche nach Veränderung des Geländes visuell in Erscheinung tritt. Diese hat sich an den festgelegten Gesamthöhen von 8,0 m bzw. 11,0 m zu orientieren bzw. sind diese einzuhalten. Diese sind jedenfalls mit den Höhen innerhalb der umgebenden Siedlungsstruktur (ein- bzw.- zweigeschoßig mit Satteldach und teilweise über dem angrenzenden Gelände liegendem Kellergeschoß) vergleichbar.

Um u.a. eine entsprechende Einfügung in das vorherrschende Ortsbild zu erreichen, wird der Einsatz von grellen, glänzenden Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden und Dächer ausgeschlossen. Zusätzlich ist die Verwendung der Farbe Weiß ausgeschlossen und sind die Fassaden verbindlich in mittleren bis dunkleren Grau- bzw. Erdtönen auszugestalten (gedeckte Erdfarben), da sich diese Farben besonders gut in die Landschaft einfügen. Die festgelegten Farbgebung umfassen jedenfalls auch die Verwendung von Holz für die Fassadengestaltung.

Insgesamt ist innerhalb des gegenständlichen Siedlungsgebietes die äußere Gestaltung der einzelnen Gebäude nach dem Motto: „Vielfalt in der Einheit“ zu planen. Darunter ist zu verstehen, dass von einem sich wiederholenden, monotonen Erscheinungsbild Abstand zu nehmen und vielmehr unter Verwendung der gleichen Farben und Materialien in differenzierter Ausgestaltung ein harmonischer Gesamteindruck zu schaffen ist.

Das bedeutet, dass auch bei Errichtung von gleichen Haustypen durch differenzierte Fassadengestaltung ein sich veränderndes Erscheinungsbild (keine exakten Kopien) zu erzeugen ist.

Hinsichtlich der Gestaltung von Absturzsicherungen ist die Verwendung von Glasgeländern nicht zulässig, da das Spiegeln dieser Gläser störend wirkt. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens (Baubewilligungs- bzw. vereinfachtes Verfahren) ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und ist der Baubehörde zu diesem Zweck im Rahmen der Einreichung ein Farb- und Materialkonzept vorzulegen.

Grundsätzlich zeigt sich, dass Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen sowohl in gestalterischer als auch in kleinklimatischer Hinsicht erforderlich sind. Somit wird durch entsprechende verbindliche Vorgaben im Verordnungswortlaut bzw. im Rechtsplan (max. Grad der Bodenversiegelung, Grünflächenfaktor, Bepflanzungsgebot) ein Mindestmaß an Grünflächen sichergestellt und kann zusätzlich durch die Errichtung einer Tiefgarage der Anteil von Parkplätzen im Freien (und damit auch der Anteil von versiegelten Flächen) reduziert werden. Die Ausführung von Gründächern, zu deren positiven Effekten u.a. Kühlwirkung, Wasserspeicherfunktion und Schadstoffabbau zählen, ist gerade bei flächenintensiven Nutzungen explizit anzuregen und zu forcieren. Daher wird für Hauptgebäude als ausschließlich zulässige Dachform das begrünte Flachdach festgelegt.

Zur Hintanhaltung der Schaffung von Hitzeinseln iVm versiegelten Flächen wird von der Festlegung von Satteldächern abgesehen und sind Flachdächer verbindlich zumindest extensiv zu begrünen (dies schließt eine intensive Begrünung nicht aus). Die festgelegte Begrünung der Flachdächer ist auch bei Aufstellung von PV-Anlagen zu erhalten. Durch die kompakte Bauform und die festgelegte zusammenhängende Grünfläche sowie die angestrebte Vermeidung von oberirdischen Abstellflächen für Kraftfahrzeuge wird die offene Bebauungsweise in ihrem Charakter gestärkt sowie mittel- bis langfristig durch die Festlegungen im Rechtsplan und die zugehörigen Bestimmungen im Verordnungswortlaut abgesichert.

2.3 Abstellflächen für Kfz, Kombinationsflächen (§ 7 des Wortlautes):

Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mind. 1,5 Kfz-Abstellplätze auf Eigengrund (auch in Tiefgaragen) in Errichtung zu bringen. Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzlinien ist jedenfalls eine extensive Begrünung der obersten Geschoßdecke sicherzustellen.

Innerhalb der festgelegten Kombinationsflächen ist ausschließlich die Errichtung von (überdachten) Kfz- und Fahrrad-Abstellflächen sowie Ladestationen für E-Autos zulässig. Bei nicht gegebenem Bedarf als Kfz- oder Fahrrad-Abstellflächen sind die Kombinationsflächen dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und unversiegelt zu erhalten.

Vor den Abstellplätzen ist grundsätzlich bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Fahrzeuge gem. geltender OIB-Richtlinie 4 von mind. 6,0 m zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung von Abstellflächen ist das vorgesehene Carsharingkonzept zu berücksichtigen, wodurch der Parkplatzfaktor bei der künftigen Wohnnutzung reduziert werden kann.

2.4 Freiflächen, Nebengebäude, Allgemeinflächen, Grad der Bodenversiegelung, Grünflächenfaktor, Geländeveränderungen, Bepflanzungen, Einfriedungen (§ 8 des Wortlautes)

Innerhalb des Planungsgebietes sind Freiflächen (unter Berücksichtigung der festgelegten Ausnahmen) und sonstige unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Kfz-Stellflächen benötigt werden, als Freiflächen dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und unversiegelt zu erhalten.

Bei Errichtung von Tiefgaragen außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien ist die oberste Geschoßdecke zumindest extensiv und mit Pflanztrögen zusätzlich zu begrünen. Die Errichtung befestigter Terrassen und Gehwege ist hier zulässig, jedoch keine andere Bebauung.

Die festgelegte Fläche für den Hochbehälter auf dem Grdst. Nr. 520, KG 68228 Kleinsemmering, ist diesem Verwendungszweck vorbehalten und sind die damit erforderlichen baulichen Anlagen zulässig. Dadurch wird eine zusätzliche Nutzung der begrünten Fläche als Aufenthaltsbereich iVm der Errichtung von Sitzgelegenheiten (Bänke) nicht ausgeschlossen.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist, um einer Verhüttelung vorzubeugen, unzulässig. Allfällig erforderliche Abstellräume sind in die vorgesehenen Gebäude zu integrieren bzw. innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zu errichten. Ausgenommen hiervon ist die festgelegte Allgemeinfläche nördlich des Baufeldes Nr. 11 und kann hier ein Nebengebäude gem. gelt. Stmk. BauG errichtet werden. Dies dient der Unterbringung für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Allgemeinfläche (insbesondere des Nutzgartens) allfällig erforderlicher Gerätschaften.

Der zulässige Grad der Bodenversiegelung von max. 0,4 ist verbindlich einzuhalten. Der Grad der Bodenversiegelung beschreibt die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken. Der Grad der Bodenversiegelung gibt dabei den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche (hier Bauplatz) an. Die unterschiedlichen Beläge sind entsprechend ihrer Durchlässigkeit bei der Berechnung des Grades der Bodenversiegelung zu berücksichtigen.

Keine Versiegelung (0 %) und voll versickerungswirksam	- Schotterrassen - Rasenwaben
Zur Hälfte als versiegelt zu betrachten (50 %)	- Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen - Wassergebundene Decken - Rasengittersteine - Porenpflaster in Kies- und Splittbett
Zu zwei Drittel als versiegelt zu betrachten (67 %)	- Pflastersteine in Sandbett
100 %ige Versiegelung	- Asphalt - Pflastersteine und- platten in Mörtelbett

Zusätzlich zum Grad der Bodenversiegelung, welcher sich nur auf die unbebauten Flächen des Bauplatzes bezieht, ist der Grünflächenfaktor von mind. 0,45 verbindlich einzuhalten. Hierbei können über die reine Flächenaufstellung weitere Aspekte der grünen bzw. blauen Infrastruktur (z.B. Bepflanzung mit Bäumen, Sträucher, Fassadenbegrünung, Wasser-becken u.a.) berücksichtigt werden.

Die Baumpflanzungen gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) sind mit heimischen und standortgerechten mittelkronigen bis großkronigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Festlegung entspricht hierbei einer symbolischen Darstellung, die lagemäßig geringfügig verschiebbar ist. Insbesondere auf die Baumpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze sowie die Pflanzungen zwischen den Baufeldern Nr. 7, 8 und 9 bzw. südlich der Baufelder Nr. 12 und 13 ist Bedacht zu nehmen, um den durchgrünten Gesamteindruck und den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen. Die Baumpflanzungen sind mit Sträuchern zu ergänzen, wobei diesbezüglich von einer Festlegung im Plan abgesehen wird, um einen gewissen Planungsspielraum zu gewährleisten. Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage zwischen den Baufeldern Nr. 5 und 6 ist die der inneren Erschließung für die Feuerwehr zugewandte Außenwand, welche aufgrund der Hanglage sowie der Zufahrt über dem angrenzenden Gelände liegt, verbindlich zu begrünen, um eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, haben diese nur mit heimischen, standortgerechten Gewächsen erfolgen. Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen werden folgende standortgerechte und ortsübliche Pflanzen angeführt:

<u>Standortgerechte STRÄUCHER</u>	<u>Standortgerechte BÄUME</u>
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Hasel)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Crateagus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)	Betula pendula (Hängebirke)
Crateagus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Fraxinus excelsior (Esche)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)	Pyrus pyrausta (Wildbirne)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus spinosa (Schlehe)	
Salix caprea (Salweide)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (wie z.B. Pflanzgebote), sind von den grundbücherlichen EigentümerInnen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und ist der Baubehörde zu diesem Zweck im Rahmen der Einreichung ein Bepflanzungskonzept vorzulegen.

Zudem sind ausreichende Allgemeinflächen im Planungsgebiet sicherzustellen und sind diesbezüglich hinsichtlich erforderlicher Kinderspielplätze die Vorgaben gem. § 10 Stmk. BauG einzuhalten. Im Planungsgebiet sind Allgemeinflächen gem. Planwerk vorgesehen und sind hier die erforderlichen Spielplatzflächen herzustellen. Eine geringfügige lagemäßige Verschiebung ist zulässig.

Innerhalb der festgelegten Allgemeinflächen ist zudem im Sinne der angestrebten Siedlungsstruktur auch die Errichtung gemeinschaftlich bewirtschafteter Nutzgärten geplant.

Geländeanschüttungen sind aufgrund der gegebenen Geländesituation ausschließlich bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig und über das nachfolgende Bauverfahren abzuhandeln. Geländeänderungen sind grundsätzlich als begrünte Böschungen auszuführen und können erforderlichenfalls auch mit Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,5 m gesichert werden. Hierbei ist auch die Kombination von Stützmauern und Böschungen möglich. Die jeweilige Höhe (Ansichtshöhe nach verändertem Gelände) darf jedoch max. 1,5 m nicht überschreiten. Generell ist darauf zu achten Einschnitte in das Gelände in Form von Abgrabungen den Anschüttungen möglichst vorzuziehen und werden deshalb erforderliche bergseitige Abgrabungen mit einer Höhe von max. 3,0 m festgelegt, wobei sämtliche dieser Baumaßnahmen, ausgenommen die Einfahrt zur Tiefgarage, entsprechend zu begrünen sind. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Gebäude durch Geländeeinschnitte in die gegebene Hangsituation integriert und keine überdimensioniert in Erscheinung tretenden Anschüttungen erzeugt werden.

Insbesondere iVm der Fernwirkung lassen sich bergseitige Geländeabtragungen, welche in ihrer Ansicht durch die davor situierten Gebäude zum Großteil verdeckt werden, besser integrieren. Die Geländeänderungen in gegebener Hangsituation sind u.a. auch erforderlich, um für den überwiegenden Teil der Gebäude barrierefreie Zugänge sicherzustellen und stehen diese in Zusammenhang mit der Lage der inneren Erschließung für die Feuerwehr, welche die verkehrliche Anbindung bildet. Geländeänderungen dürfen generell nicht das gesamte Grundstück betreffen.

Die Verwendung von großformatigem Steinmaterial, wie z.B. Flussbausteinen ist bei der Errichtung von Böschungen nicht zulässig und sind diese als Stahlbetonmauern herzustellen. Diese können durch Bepflanzung auch begrünt werden. Eine generelle Verpflichtung hierzu wird jedoch nicht festgelegt.

Einfriedungen sind innerhalb des Planungsgebietes ausschließlich im Bereich der Allgemeinflächen zulässig und haben in licht- und luftdurchlässiger und transparenter Form (das ist z.B. ein Maschendrahtzaun ohne Sichtschutzlamellen oder Holzlattenzaun) zu erfolgen, ein durchgehender Sichtschutz ist unzulässig.

Im Falle der Errichtung von Nutzgärten innerhalb der Allgemeinflächen sind diese ausschließlich als Holzlattenzaun zu errichten und entspricht dies der Typologie historisch tradierter Gemüsegärten bei landwirtschaftlichen Hofstellen. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m, gemessen von der jeweiligen Oberkante der bewilligten Geländeveränderung.

2.5 Oberflächenentwässerung (§ 9 des Wortlautes):

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten, sind die Maßnahmen zur Verbringung der Oberflächenwässer lt. vorliegendem Oberflächenentwässerungskonzept (Projekt: RSG – Oberrossegg), Verfasser: Aqua Terra ZT GmbH vom 16.07.2026 umzusetzen (vgl. Beilagen). Zur Hintanhaltung von Meteorwässern wird auf das zusätzliche Retentionsvolumen mit einem zeitverzögerten Ablauf bei den geplanten Gründächern verwiesen.

Im GIS-Steiermark sind unter „Naturgefahren“ flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1 m x 1 m Geländemodells dargestellt. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation. Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Oberflächenwasserabflüsse. Es kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen werden. Ein Ableiten von Wässern auf das Öffentliche Gut der Gemeinde ist nicht zulässig. Eine Berücksichtigung der anfallenden Hangwässer bei der Verbringung der Oberflächenwässer ist erforderlich.



Abbildung 5 - Ausschnitt aus der Fließpfadkarte des GIS Steiermark (unmaßstäblich)

Grundlage für die künftige Bebauung bildet das vorliegende Bodengutachten „Reisergründe“, Gst. Nr. 519, KG 68228, GZ: 2026/100, Verfasser: Ing. Koppendorfer GmbH vom 07.07.2026 oder ein fachlich gleichwertiges, an dessen Stelle tretendes Gutachten und sind die darin getroffenen Vorgaben (Gründungshinweise) zwingend umzusetzen (siehe nachfolgend):

Gründungshinweise

Unter der 50 - 60cm dicken Humusschichte befinden sich sandig-kiesig-schiefrige Deckschichten mit einer lockeren Lagerung (bis max.-1,4m), welche für Gründungen von Bauwerkslasten nicht geeignet sind.

Unter der sandig-kiesig-schiefrigen Deckschichte befinden sich bereits tragfähige Bodenschichten (phylitischer Schiefer locker - mitteldicht gelagert). Die Gründung der geplanten Objekte kann mit einer Einbindung von mind. 50cm in dieser Schichte erfolgen und die Bemessung von Bodenplatten mit obigen Bodenkennwerten bemessen werden.

Einzelfundamente, Stützmauern etc. können mit einem zulässigen Sohlwiderstand von 150kN/m² und einem Böschungswinkel von 29,0° berechnet werden.

Die darunterliegenden Schichten (Schiefer mitteldicht, bzw. dicht gelagert) sind für hohe Bauwerkslasten geeignet. Bodenplatten in diesem Bereich können mit einem Streifemodul $E_s = 50000 \text{ kN/m}^3$ bemessen werden. Einzelfundamente, Stützmauern etc. können mit einem zulässigen Sohlwiderstand von 250kN/m² und einem Böschungswinkel von max 36° berechnet werden.

Durch die vorhandene Geländeneigung werden die bergseitigen Fundamente/Bodenplatten in die dicht gelagerten Schieferschichten zu liegen kommen. Talseitig sind zur Überbrückung der Höhenunterschiede ausbetonierte Magerbetonschlitzte bis in die dichten Schieferschichten erforderlich. Bzw. ist bei der Gründung auf gleichmäßige Bodenschichten zu achten.

Allfällige oberflächennahe untergeordnete setzungsunempfindliche Bauwerke, Müllplatz, Carport etc. können mit einer zul. Sohlspannung von 150 kN/m² bemessen werden. Für Zufahrten, Verkehrsflächen, Parkplätze etc. ist ein Frostkoffer mit gebrochenem Schottermaterial auf einer Lage Geotextil herzustellen. Der Verformungsmodul dieses Unterbaues soll mind. $EV_1 = 40 \text{ MN/m}^2$ bei $EV_2/EV_1 < 2,5$ betragen.

2.6 Verfahrensbestimmungen gem. § 40 iVm § 38 StROG

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als Auflageverfahren gemäß § 40 (6) Z.1 StROG auf Verfügung des Bürgermeisters aufgelegt. Die Eigentümer:innen der innerhalb des Planungsgebiet liegenden Grundstücke (und die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung) werden angehört und wird der Entwurf durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt und ortsüblich kundgemacht.

Einwendungen sind schriftlich und begründet beim Gemeindeamt der Gemeinde Gutenberg innerhalb der Auflage einzubringen. Während der Parteienverkehrszeiten kann in den Bebauungsplan-Entwurf Einsicht genommen werden.

Der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat.

Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen. Aufgrund der eingebrachten Einwendungen erfolgte vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat eine zusätzliche Anhörung des betroffenen Grundeigentümers.

Der Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates) ist kundzumachen und tritt mit Ablauf der Kundmachungsfrist formal in Kraft (2 Wochen). Dem Amt der Stmk. Landesregierung sind die gesamten Verfahrensunterlagen zur Verordnungsprüfung gem. § 100 Steiermärkische GemO 1967 zu übermitteln.

3. BEILAGEN

- 3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark
- 3.2 Vermessungsurkunden: Mappenberichtigung, GZ: 14110-M/22 bzw. Teilung GZ: 14110-T/22 sowie die Kataster- und Naturdarstellung, GZ: 16165/25, Verfasser: Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH
- 3.3 Bodengutachten „Reisergründe“, Gst. Nr. 519, KG 68228, GZ: 2026/100, Verfasser: Ing. Koppendorfer GmbH vom 07.07.2026
- 3.4 Energiekonzept, Verfasser: Ing. Arne Komposch
- 3.5 Oberflächenentwässerungskonzept (Projekt: RSG – Oberrossegg), Verfasser: Aqua Terra ZT GmbH vom 16.07.2026