



Bauordnung der Gemeinde Steinhausen (BO)

Vom 29. Juni 2025 (Stand 2. April 2026)

Die Einwohnergemeinde Steinhausen,

gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug
(BGS 721.11)

vom 26. November 1998 (Stand 23. Oktober 2021),

beschliesst:

1 Einleitung

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde.

² Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Vollzugsrichtlinien

¹ Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen-, gebiets- oder zonenspezifische Vollzugsrichtlinien aufstellen. Er veröffentlicht sie.

§ 3 Kommission

¹ Der Gemeinderat setzt eine ständige Kommission gemäss § 24 der Gemeindeordnung ein, die beratend tätig ist. Die Einzelheiten regelt der Gemeinderat in einem Pflichtenheft.

2 Zonenvorschriften**a. Bauzonen****§ 4** Wohnzone (W)

¹ Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

² Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt, eine Einliegerwohnung ist zulässig.

³ In den Wohnzonen 3, 4 und 5 kann der Gemeinderat eine Mindestanzahl von Wohnungen verlangen.

⁴ Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

§ 5 Wohn- und Arbeitszonen (WA)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² In den Wohn- und Arbeitszonen gelten für Verkaufsflächen folgende Bestimmungen:

- a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmitteln) ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
- b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern ist bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 500 m² bzw. maximal 20 % der gewerblich genutzten Fläche eines Bauvorhabens zulässig.
- c) Von diesen Einschränkungen darf im Rahmen eines Bebauungsplans abgewichen werden, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

³ In allen Wohn- und Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet und geringem Verkehrsaufkommen, beispielsweise Fitnesscenter, zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, beispielsweise Erlebnisparks, Multiplexkinos usw., sind nur westlich der bestehenden Bahnanlagen zulässig.

§ 6 Arbeitszonen (A)

¹ Die Arbeitszone A ist für gewerbliche Betriebe, für Dienstleistungsbetriebe sowie für wertschöpfungsstarke Produktionsbetriebe, dazu gehören auch die Forschung und Entwicklung, bestimmt.

² In der Arbeitszone B ist mindestens das Erdgeschoss gewerblichen Betrieben vorbehalten. Die darüberliegenden Geschosse können für Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

³ Die Arbeitszone C ist für Betriebe mit hohem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz bestimmt.

⁴ Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen anzumerken.

⁵ In den Arbeitszonen sind keine Verkaufsflächen zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. Es gelten folgende Ausnahmen:

- a) In der überlagerten «Zone Verkaufsflächen» sind Verkaufsflächen zulässig. Bei Neu- oder Erweiterungsbauten ist der Lebensmittelverkauf nicht zulässig.
- b) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmitteln) ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
- c) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (ohne Lebensmittel) ist unter folgenden kumulativen Bedingungen zulässig:
 - a. Sie stehen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes.
 - b. Deren Fläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².

⁶ In allen Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet und geringem Verkehrsaufkommen, beispielsweise Fitnesscenter, zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, beispielsweise Erlebnisparks, Multiplexkinos usw., sind nur westlich der bestehenden Bahnanlagen zulässig.

⁷ Der Gemeinderat kann bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen. Aus den gleichen Gründen kann der Gemeinderat auch Ausnahmen gewähren.

§ 7 Kernzone (K)

¹ Die Kernzone schafft oder erhält Orts- oder Quartierzentren. Sie dient Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

² Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

³ Entlang von Strassen und öffentlichen Fussgängerbereichen sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit gut gestaltetem Bezug zum öffentlichen Raum vorzusehen. Die Höhe des Erdgeschosses beträgt dabei mind. 4.00 m.

§ 8 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

§ 9 Bauzone mit speziellen Vorschriften Hofgelände (BsV H)

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hofgelände dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung der hofartigen Baugruppe.

² Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische hofartige Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Umgebung muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben.

³ Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hofgelände sind die Bebauungsplanrichtlinien im Anhang massgebend.

b. Grundmasse der Bauzonen**§ 10** Masse für die Einzelbauweise

¹

Bezeichnung	Abkürzung	Min. AZ	Max. AZ	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein (m)	Min. Wohnanteil (%)	Min. Gewerbeanteil (%)	Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe
Wohnzone 2a	W2a	0.25	0.45	2	-	8.00	4.00	-	-	20.00	II
Wohnzone 2b	W2b	0.40	0.65	2	-	8.00	5.00	-	-	30.00	II
Wohnzone 3	W3	0.55	0.75	3	-	10.00	5.00	-	-	30.00	II
Wohnzone 4	W4	0.65	0.85	4	-	12.00	5.00	-	-	40.00	II
Wohnzone 5	W5	0.80	1.00	5	-	12.00	5.00	-	-	40.00	II
Wohn- und Arbeitzone 3	WA3	0.70	1.15	3	-	10.00	5.00	40	20	40.00	III
Wohn- und Arbeitzone 4	WA4	1.00	1.40	4	-	12.00	5.00	30	15	40.00	III
Kernzone	K	0.90	1.35 1.00	5	-	12.00	5.00	25	-	-	III
Arbeitzone A	AA	1.20	2.00	-	25.00	5.00	5.00	-	-	40.00	III
Arbeitzone B	AB	1.20	2.00	-	25.00	5.00	5.00	-	-	40.00	III
Arbeitzone C	AC	-	2.00	-	25.00	5.00	5.00	-	-	40.00	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OelB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II

7.1-1

Gemeinde Steinhausen

Bezeichnung	Abkürzung	Min. AZ	Max. AZ	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein (m)	Min. Wohnanteil (%)	Min. Geweranteil (%)	Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe
Bauzone mit speziellen Vorschriften Hofgelände	BsV H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II

*nur für Wohnen

c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen

§ 11 Bebauungsplan

¹ In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

² In den im Zonenplan mit gepunkteter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

³ Bei ordentlichen und einfachen Bebauungsplänen muss für die Erstellung des Richtprojekts ein Landschaftsarchitekturbüro beigezogen werden.

⁴ Die Bebauungsplanrichtlinien im Anhang sind zu berücksichtigen.

§ 12 Preisgünstiger Wohnungsbau

¹ Der Gemeinderat kann bei ordentlichen Bebauungsplänen einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen verlangen.

² Der Gemeinderat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG; BGS 851.211) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie langfristige Sicherstellung

§ 13 Hochhäuser

¹ Hochhäuser sind in keiner Zone zulässig.

§ 14 Zwischennutzungen

¹ Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen.

d. Nichtbauzonen

§ 15 Landwirtschaftszone (L)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

² Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

§ 16 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OeIE)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

§ 17 Allgemeine Bestimmungen

¹ Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

² In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 18 Zone für Reitsport (Rs)

¹ Die Zone für Reitsport (Rs) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der ökologischen Ausgestaltung von Randzonen und Übergängen zur Landwirtschaftszone, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierung,
- b) ein Plan der umzäunten Flächen mit Nachweis der landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Umzäunungen sowie deren Kompatibilität mit Wildtierkorridoren, und
- c) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlagen, Betriebszeiten und die Parkplatzbenutzung.

³ Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700).

⁴ Die Zone für Reitsport (Reitsportzentrum Bann) wird bei Wegfall der Nutzung durch den Reitsport wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.

§ 19 Zone für Rebbau (Rb)

¹ Die Zone für Rebbau (Rb) ist für den Weinbau bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Weinbau erforderlichen Kleinbauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Kleinbauten und Anlage sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angaben der Kleinbauten, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Kleinbauten und Anlagen, der Bepflanzung, der Wegführung und Erschliessung sowie
- b) ein Betriebskonzept.

f. Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 20 Ortsbildschutzzone

¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

² Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

³ Die Ortsbildschutzzone ist einer Grundnutzung überlagert.

§ 21 Zone archäologische Fundstätten

¹ Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

² Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

³ Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 22 Gemeindliche Naturschutzzone

¹ Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze.

² Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Reglementen sowie mit Verträgen regeln.

§ 23 Zone für Gewässerraum

¹ Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

² Zone für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

³ Wo der Zonenplan keine Gewässerräume bezeichnet, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Die Raumsicherung mit Spezialbaulichen bleibt vorbehalten.

3 Bauvorschriften

§ 24 Einordnung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume inkl. Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

§ 25 Parkierung und Mobilität

¹ Der Gemeinderat regelt im Parkplatzreglement die Anforderungen an die Parkierung, insbesondere die Maximalanzahl von Parkfeldern für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und die Mindestanzahl von Abstellplätzen für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte sowie Anforderungen an Grösse, Lage, Gestaltung und Überdachung der Abstellflächen.

² Bei Überbauungen ab drei Wohn- oder Gewerbegebäuden kann der Gemeinderat auch ausserhalb von Bebauungsplanverfahren den Nachweis der guten internen Arealerschliessung für zu Fuss Gehende und Radfahren- de und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie, sofern die vorbestehende Belastung des Verkehrsnetzes oder die Luft- oder Lärmbelastung dies rechtfertigen, ein Mobilitätskonzept verlangen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.

⁴ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig und rationell anzuordnen.

⁵ Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen sind die gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik vorgesehenen Minimalwerte der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität einzuhalten.

§ 26 Erschliessung

¹ Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Die anerkannten Regeln der Baukunde sind wegleitend.

² Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

§ 27 Abfallentsorgung

¹ Für geplante Überbauungen ab 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Überbauungen sowie einzelne oder mehrere Strassenzüge kann die Errichtung einer Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage gemäss Konzept Unterflurcontainer verlangt werden.

² Unter den Voraussetzungen gemäss Planungs- und Baugesetzes (PBG) kommt der Gemeinde bei der Standortfestsetzung das Enteignungsrecht zu.

§ 28 Hindernisfreies Bauen

¹ Bei Überbauungen ab fünf Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

§ 29 Spiel- und Freiflächen

¹ Bei Überbauungen ab acht Wohneinheiten hat die Bauherrschaft genügend kindgerechte Spiel- oder Freiflächen zu erstellen. Der Gemeinderat legt in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, ob Spiel- oder Freiflächen oder beides zu erstellen ist.

² Die Grösse der Spiel- und/oder Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen.

³ Der Gemeinderat kann in Kernzonen und kantonalen Verdichtungsgebieten im Interesse der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

⁴ Bei Überbauungen ab acht Wohneinheiten kann der Gemeinderat verlangen, dass zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.

§ 30 Aussichtsschutz

¹ Zum Schutz der im Zonenplan oder im Anhang zur Bauordnung festgelegten Aussichtspunkte kann der Gemeinderat die Lage eines Gebäudes, die Gebäudehöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.

§ 31 Lärmschutz bei nach 01.01.1985 eingezonten Bauzonen

¹ Die Machbarkeit zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) – Einhaltung der Planungswerte – ist im Einzonungsverfahren nachzuweisen. Falls die Planungswerte überschritten werden, ist das eingezonte Gebiet im Zonenplan besonders zu bezeichnen («Massgebender Lärmgrenzwert Planungswert»). Die zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 24 USG notwendigen Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung umzusetzen.

² Die besondere Bezeichnung ist nach der vollständigen Überbauung des eingezonten Gebiets aus dem Zonenplan zu entfernen.

§ 32 Ökologische Ausgestaltung / Ökologischer Ausgleich

¹ Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessene Rechnung zu tragen.

² Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

³ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung in den Fällen von Abs. 2 ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen. Wege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

⁴ Der Gemeinderat fördert auch bei anderen Bauvorhaben die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saatmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

⁵ Markante Einzelbäume und Baumgruppen ausserhalb des Waldes gemäss dem Zonenplan sind zu erhalten.

⁶ Beim Fällen von Bäumen ausserhalb des Waldes gemäss dem Zonenplan kann ein alterungsfähiger Ersatz verlangt werden. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Kulturen und die Heckenpflege.

⁷ Die Siedlungsränder, insbesondere der Übergang von der Bauzone zur Nichtbauzone, sind ökologisch wertvoll und attraktiv auszugestalten.

§ 33 Dächer und Fassaden

¹ Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, es sei denn, die Solaranlage muss aus Gründen des Ortsbild- oder Denkmalschutzes in die Dachfläche integriert werden.

² Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

³ Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

⁴ Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

§ 34 Terrassenhaus

¹ Terrassenhäuser sind in keiner Zone zulässig.

§ 35 Mobilfunkanlagen

¹ Mobilfunkanlagen haben sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Die Gesuchsteller haben im Baugesuch die Standortwahl nachvollziehbar zu begründen. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen.

³ Mobilfunkanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind zu entfernen.

⁴ Für die Erstellung von visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen gilt bei der Standortwahl folgende Prioritätenfolge:

- a) Erste Priorität: Arbeitszonen. Ist in diesen Zonen ein Standort nicht möglich oder nicht ausreichend, sind Standorte in der zweiten Priorität zulässig.
- b) Zweite Priorität: Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen. Ist in diesen Zonen ein Standort nicht möglich oder nicht ausreichend, sind Standorte in der dritten Priorität zulässig.
- c) Dritte Priorität: Wohnzonen und Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen.

⁵ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hofgelände, innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung von Ortsbildschutzzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen nicht zulässig.

4 Schlussbestimmungen

§ 36 Mehrwertabgaben

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Auszonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11).

² Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung gemäss § 52d PBG.

§ 37 Gebühren

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen hat der Baugesuchstellende eine Gebühr zu entrichten.

² Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss dem Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen (Verwaltungsgebührentarif; BGS 641.1), soweit die Gemeinde keine anderslautende Gebührenordnung erlassen hat.

³ Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchstellenden zusätzlich zu tragen.

§ 38 Übergangsrecht

¹ Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

² Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

§ 39 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom 20. September 2005 werden aufgehoben.

§ 40 Inkrafttreten

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
29.06.2025	02.04.2026	Erlass	Erstfassung	2026-03

Anhänge

Anhang 1: Richtlinien zu den Bebauungsplanpflichtgebieten

Anhang 2: Mobilfunkanlagen Steinhausen, Plan Kaskadenmodell

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
29.06.2025	02.04.2026	Erlass	Erstfassung	2026-03

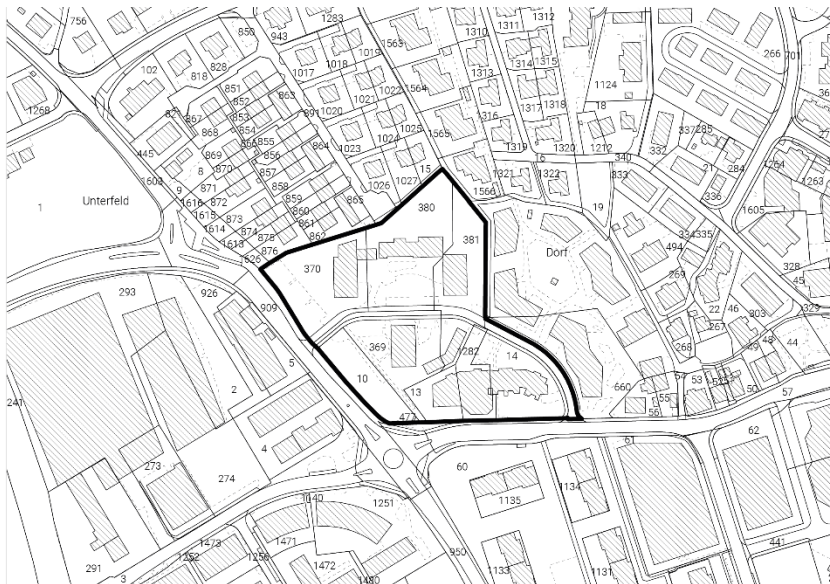
Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	29.06.2025	02.04.2026	Erstfassung	2026-03

Anhang 1: Richtlinien zu den Bebauungsplanpflichtgebieten

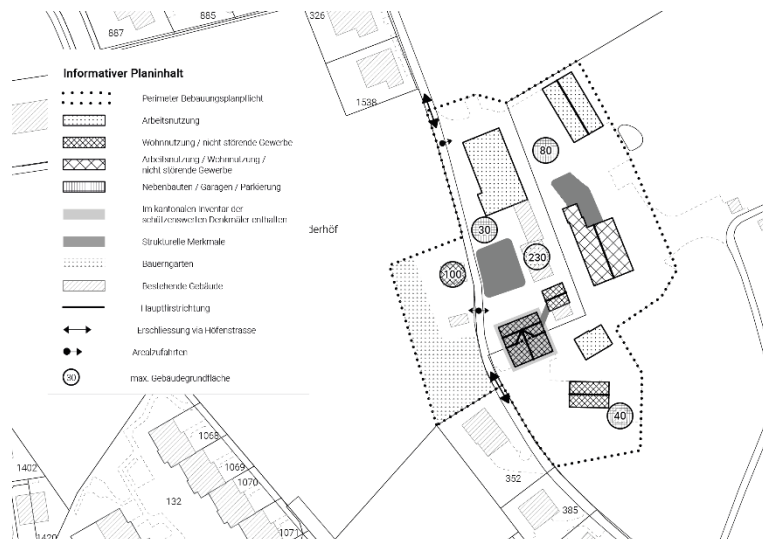
Die Überlegungen und Absichten, die mit der Bebauungsplanpflicht zusammenhängen, sind für die einzelnen Gebiete nachfolgend festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte erwähnt, die durch die Bebauungspläne zu lösen sind. Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die kantonalen Vorgaben wie das Planungs- und Baugesetz und die Bauordnung der Gemeinde Steinhausen.

a) «Dorf, Birkenhaldenstrasse»



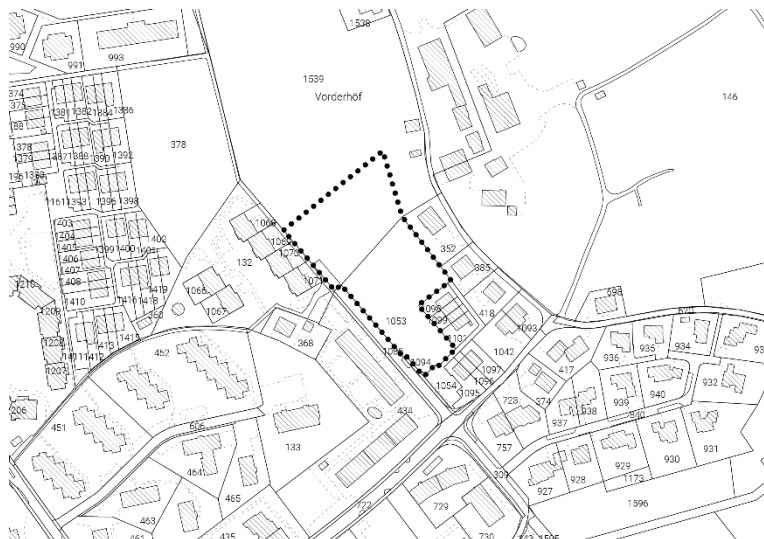
1. Ordentlicher Bebauungsplan erfordert vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb). Die Gemeinde ist frühzeitig miteinzubeziehen.
2. Markanter Ortseingang, grosse Bedeutung der architektonischen Gestaltung (Volumen, Fassadengestaltung, etc.).
3. Städtebaulicher Akzent mit Punktbau bis max. 30.00 m Gesamthöhe denkbar.
4. Klärung Umgang mit städtebaulicher Achse (Hinterberg Nord-Bahnhof-Zentrum) hinsichtlich Nutzungsverteilung, Gestaltung Vorbereiche unter Einbezug der Strassenräume, der Erdgeschossnutzungen und der Bushaltestelle.
5. Preisgünstiger Wohnungsbau nach WFG im Umfang von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche Wohnen.
6. Attraktive und zusammenhängende Freiräume, insbesondere auch Spielflächen und Spielplätze.
7. Öffentlicher Fuss- und Veloweg von der Bahnhof- und Knonauerstrasse in Richtung Eriweg.
8. Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammelparkierungsanlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen. Einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind zu prüfen.
9. Gebündelte Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr. Die rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.
10. Räumlichkeiten für einen Doppelkindergarten mit Aussenraum gemäss Anforderungen der Gemeinde.

b) «Bauzone mit speziellen Vorschriften Hofgelände, Höfenstrasse»



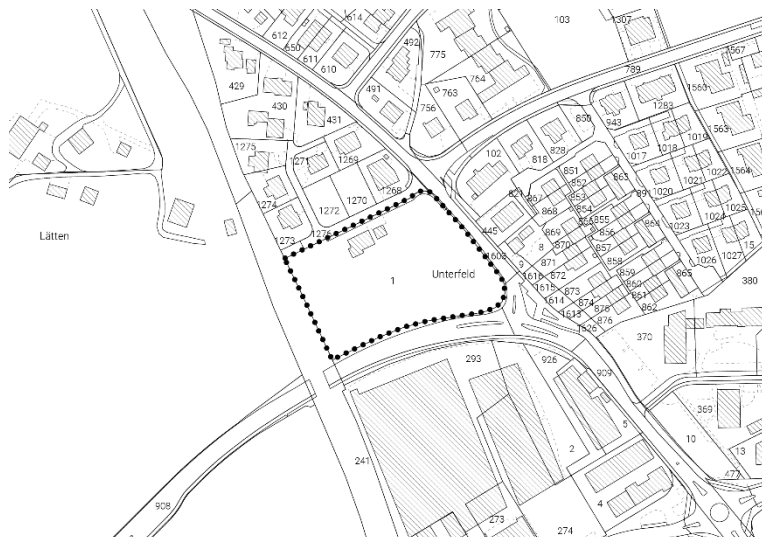
1. Einfacher Bebauungsplan.
2. Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat ausschliesslich via Höfenstrasse zu erfolgen. Die Eigentümerschaft muss die hinreichende Erschliessung in Absprache mit der Gemeinde erstellen. Die Höfenstrasse dient auch als wichtige Fuss- und Veloverbindung. Der erfolgte Ausbau der Höfenstrasse ist Voraussetzung für Baubewilligungen innerhalb des einfachen Bebauungsplans.
3. Arealzufahrten sind an den im Plan bezeichneten Stellen möglich.
4. Die Nutzungsverteilung ist abschliessend im Plan geregelt. Im einfachen Bebauungsplan sind keine Abweichungen möglich.
5. Das Ausmass bestehender Gebäude wird durch die Gebäudefläche (projizierte Fassadenlinie), die Gesamthöhe und die Dachform bestimmt. Unter Berücksichtigung der strukturellen und schützenswerten Merkmale sind Ersatzbauten im heutigen Umfang möglich.
6. Kreissignaturen bezeichnen bestehende Bauten, welche in ihrer Lage ungefähr definiert sind. Die maximale Gebäudegrundfläche (projizierte Fassadenlinie) ist durch die Masszahl innerhalb der dargestellten Kreissignatur festgelegt. Die Gesamthöhe, die Lage und Stellung der Neubauten haben sich der hofartigen Baugruppe einzuordnen.
7. Im Fall einer späteren kantonalen Unterschutzstellung des im Inventar der schützenswerten Denkmäler erfassten Doppelhauses Vorderhöf (Assek. Nrn. 57a und 90a) gehen der Schutzvertrag oder die Schutzverfügung den kommunalen Vorschriften vor.
8. Die Siedlungsränder sind ökologisch wertvoll und attraktiv zu gestalten.
9. Die Interessen des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen.
10. Vor Erlass des einfachen Bebauungsplans muss der Aussichtspunkt an der Höfenstrasse auf dem Grundstück Nr. 1539 erstellt sein.

c) «Vorderhöf»



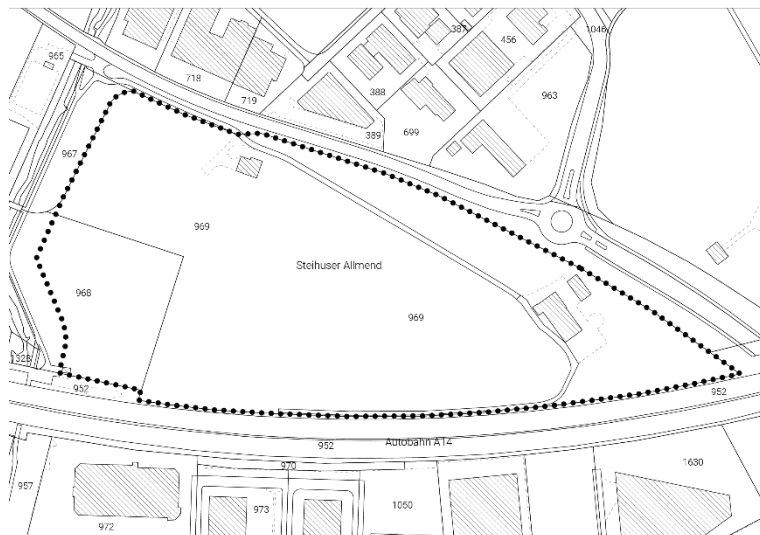
1. Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Dachform, Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie Erschliessung, Parkierung und Freiflächen sind darin aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für den einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan.
2. Mindestens ein Drittel der Wohnungen sind als Familienwohnungen (mindestens 4.5 Zimmer) zu realisieren.
3. Attraktive und zusammenhängende Freiräume, insbesondere auch Spielplätze auch Spielflächen und Spielplätze. Auf die nördlich angrenzende Zone des öffentlichen Interesses für Erholung ist zu reagieren.
4. Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat ausschliesslich via Rainstrasse zu erfolgen.
5. Anordnung Bebauung und Anlagen haben eine mögliche Buserschliessung via Rainweg zu berücksichtigen.
6. Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammelparkierungsanlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen. Einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind zu prüfen.

d) «Unterfeld»



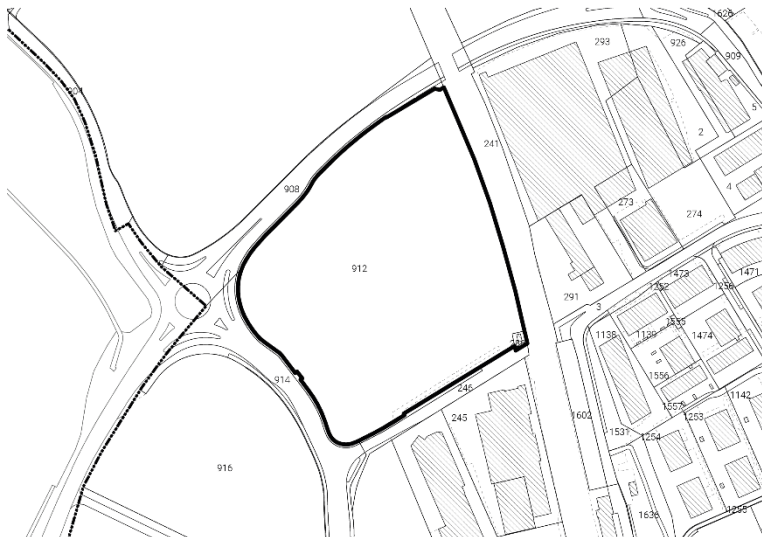
1. Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Dachform, Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie Erschliessung, Parkierung und Freiflächen sind darin aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für den einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan.
2. Markanter Ortseingang, grosse Bedeutung der architektonischen Gestaltung (Volumen, Fassadengestaltung, etc.).
3. Gestaltung des Strassenraums entlang der Knonauer- und Chamerstrasse in Zusammenarbeit mit der Gemeinde.
4. Berücksichtigung Lärmbelastung (Strassen, Bahn).
5. Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat via Unterfeldstrasse oder im Abschnitt der untergeordneten Knonauerstrasse (genügend Abstand zum Hauptknoten) zu erfolgen. Die rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.
6. Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammelparkierungsanlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen. Einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind zu prüfen.

e) «Steihuser Allmend»



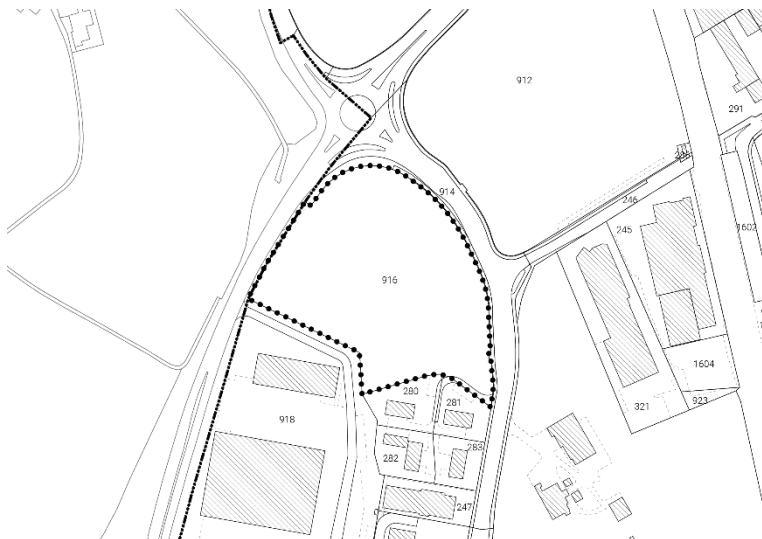
1. Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Dachform, Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie Erschliessung, Parkierung und Freiflächen sind darin aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für den einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan.
2. Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat ausschliesslich von der Knonauerstrasse zu erfolgen. Die genaue Lage ist mit dem kantonalen Tiefbauamt und der Gemeinde festzulegen.
3. Der mögliche Autobahn-Halbanschluss Steinhausen Süd gemäss kantonalem Richtplan ist in der Planung zu berücksichtigen.
4. Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammelparkierungsanlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen; Aufteilung an mehreren Standorten möglich. Einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind zulässig.
5. Im dicht bebauten Arbeitsplatzgebiet sind zusammenhängende attraktiv gestaltete Freiräume anzubieten. Diese sind mehrheitlich als öffentlich zugängliche Freiräume auszugestalten. Der Übergang zum Naherholungsraum Dorfbach ist aufzuzeigen.

f) «Hinterberg Nord»



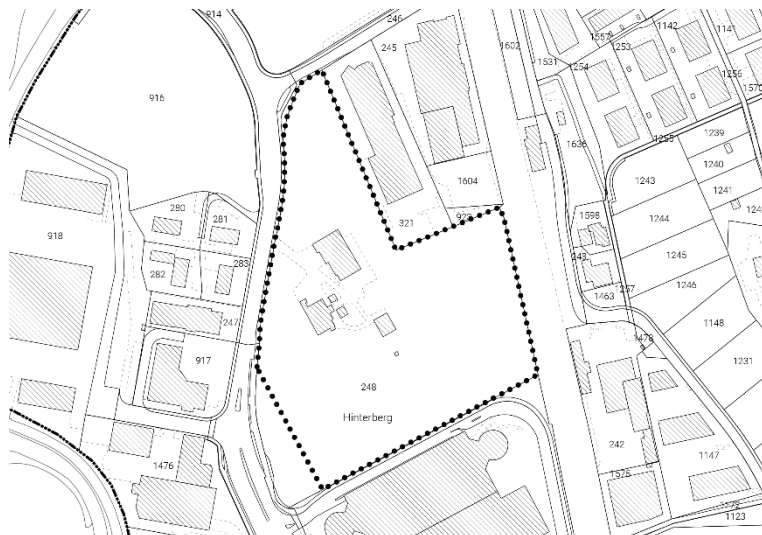
1. Ordentlicher Bebauungsplan erfordert vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb). Die Gemeinde ist frühzeitig miteinzubeziehen.
2. Neuer Auftakt der städtebaulichen Achse (Hinterberg Nord-Bahnhof-Zentrum).
3. Nutzungsverteilung Wohnen und Gewerbe, Berücksichtigung Lärmbelastung (Strasse und Bahn).
4. Berücksichtigung Platzbedarf für Doppelspurausbau (Bahn) Chollermüli bis Kantons-grenze Zürich.
5. Attraktive Frei- und Grünräume (Anordnung, Gestaltung, Bezug Erdgeschossnutzungen).
6. Etappierung.
7. Preisgünstiger Wohnungsbau nach WFG im Umfang von mindestens 20 % der anre-chenbaren Geschossfläche Wohnen.
8. Maximal eine Erschliessung motorisierter Verkehr via Hinterbergstrasse (Grundstück Nr. 246). Die rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.
9. Gemeinsame Parkierungsanlage (Tiefgarage/Parkhaus) für Nutzungen. Einzelne kom-pakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind zulässig.
10. Bezug und Zugänglichkeit Bahnhof Steinhausen verbessern (Fuss- und Veloverkehr), Ausbau Unterführung berücksichtigen.
11. Vernetzungsstrukturen, wertvolle Lebensräume mit hoher Biodiversität.

g) «Hinterberg West»



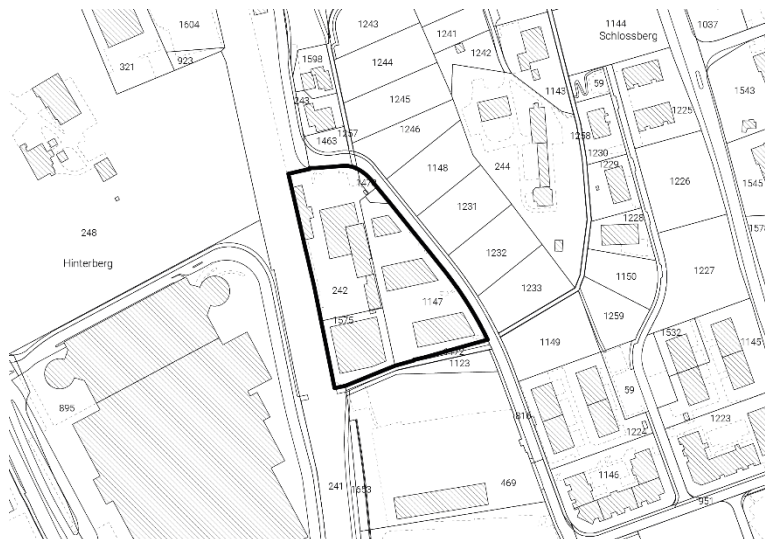
1. Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Dachform, Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie Erschliessung, Parkierung und Freiflächen sind darin aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für den einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan.
2. Markanter Ortseingang, grosse Bedeutung der architektonischen Gestaltung (Volumen, Fassadengestaltung, etc.).
3. Erschliessung motorisierter Verkehr via Hinterbergstrasse. Die rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.
4. Vernetzungsstruktur, wertvolle Lebensräume Biodiversität.
5. Haushälterischer Umgang mit dem Boden.
6. Gemeinsame Parkierungsanlage (Tiefgarage/Parkhaus).

h) «Hinterberg»



1. Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Dachform, Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie Erschliessung, Parkierung und Freiflächen sind darin aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für den einfachen oder ordentlichen Bebauungsplan.
2. Neue Fuss- und Veloverbindung Richtung Bahnhof entlang Einkaufszentrum Zugerland.
3. Beachtung neue Busunterführung entlang Einkaufszentrum Zugerland gemäss kantona-
lem Richtplan.
4. Die rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.
5. Nutzungsverteilung, Berücksichtigung Lärmbelastung (Bahn).

i) «Ökihof»



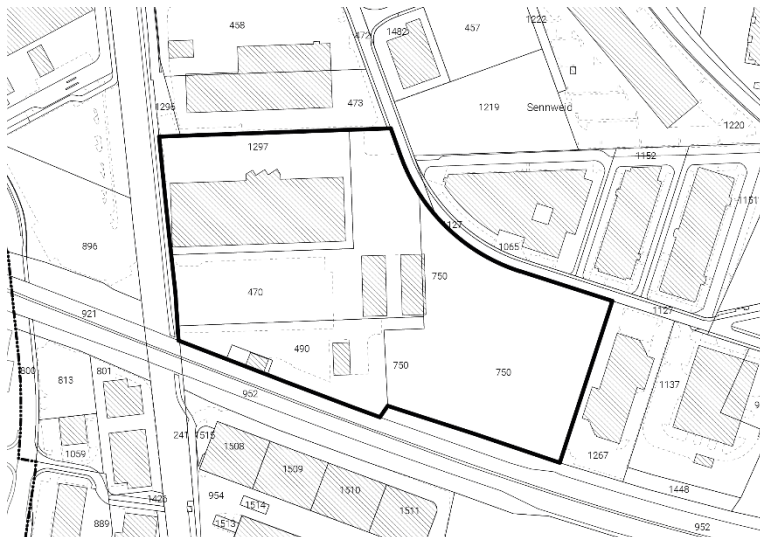
1. Ordentlicher Bebauungsplan erfordert vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb). Gemeinde ist frühzeitig miteinzubeziehen.
2. Die Perimeterabgrenzung ist mit der Überführung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 «Schlossberg» vom 02.11.2011 zu koordinieren.
3. Preisgünstiger Wohnungsbau nach WFG im Umfang von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche Wohnen.
4. Nutzungsverteilung, Berücksichtigung Lärmbelastung (Bahn, interne Lärmimmissionen durch Ökihof und Werkhof).
5. Fuss- und Veloverbindung vom Bahnhof zum Rigiweg und Gleisweg.
6. Die rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.
7. Gemeinsame Parkierungsanlage (Tiefgarage/Parkhaus) für Nutzungen. Einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind zulässig.

j) «Sennweid Nord»



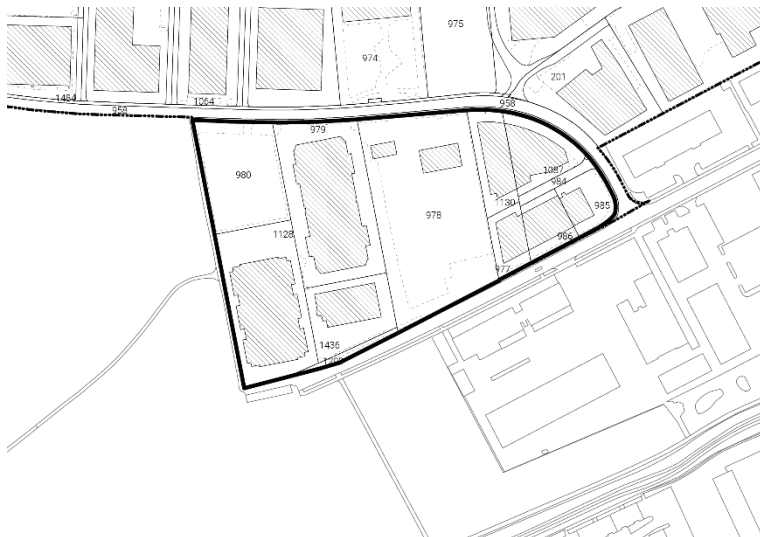
1. Wettbewerb). Gemeinde ist frühzeitig miteinzubeziehen.
2. Nutzungsverteilung, Berücksichtigung Lärmbelastung (Bahn).
3. Preisgünstiger Wohnungsbau nach WFG im Umfang von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche Wohnen.
4. Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammel-parkierungsanlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen. Einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind möglich.
5. Fuss- und Veloverbindung entlang Bahngleise und Durchwegung Richtung Industriestrasse.
6. Verbreiterung Fuss- und Veloweg auf Rigiweg.
7. Die rückwärtige Erschliessung ist anzustreben.
8. Raumsicherung für Ausbau Unterführung Einkaufszentrum Zugerland und Querungsstelle Richtung Schlossberg.
9. Die Perimeterabgrenzung ist mit der Überführung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 «Leutwyler Dienstleistungen AG» vom 25.02.1997 zu koordinieren.

k) «Leutwyler / Sennweid»



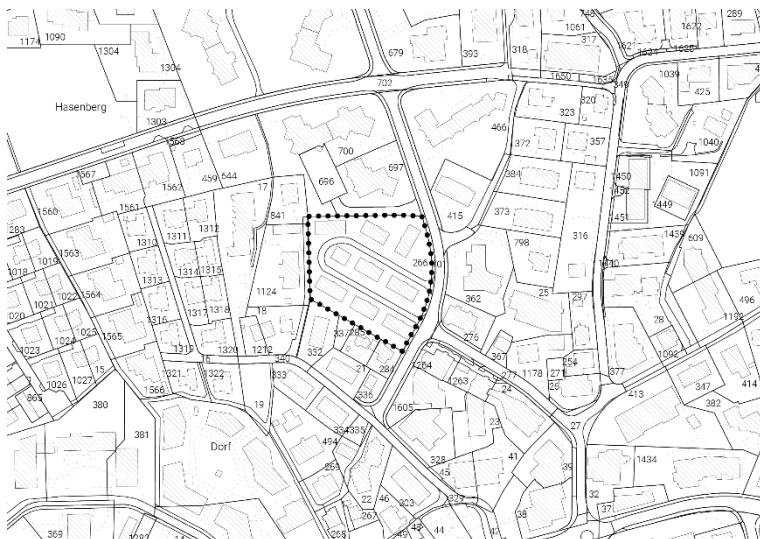
1. Aufhebung oder Erweiterung bestehender Bebauungsplan.
2. Ordentlicher Bebauungsplan erfordert vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb). Die Gemeinde ist frühzeitig miteinzubeziehen.
3. Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Dachform, Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie Erschliessung, Parkierung und Freiflächen sind darin aufzuzeigen. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan.
4. Erschliessung motorisierter Verkehr via Sennweidstrasse
5. Die Parkierung für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sind in Sammel-parkierungsanlagen (Tiefgarage/Parkhaus) vorzusehen. Einzelne kompakt angeordnete und bewirtschaftete Parkplätze für Besuchende vor den Bauten sind möglich.
6. Fuss- und Veloweg entlang Bahngleis. Durchwegung Richtung Sennweidstrasse
7. Vernetzungsstruktur, wertvolle Lebensräume Biodiversität entlang Bahngleis
8. Die Perimeterabgrenzung ist mit der Erarbeitung des ordentlichen Bebauungsplans «Sennweid Nord» zu koordinieren.

I) «Sumpfstrasse / Chollerstrasse»



1. Ordentlicher Bebauungsplan erfordert vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb). Gemeinde ist frühzeitig miteinzubeziehen.
2. Das Geviert ist als Bestandteil der Gebietsentwicklung Äussere Lorzenallmend zu entwickeln. Entsprechend ist die Bebauung in das bestehende städtebauliche Konzept einzubinden hinsichtlich Nutzungen, Höhenentwicklung, Erschliessung und Freiraumgestaltung.
3. Die maximale Ausnützung ist auf 1.8 beschränkt.
4. Es werden erhöhte Anforderung an die Retention und Dachbegrünung gestellt (Prinzip Schwammstadt).
5. Preisgünstiger Wohnungsbau nach WFG im Umfang von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche Wohnen.

m) «Siedlung Hammer»



Sollte die Siedlung Hammer aus dem Inventar schützenswerter Denkmäler entlassen werden (Antrag im Sommer 2022 eingereicht, Verfahren noch nicht abgeschlossen), soll ein einfacher Bebauungsplan, basierend auf einem Architektenwettbewerb, erstellt und eine angemessene Anzahl an preisgünstigem Wohnraum, um den heute bestehenden 34 preisgünstigen Mietwohnungen Rechnung zu tragen, realisiert werden.

Anhang 2: Mobilfunkanlagen Steinhausen, Plan Kaskadenmodell

Der nachfolgende Plan Kaskadenmodell veranschaulicht die Prioritätenfolge gemäss § 35 der vorliegenden Bauordnung. Der Plan stützt auf den Zonenplan, Stand Urnenabstimmung vom 29. Juni 2025.

