

Word-Synopse

Mögliche Bauordnung aufgrund der totalrevidierten V PBG am Beispiel der Gemeinde Steinhausen

schwarz: Kommunale Regelungen (gelten schon bisher und sollen weiterhin gelten)
 rot: IVHB-Vorgaben (zwingend)
 blau: Kantonale Regelungen im Interesse der Vereinheitlichung des Baurechts
 grün: Regelungen, die kantonal werden sollen, von denen die Gemeinden jedoch in ihren Bauordnungen auf Wunsch abweichen können
 orange: Regelungen, die aus rechtlicher Sicht weggelassen werden können oder müssen (da es sich z. B. um Wiederholungen oder aber um unzulässige Abweichungen von übergeordnetem Recht handelt)

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
Bauordnung der Gemeinde Steinhausen vom 20. September 2005	Mögliche Bauordnung aufgrund der totalrevidierten V PBG am Beispiel der Gemeinde Steinhausen
1. Einleitung	1. Einleitung
§ 1 Zweck	
¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Steinhausen ¹ .	
§ 2 Geltungsbereich ²	
¹ Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.	
² Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	

¹ Vgl. bereits § 7, § 16 und § 17 PBG

² Vgl. bereits § 17 PBG

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>§ 3 Planungs- und Baukommission</p>	<p>§ 1 Planungs- und Baukommission</p>
<p>¹ Der Gemeinderat wählt eine Fachkommission.</p>	<p>¹ Der Gemeinderat wählt eine Fachkommission.</p>
<p>² Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in planerischen, baulichen und gestalterischen Fragen.</p>	<p>² Die Fachkommission berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in planerischen, baulichen und gestalterischen Fragen.</p>
<p>2. Gemeindliche Pläne</p>	
<p>§ 4 Richtplan</p>	
<p>¹ Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die:</p>	
<p>a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;</p>	
<p>b) Erneuerung von Siedlungen;</p>	
<p>c) Erschliessung, Ver- und Entsorgung des ganzen Gemeindegebietes, samt Erschliessungsprogramm;</p>	
<p>d) Standorte für Aussichtspunkte, Naturobjekte und Naherholungsgebiete¹.</p>	
<p>² Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn als Ganzes nach.</p>	
<p>³ Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können Quartiergestaltungspläne erlassen werden, namentlich für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen². Der Gemeinderat kann die Durchführung von Architekturwettbewerben verlangen.</p>	

¹ Was ein kommunaler Richtplan ist und was er beinhaltet, ergibt sich aus § 15 PBG

² Arealbebauungen sollen gemäss nPBG als Rechtsinstitut wegfallen (bzw. ersetzt werden durch den einfachen Bebauungsplan)

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>§ 5 Zonenplan</p>	
<p>¹ Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Zonen auf¹.</p>	
<p>3. Allgemeine Bestimmungen</p>	<p>2. Allgemeine Bestimmungen</p>
<p>§ 6 Baureife</p>	
<p>¹ Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden².</p>	
<p>§ 7 Ein- und Ausfahrten</p>	
<p>¹ Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden oder behindern.</p>	
<p>§ 8 Bauausführung</p>	
<p>¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen.</p>	
<p>§ 9 Naturgefahren</p>	
<p>¹ Mit der Baueingabe ist bei Bauvorhaben in den gefährdeten Gebieten gemäss Gefahrenhinweiskarte des Kantons Zug nachzuweisen, mit welchen Massnahmen allfällige Gefahren beseitigt werden.³</p>	

¹ Vgl. § 16 PBG

² Vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG

³ Der Schutz vor Naturgefahren ist weitgehend übergeordnet geregelt, u. a. Art. 3 WBG, Art. 21 WBV, Art. 19 WaG, Art. 15 WaV sowie kantonale Ausführungsbestimmungen

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
§ 10 Wohnhygiene	
¹ Die Situierung der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Hauptwohnräume sind nicht zulässig.	
² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mind. 2,40 m und in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Küchen, eine Bodenfläche von mind. 10,00 m ² aufweisen. Räume mit Dachschrägen haben auf einer Bodenfläche von mind. 8,00 m ² eine lichte Höhe von 2,40 m aufzuweisen. Die Fensterflächen müssen mind. 10 % der Bodenfläche betragen.	
³ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und gut zugängliche gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.	
§ 11 Hindernisfreies Bauen	
¹ Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen so erstellt und betrieben werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benützbar sind.	
² Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohnungen und bei Arealbebauungen müssen mind. 15 % der Wohnungen nach den Richtlinien über das behinderten- und betagtengerechte Bauen erstellt werden. Insbesondere erfordert dies eine rollstuhlgerechte Erschliessung.	
³ Bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen darf auf Massnahmen für Behinderte verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.	
⁴ Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:	
a) für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benützbar sein;	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
b) Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden;	
c) Bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein ¹ .	
§ 12 Spielflächen	§ 2 Spielflächen
¹ Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und Arealbebauungen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.	¹ Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und im Perimeter von einfachen Bauungsplänen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.
² Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 20 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.	² Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 20 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.
§ 13 Gemeinschaftsanlagen	§ 3 Gemeinschaftsanlagen
¹ Bei Überbauungen mit mehr als vier Wohnungen kann der Gemeinderat verlangen, dass Gemeinschaftsräume oder -anlagen für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.	¹ Bei Überbauungen mit mehr als vier Wohnungen kann der Gemeinderat verlangen, dass Gemeinschaftsräume oder -anlagen für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.
§ 14 Einordnung	
¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	
² Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.	
³ In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen. ²	

¹ Vgl. § 10a PBG

² Es ist allgemeines Verwaltungsrecht, dass Verfügungen mit Nebenbestimmungen/Auflagen versehen werden dürfen

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>§ 15 Dachgestaltung</p>	
<p>¹ Dachaufbauten und -einschnitte von Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als 50 % der Gebäudelänge sein.</p>	
<p>² Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen. ¹</p>	
<p>§ 16 Aussichtsschutz</p>	<p>§ 4 Aussichtsschutz</p>
<p>¹ Zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen und -punkte kann der Gemeinderat die Lage eines Gebäudes, die Gebäude- und Firsthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.</p>	<p>¹ Zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen und -punkte kann der Gemeinderat die Lage eines Gebäudes, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen.</p>
<p>§ 17 Lärmschutz</p>	
<p>¹ Der Gemeinderat kann im Sinne der Vorsorge eine andere Stellung und Gestaltung der Bauten oder einer andere Anordnung lärmempfindlicher Räume verlangen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Die Massnahmen müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.</p>	
<p>² Die Empfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan zugeordnet.</p>	
<p>³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzone gilt der bundesrechtliche Planungswert².</p>	

¹ Neu in V PBG als Regelung vorgesehen

² Das Lärmschutzrecht und dessen Durchsetzungsinstrumente sind in USG, LRV und der kantonalen Ausführungsgesetzgebung umfassend geregelt

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
4. Arealbebauungen (kommunal gemäss § 29 PBG) ¹	3. Einfacher Bebauungsplan
§ 18 Arealbebauungen: Anforderungen	§ 5 Einfache Bebauungspläne: Anforderungen
¹ Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:	
a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;	
b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;	
c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;	
d) besonders gute, zusammenhängende Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten und Gemeinschaftsanlagen;	
e) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;	
f) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen für mindestens $\frac{3}{4}$ der Autoabstellplätze;	
g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;	
h) umweltfreundliche Energieversorgung und sparsamer Energieverbrauch;	
i) hindernisfreies Bauen.	
² Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.	

¹ Derzeit sind die Einzelheiten der Arealbebauung gemäss § 29 PBG kommunal zu regeln; mit dem nPBG soll die Arealbebauung als Rechtsinstitut jedoch wegfallen

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>³ Mit dem Gesuch um Arealbebauung hat die Bauherrschaft einen Bericht einzureichen, der die Qualitäten der Arealbebauung, den Vorteil für das Siedlungsbild und die Umgebung (Nachbarschaft) aufzeigt.</p>	<p>¹ Mit dem Gesuch um Erlass eines einfachen Bebauungsplans hat die Bauherrschaft einen Bericht einzureichen, der die Qualitäten der Planung, den Vorteil für das Siedlungsbild und die Umgebung (Nachbarschaft) aufzeigt.</p>
<p>§ 19 Abweichungen</p>	
<p>¹ Arealbebauungen dürfen in einzelnen der folgenden Punkte nicht wesentlich von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:</p>	
<p>a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform);</p>	
<p>b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber benachbarten Grundstücken die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind;</p>	
<p>c) ein zusätzliches Geschoss, wobei der Grenzabstand in diesem Fall auf allen Seiten um 2,50 m zu vergrössern ist.</p>	
<p>§ 20 Bonus für Ausnützungsziffer</p>	
<p>¹ Erfüllt eine Bauherrschaft sämtliche Anforderungen der Arealbebauung, besteht Anspruch auf einen Bonus der Ausnützungsziffer gemäss § 31.</p>	
<p>² Werden nicht alle Anforderungen erfüllt, reduziert sich der zusätzliche Bonus der Ausnützungsziffer entsprechend.</p>	
<p>³ Wenn sich eine Arealbebauung auf verschiedene Nutzungszonen erstreckt, so darf die insgesamt zulässige Ausnützung, inkl. Bonus, von einer Zone zur anderen übertragen werden.</p>	
<p>§ 21 Arealbauungspflicht</p>	
<p>¹ Ab einer Fläche von mindestens 4000 m² kann der Gemeinderat eine Arealbauung vorschreiben.</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
5. Zonenvorschriften	4. Zonenvorschriften
<p>§ 22 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen</p>	<p>§ 6 Nutzungsvorschriften für Wohnzonen sowie für Wohn- und Arbeitszonen</p>
<p>¹ Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe¹.</p>	<p>¹ Die Zone W1 ist für Ein- und Reiheneinfamilienhäuser sowie freistehende Zweifamilienhäuser bestimmt.</p>
<p>² Die Zone W1 ist für Ein- und Reiheneinfamilienhäuser sowie freistehende Zweifamilienhäuser bestimmt.</p>	
<p>³ Wohn- und Arbeitszonen WA3 sind für Wohnzwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</p>	
<p>§ 23 Nutzungsvorschriften für die Arbeitszone A (AA)</p>	<p>§ 7 Nutzungsvorschriften für die Arbeitszone A (AA)</p>
<p>¹ Die Arbeitszone A ist für nicht oder mässig störende Betriebe bestimmt. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV1.</p>	<p>¹ Die Arbeitszone A ist für nicht oder mässig störende Betriebe bestimmt. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV1.</p>
<p>² Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig. Die Fläche der Wohnungen darf 10 % der gewerblichen Nutzfläche nicht überschreiten, wobei insgesamt aber höchstens 3 Wohnungen pro Projekt zulässig sind. Reicht dieser Anteil bei kleineren Bauvorhaben zur Realisierung einer Wohnung nicht aus, kann der Gemeinderat den Anteil entsprechend erhöhen².</p>	
<p>³ In der Arbeitszone A sind keine Verkaufsflächen zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. Es gelten folgende Ausnahmen:</p>	<p>² In der Arbeitszone A sind keine Verkaufsflächen zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. Es gelten folgende Ausnahmen:</p>
<p>a) In der überlagerten «Zone Verkaufsflächen» sind Verkaufsflächen zulässig. Bei Neu- oder Erweiterungsbauten ist der Lebensmittelverkauf nicht zulässig.</p>	<p>a) In der überlagerten «Zone Verkaufsflächen» sind Verkaufsflächen zulässig. Bei Neu- oder Erweiterungsbauten ist der Lebensmittelverkauf nicht zulässig.</p>

¹ Vgl. § 19 PBG

² Zulässigkeit einer kommunalen Detailregelung angesichts von § 20 Abs. 2 PBG diskutabel

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
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.	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: <ul style="list-style-type: none"> - Sie stehen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebs. - Deren Fläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m². 	c) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (ohne Lebensmittel) ist unter folgenden kumulativen Bedingungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Sie stehen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebs. - Deren Fläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².
⁴ In allen Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet ² zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen ³ mit regionalem Einzugsgebiet sind nur westlich der bestehenden Bahnanlagen zulässig.	³ In allen Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet ² zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen ³ mit regionalem Einzugsgebiet sind nur westlich der bestehenden Bahnanlagen zulässig.
⁵ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Bepflanzung und Umgebungsgestaltung erlassen.	⁴ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Gemeinderat Auflagen betreffend Bepflanzung und Umgebungsgestaltung erlassen.
<p>§ 24 Kernzone A (KA)</p>	<p>§ 8 Kernzone A (KA)</p>
¹ Die Kernzone A dient der Schaffung und Erhaltung des Ortszentrums ¹ . Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.	¹ Die Kernzone A ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
² Im Erdgeschoss sind in der Regel keine Wohnungen zulässig. Werden ausnahmsweise Wohnungen gestattet, so ist eine lichte Konstruktionshöhe von mind. 3,20 m einzuhalten.	² Im Erdgeschoss sind in der Regel keine Wohnungen zulässig. Werden ausnahmsweise Wohnungen gestattet, so ist eine lichte Höhe von mindestens ... einzuhalten.
³ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Arkaden, öffentlichen Passagen, Rabatten und Baumalleen vorschreiben. Private Aufwendungen, welche das übliche Mass übersteigen, können von der Gemeinde abgegolten werden.	³ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Arkaden, öffentlichen Passagen, Rabatten und Baumalleen vorschreiben. Private Aufwendungen, welche das übliche Mass übersteigen, können von der Gemeinde abgegolten werden.
⁴ Die Verkehrserschliessung hat nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen.	⁴ Die Verkehrserschliessung hat nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen.

¹ Vgl. § 21 PBG

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>§ 25 Zonen des öffentlichen Interesses (OeIB)</p>	
<p>¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt¹.</p>	
<p>² Zu den Grundstücken in den angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt².</p>	
<p>§ 26 Landwirtschaftszone (L)</p>	
<p>¹ Zonen für die Landwirtschaft umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll³.</p>	
<p>§ 27 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften «Reitsportzentrum Bann» (UeRS)</p>	<p>§ 9 Übrige Zone mit speziellen Vorschriften «Reitsportzentrum Bann» (UeRS)</p>
<p>¹ Die bandierte Fläche «Reitsportzentrum Bann» befindet sich ausserhalb der Bauzone.</p>	<p>¹ Die bandierte Fläche «Reitsportzentrum Bann» befindet sich ausserhalb der Bauzone.</p>
<p>² Die Nutzung des Gebiets inkl. Gebäude wird auf die Landwirtschaft sowie auf den Reitsport beschränkt. Bei den bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken 652 und 653 darf die anrechenbare Geschossfläche um maximal 200 m² erweitert werden, die Aufteilung erfolgt anteilmässig zu den Grundstücksflächen.</p>	<p>² Die Nutzung des Gebiets inkl. Gebäude wird auf die Landwirtschaft sowie auf den Reitsport beschränkt. Bei den bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken 652 und 653 darf die anrechenbare Geschossfläche um maximal 200 m² erweitert werden, die Aufteilung erfolgt anteilmässig zu den Grundstücksflächen.</p>
<p>³ Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften «Reitsportzentrum Bann» wird bei Wegfall der Nutzung durch den Reitsport wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.</p>	<p>³ Die übrige Zone mit speziellen Vorschriften «Reitsportzentrum Bann» wird bei Wegfall der Nutzung durch den Reitsport wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.</p>

¹ Vgl. § 26 PBG

² Zu beachten ist, dass die Rechtsprechung aufgrund übergeordneter Rechtsprinzipien eine Rechtsprechung zu Schranken der Festlegung «von Fall zu Fall» entwickelt hat, d. h. diese Thematik von einer übergeordneten Rechtsprechung geprägt ist

³ Vgl. § 24 PBG

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>§ 28 Natur- und Ortsbildschutzzonen (NSG und OS)</p>	<p>§ 10 Natur- und Ortsbildschutzzonen (NSG und OS)</p>
<p>¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen.</p>	<p>¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen.</p>
<p>² Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude und Freiräume dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie in Lage, Grösse und Gestaltung dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellerinnen oder Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.</p>	<p>² Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude und Freiräume dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie in Lage, Grösse und Gestaltung dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellerinnen oder Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.</p>
<p>§ 29 Landschaftsschutzzone (LSG)</p>	<p>§ 11 Landschaftsschutzzone (LSG)</p>
<p>¹ Die Landschaftsschutzzone dient dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten.</p>	<p>¹ Die Landschaftsschutzzone dient dazu, besonders schöne und wertvolle Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten.</p>
<p>² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzufügen.</p>	<p>² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzufügen.</p>
<p>³ Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu pflegen.</p>	<p>³ Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu pflegen.</p>
<p>§ 30 Archäologische Fundstätten (arf)</p>	<p>§ 12 Archäologische Fundstätten (arf)</p>
<p>¹ Die Zone archäologischer Fundstätten überlagert die Grundnutzung. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz, BGS 423.11).</p>	<p>¹ Die Zone archäologischer Fundstätten überlagert die Grundnutzung.</p>

Geltendes Recht									Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)																																																																																																																																																																																																														
§ 31 Massvorschriften für die Zonen									§ 13 Massvorschriften für die Zonen (Lücken sind im Rahmen einer Ortsplanungsrevision neu festzulegen)																																																																																																																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Geschosszahl</th> <th>Max. AZ für Wohnungen</th> <th>Max. AZ inkl. Gewerbe und Büros</th> <th>Kleiner Grenzabstand (m)</th> <th>Grosser Grenzabstand (m)</th> <th>Firsthöhe (m)</th> <th>Gebäudegründlänge (m)</th> <th>Empfindlichkeitsstufen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OeIB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W1</td> <td>2</td> <td>0.30 * 0.35</td> <td>0.30 * 0.35</td> <td>4.00</td> <td>8.00</td> <td>10.70</td> <td>20.00</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>2</td> <td>0.45 * 0.52</td> <td>0.45 * 0.52</td> <td>5.00</td> <td>8.00</td> <td>10.70</td> <td>30.00</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>3</td> <td>0.55 * 0.63</td> <td>0.55 * 0.63</td> <td>5.00</td> <td>10.00</td> <td>13.70</td> <td>30.00</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>4</td> <td>0.65 * 0.75</td> <td>0.65 * 0.75</td> <td>5.00</td> <td>12.00</td> <td>16.70</td> <td>40.00</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>WA3</td> <td>3</td> <td>0.55</td> <td>0.90</td> <td>5.00</td> <td>** 10.00</td> <td>16.20</td> <td>40.00</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>KA</td> <td>5</td> <td>0.85 * 0.90</td> <td>1.15 * 1.30</td> <td>5.00</td> <td>** 12.00</td> <td>23.20</td> <td>--</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>AA</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td>5.00</td> <td></td> <td>40.00</td> <td>I I I</td> </tr> <tr> <td>L</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>UeRS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>									Zone	Geschosszahl	Max. AZ für Wohnungen	Max. AZ inkl. Gewerbe und Büros	Kleiner Grenzabstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Firsthöhe (m)	Gebäudegründlänge (m)	Empfindlichkeitsstufen	OeIB								II	W1	2	0.30 * 0.35	0.30 * 0.35	4.00	8.00	10.70	20.00	II	W2	2	0.45 * 0.52	0.45 * 0.52	5.00	8.00	10.70	30.00	II	W3	3	0.55 * 0.63	0.55 * 0.63	5.00	10.00	13.70	30.00	II	W4	4	0.65 * 0.75	0.65 * 0.75	5.00	12.00	16.70	40.00	II	WA3	3	0.55	0.90	5.00	** 10.00	16.20	40.00	III	KA	5	0.85 * 0.90	1.15 * 1.30	5.00	** 12.00	23.20	--	III	AA	3			5.00	5.00		40.00	I I I	L					5.00			III	UeRS					5.00			III	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Geschosszahl</th> <th>Max. AZ für Wohnungen</th> <th>Max. AZ inkl. Gewerbe und Büros</th> <th>Kleiner Grenzabstand (m)</th> <th>Grosser Grenzabstand (m)</th> <th>Gesamthöhe (m)</th> <th>Gebäudegründlänge (m)</th> <th>Empfindlichkeitsstufen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OeIB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W1</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>4.00</td> <td>8.00</td> <td></td> <td></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td>8.00</td> <td></td> <td></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td>10.00</td> <td></td> <td></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td>12.00</td> <td></td> <td></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>WA3</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td>** 10.00</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>KA</td> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td>** 12.00</td> <td></td> <td>--</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>AA</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td>5.00</td> <td></td> <td>40.00</td> <td>I I I</td> </tr> <tr> <td>L</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>UeRS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5.00</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>									Zone	Geschosszahl	Max. AZ für Wohnungen	Max. AZ inkl. Gewerbe und Büros	Kleiner Grenzabstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Gesamthöhe (m)	Gebäudegründlänge (m)	Empfindlichkeitsstufen	OeIB								II	W1	2			4.00	8.00			II	W2	2			5.00	8.00			II	W3	3			5.00	10.00			II	W4	4			5.00	12.00			II	WA3	3			5.00	** 10.00			III	KA	5			5.00	** 12.00		--	III	AA	3			5.00	5.00		40.00	I I I	L					5.00			III	UeRS					5.00			III
Zone	Geschosszahl	Max. AZ für Wohnungen	Max. AZ inkl. Gewerbe und Büros	Kleiner Grenzabstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Firsthöhe (m)	Gebäudegründlänge (m)	Empfindlichkeitsstufen																																																																																																																																																																																																															
OeIB								II																																																																																																																																																																																																															
W1	2	0.30 * 0.35	0.30 * 0.35	4.00	8.00	10.70	20.00	II																																																																																																																																																																																																															
W2	2	0.45 * 0.52	0.45 * 0.52	5.00	8.00	10.70	30.00	II																																																																																																																																																																																																															
W3	3	0.55 * 0.63	0.55 * 0.63	5.00	10.00	13.70	30.00	II																																																																																																																																																																																																															
W4	4	0.65 * 0.75	0.65 * 0.75	5.00	12.00	16.70	40.00	II																																																																																																																																																																																																															
WA3	3	0.55	0.90	5.00	** 10.00	16.20	40.00	III																																																																																																																																																																																																															
KA	5	0.85 * 0.90	1.15 * 1.30	5.00	** 12.00	23.20	--	III																																																																																																																																																																																																															
AA	3			5.00	5.00		40.00	I I I																																																																																																																																																																																																															
L					5.00			III																																																																																																																																																																																																															
UeRS					5.00			III																																																																																																																																																																																																															
Zone	Geschosszahl	Max. AZ für Wohnungen	Max. AZ inkl. Gewerbe und Büros	Kleiner Grenzabstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Gesamthöhe (m)	Gebäudegründlänge (m)	Empfindlichkeitsstufen																																																																																																																																																																																																															
OeIB								II																																																																																																																																																																																																															
W1	2			4.00	8.00			II																																																																																																																																																																																																															
W2	2			5.00	8.00			II																																																																																																																																																																																																															
W3	3			5.00	10.00			II																																																																																																																																																																																																															
W4	4			5.00	12.00			II																																																																																																																																																																																																															
WA3	3			5.00	** 10.00			III																																																																																																																																																																																																															
KA	5			5.00	** 12.00		--	III																																																																																																																																																																																																															
AA	3			5.00	5.00		40.00	I I I																																																																																																																																																																																																															
L					5.00			III																																																																																																																																																																																																															
UeRS					5.00			III																																																																																																																																																																																																															
Für energetische und ökologische Zusatzmassnahmen (mind. Minergiestandard) wird in allen Zonen im Rahmen der Einzelbauweise ein Maximalbonus der Ausnützungsziffer von 5 % gewährt, nicht aber für Arealbebauungen .																																																																																																																																																																																																																							
§ 32 Geschosshöhe																																																																																																																																																																																																																							
¹ Für die Berechnung der Gebäudehöhe in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe von 3,50 m, in allen übrigen Zonen 3,00 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4,50 m.																																																																																																																																																																																																																							

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>§ 33 Auskragende Bauteile</p>	<p>§ 14 Auskragende Bauteile</p>
<p>¹ Auskragende Bauteile wie Erker und nicht abgestützte Balkone dürfen bis auf eine Tiefe von 1,50 m in den vorschriftsgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.</p>	
<p>² Dachvorsprünge dürfen höchstens 1,50 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein oder über die Baulinie hinausragen.</p>	
<p>³ Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden.</p>	<p>¹ Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden.</p>
<p>§ 34 Terrainveränderungen ohne Stützmauer</p>	
<p>¹ Wenn das Terrain verändert wird, muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen.</p>	
<p>² Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.</p>	
<p>³ Wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Absatz 1 und 2 abgewichen werden.</p>	
<p>§ 35 Terrainveränderungen mit Stützmauer</p>	
<p>¹ Stützmauern mit Hinterfüllungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.</p>	
<p>² Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mindestens 1,00 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 2,50 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>³ Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie innerhalb des kleinen Grenzabstandes für Bauten die Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.</p>	
<p>⁴ Wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden.</p>	
<p>§ 36 Einfriedungen</p>	
<p>¹ Tote Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe dürfen an der Grenze stehen. Sind sie höher als 1,20 m, müssen sie um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze entfernt stehen, ausser, wenn die Nachbarschaft dem Näherbau zustimmt.</p>	
<p>² Für lebende Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechtes.</p>	
<p>§ 37 Terrassenhaus</p>	
<p>¹ Terrassenhäuser sind in keiner Zone zulässig.</p>	
<p>§ 38 Kleinbauten</p>	
<p>¹ Der Zusammenbau von Kleinbauten über die Grenze ist mit Zustimmung der Nachbarschaft bis zur zulässigen Grundfläche von gesamthaft 50 m² gestattet.</p>	
<p>§ 39 Besondere Grenzabstände</p>	
<p>¹ In den Bauzonen beträgt der Grenzabstand für Unterniveaubauten 1,00 m und für Kleinbauten 2,50 m.</p>	
<p>² Die Grenzabstände sind auch gegenüber den Landwirtschaftszonen und den übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften einzuhalten.</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
<p>³ Bei Gebäuden mit einer Mehrlänge ist der Grenzabstand auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge um den Mehrlängenzuschlag zu erhöhen. Dieser beträgt pro Meter Mehrlänge 0,20 m, jedoch nicht mehr als 5,00 m.</p>	
<p>⁴ Die Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn verringert werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird.</p>	
<p>§ 40 Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern</p>	
<p>¹ Das Dachgeschoss bei Flach-, Mansarden- und Tonnendächern darf in Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen nicht höher als 3,70 m, und in allen übrigen Zonen nicht höher als 3,20 m sein, gemessen ab der effektiven Gebäudehöhe.</p>	
<p>² Wird ein Attikageschoss, mit Ausnahme von Treppen und Liftaufbauten, auf eine Länge von mehr als zwei Dritteln der Vollgeschossfassade näher als 1,50 m zur Fassade gestellt, ist der betreffende Grenzabstand um 2,50 m zu erhöhen</p>	
<p>§ 41 Parabolantennen für den privaten Fernsehempfang</p>	
<p>¹ Parabolantennen für den privaten Fernsehempfang bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, wenn ihr Durchmesser mehr als 0,80 m beträgt.</p>	
<p>6. Gebühren</p>	<p>5. Abgaben und Gebühren</p>
	<p>§ 15 Mehrwertabgabe</p>
	<p>¹ Mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag leisten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrerts bei</p>
	<p>a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 25 % übersteigende Mass;</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
	b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 25 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.
<p>§ 42 Gebühren</p>	<p>§ 16 Gebühren</p>
<p>¹ Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten.</p>	<p>¹ Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten.</p>
<p>² Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu tragen.</p>	<p>² Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu tragen.</p>
<p>7. Übergangs- und Schlussbestimmungen</p>	<p>6. Übergangs- und Schlussbestimmungen</p>
<p>§ 43 Übergangsrecht</p>	
<p>¹ Gegenüber altrechtlichen Bauten, welche vor dem 11. Juli 1989 und ohne Näherbaurecht an die Grenze gebaut wurden, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.</p>	
<p>§ 44 Aufhebung bisherigen Rechts</p>	<p>§ 17 Aufhebung bisherigen Rechts</p>
<p>¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom werden aufgehoben.</p>	<p>¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom werden aufgehoben.</p>
<p>² Alle im Anhang nicht aufgeführten Sondernutzungspläne werden aufgehoben.</p>	<p>² Alle im Anhang nicht aufgeführten Sondernutzungspläne werden aufgehoben.</p>
<p>³ Der Gemeinderat führt den Anhang Sondernutzungspläne laufend nach.</p>	<p>³ Der Gemeinderat führt den Anhang Sondernutzungspläne laufend nach.</p>
<p>§ 45 Inkrafttreten</p>	<p>§ 18 Inkrafttreten</p>
<p>¹ Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug in Kraft.</p>	<p>¹ Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug in Kraft.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsversion (Stand: 15. Mai 2018)
Steinhausen,	Steinhausen,
Gemeinderat Steinhausen,	Gemeinderat Steinhausen,
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom	Beschlossen an der Urnenabstimmung vom
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Zug am	Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Zug am