
Einfacher Bebauungsplan Steinibach

im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

Bestimmungen

Stand: öffentliche Auflage

Plan Nr. 7707

Datum: 20. Januar 2026

Verabschiedung des Stadtrats zur öffentlichen Auflage:
Der Stadtpräsident

20. Januar 2026
Der Stadtscheiber

.....

.....

Publikation im Amtsblatt:

Nr. 2026 / 4 vom 22. Januar 2026

Öffentliche Auflage:

22. Januar 2026 – 20. Februar 2026

Festsetzung des Stadtrates:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
Ziff. 1	Zweck	3
Ziff. 2	Geltungsbereich und Bestandteile	3

2.	Grundmasse und Nutzung	3
Ziff. 3	Nutzungsmass	3
Ziff. 4	Art der Nutzung	3

3.	Bebauung	4
Ziff. 5	Baubereiche	4
Ziff. 6	Bestehende Baute mit Bestandesgarantie	4
Ziff. 7	Fassaden	4
Ziff. 8	Dachgestaltung	4

4.	Erschliessung und Parkierung	4
Ziff. 9	Arealerschliessung	4
Ziff. 10	Parkierung	5
Ziff. 11	Veloabstellplätze	5

5.	Freiraum	5
Ziff. 12	Gestaltungsgrundsätze Freiraum	5
Ziff. 13	Freiraumtypologien	6
Ziff. 14	Gewässerräume	6
Ziff. 15	Spiel- und Freifläche	6

6.	Ver- und Entsorgung	6
Ziff. 16	Retention und Versickerung	6
Ziff. 17	Abfallwirtschaft	6

7.	Schlussbestimmungen	6
Ziff. 18	Inkrafttreten	6

Der Stadtrat von Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 2 Bst. c des Planungs- und Baugesetzes PBG, beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1
Zweck

Der einfache Bebauungsplan Steinibach sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten aus dem Richtprojekt.

Ziff. 2
Geltungsbereich und Bestandteile

1. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt.
2. Verbindliche Bestandteile des einfachen Bebauungsplans Steinibach, Plan Nr. 7707, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
3. Das Richtprojekt vom 15. Oktober 2024, rev. 12. Dezember 2025 ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume und deren Einpassung in die bauliche Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des einfachen Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Für die gestalterische Beurteilung wesentlicher Abweichungen ist die Stadtbildkommission beizuziehen.
4. Orientierende Grundlage des einfachen Bebauungsplans bilden
 - der Lärmschutznachweis vom 15. Dezember 2025
 - der Geotechnische Bericht vom 19. August 2025 inkl. Ergänzender Kurzbericht vom 12. November 2025
 - das Bodenschutzkonzept und Pflichtenheft für die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vom 13. Juni 2025
5. Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug und die jeweils gültigen Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baurechts.

2. Grundmasse und Nutzung

Ziff. 3
Nutzungsmass

In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	Anzahl Vollgeschosse	Attikageschosse	max. AZ	max. aGF
A, B, C und D	2	zulässig	0.30	1'323.30 m ²

Ziff. 4
Art der Nutzung

Die zulässige Nutzung der Baubereiche A, B, C und D richtet sich nach den jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Zug.

3. **Bebauung**

Ziff. 5
Baubereiche

1. Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche A, B, C und D erstellt werden.
2. Klein- und Anbauten (für die Umgebungsgestaltung, Veloabstellplätze und Tiefgaragenzugänge) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.
3. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen die im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereiche (für Einstellhalle, Keller, usw.) nicht überschreiten. Unterirdische Bauten dürfen mit Ausnahme ihrer Erschliessung über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten.

Ziff. 6
Bestehende Baute
mit Bestandesgarantie

1. Die im Situationsplan gekennzeichnete bestehende Baute besitzt Bestandesgarantie im Sinne von § 72 PBG.
2. Sie ist ausschliesslich für Nebennutzungsflächen bestimmt.

Ziff. 7
Fassaden

1. Die Fassaden haben insgesamt eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen. Die Gebäude sind horizontal zu gliedern und in ihrer Erscheinung dreiteilig auszugestalten.
2. Die Treppenkerne der Bauten in den Baubereichen A, B, C und D sind als vertikal verbindendes Element der Fassaden auszubilden.

Ziff. 8
Dachgestaltung

1. Die Hauptdächer in den Baubereichen A, B, C und D sind mit einem Flachdach auszugestalten. Attikageschosse sind erlaubt.
2. Die Dächer und oberen Abschlüsse sind besonders gut zu gestalten und als fünfte Fassade in die Fassadengestaltung einzubeziehen. Attikageschosse müssen optisch als auf den Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse wahrnehmbar sein und sind in ihrer Lage so zu platzieren, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
3. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden. Wegleitend ist die SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern.

4. **Erschliessung und Parkierung**

Ziff. 9
Arealerschliessung

1. Die Erschliessung des Areals «Arealzufahrt» hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.
2. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen.
3. Eine Direkterschliessung von der Artherstrasse zu der im Situationsplan gekennzeichneten bestehenden Baute mit Bestandesgarantie ist nicht zulässig.

Ziff. 10
Parkierung

1. Es sind maximal 15 Parkplätze zu erstellen.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen maximal 14 unterirdische Parkplätze erstellt werden.
3. Ein Besucherparkplatz ist ausserhalb des Geltungsbereichs an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage anzuordnen und rechtlich zu sichern.

Ziff. 11
Veloabstellplätze

1. Das zu schaffende Angebot bemisst sich gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm 40 065. Gestützt auf das Richtprojekt sind im Geltungsbereich insgesamt mindestens 29 Veloabstellplätze zu erstellen. Abweichungen sind gestützt auf die effektive Anzahl Zimmer gemäss Baueingabeprojekt im Baubewilligungsverfahren zulässig.
2. Langzeitabstellplätze für Bewohnende sind in den unterirdischen Bauten an gut zugänglicher Lage anzuordnen.
3. Kurzzeitabstellplätze für Besuchende sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen nahe den Gebäudezugängen anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Sie sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten.
4. Drei oberirdische Veloabstellplätze sind ausserhalb des Geltungsbereichs an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage anzuordnen und rechtlich zu sichern.

5. Freiraum

Ziff. 12
Gestaltungsgrundsätze Freiraum

1. Es ist eine über den gesamten Geltungsbereich abgestimmte besonders gute Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit vorzusehen.
2. Für die Begrünung sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden.
3. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen «Baumprojektiert» sind Baumpflanzungen vorzusehen.
4. Innerhalb der kantonalen Seeuferschutzzone sind Ufervegetation, Schilf, Hecken, Feldgehölze, markante Bäume und Baumgruppen geschützt. Im Übrigen gelten die jeweils gültigen Bestimmungen für die kantonalen Nutzungszonen «Seeuferschutzzonen».
5. Bei Fällung der bestehenden Bäume aufgrund des Erreichens der physiologischen Altersgrenze, bei natürlichem Abgang, aus Sicherheitsgründen oder ähnlichen Voraussetzungen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.
6. Östlich an die befestigten Flächen angrenzend sind zum Ausgleich topografischer Höhenunterschiede Natursteinmauern zu erstellen, wobei diese an geeigneten Lagen mit Nischen auszugestalten sind.

Ziff. 13
Freiraumtypologien

1. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu begrenzen und grundsätzlich mit einer Naturstein-Pflasterung auszugestalten.
2. Begrünte Flächen sind gestützt auf das Richtprojekt zu bepflanzen.
3. Gewässerräume (gemäss Ziffer 14).
4. Ein Naturteich ist an der schematisch bezeichneten Lage zu erstellen.

Ziff. 14
Gewässerräume

1. Die Gewässerräume sind naturnah auszugestalten. Die Böschungen sind als Magerwiesen bzw. als Staudenpflanzungen mit einheimischen Wildstauden auszubilden. Es sind ausschliesslich einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.
2. Die Bachläufe sind mit einem Krautsaum zu begleiten.

Ziff. 15
Spiel- und Freifläche

1. An der im Situationsplan bezeichneten Lage sind Spiel- und Freiflächen im Ausmass von mindestens 540 m² mit Sitzgelegenheiten und einer guten Aufenthaltsqualität zu erstellen. Die Anlagen sind auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Benutzergruppen abzustimmen. Die Spiel- und Freiflächen sind in die gesamthafte Umgebungsgestaltung einzubinden. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über den Umfang und die Gestaltung der Anlagen einzureichen.
2. Die Bauherrschaft hat im Rahmen der Unterschreitung der nach § 6 Abs. 4 Bauordnung (BO) geforderten Mindestfläche von 661.65 m² eine Ersatzabgabepflicht gemäss § 7 Abs. 1 BO im Baubewilligungsverfahren zu leisten.

6. Ver- und Entsorgung

Ziff. 16
Retention und
Versickerung

1. Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Das anfallende Regenwasser ist in erster Priorität im Geltungsbe-
reich zu versickern. In zweiter Priorität ist das anfallende Regenwas-
ser über Retentionsanlagen zurückzuhalten. Im Baubewilligungsver-
fahren sind die technischen Nachweise zu erbringen.
3. Bäume und begrünte Umgebungsflächen sind primär natürlich zu be-
wässern. Im Baubewilligungsverfahren sind die technischen Nach-
weise zu erbringen.

Ziff. 17
Abfallwirtschaft

Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Standorte für eine Ent-
sorgungsstelle für Hauskehricht und Grünabfälle nachzuweisen.

7. Schlussbestimmungen

Ziff. 18
Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Stadt-
rats von Zug in Kraft.