

MERKBLATT UMGEBUNGSPLAN BEI BAUARBEITEN



Ziel dieses Merkblatts

Das Merkblatt richtet sich an Bauherrschaften und Projektierende. Es zeigt im Sinne einer Checkliste die wichtigsten inhaltlichen und formalen Anforderungen an einen Umgebungsplan auf. Ziel ist es, die Umgebungsqualität zu steigern und das Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen.

Wann ist ein Umgebungsplan erforderlich?

Grundsätzlich wird ein Umgebungsplan verlangt bei allen

- Neubauten
- aussenraumrelevanten Um- und Anbauten
- Areal- und Sondernutzungsplänen

Zu welchem Zeitpunkt ist der Umgebungsplan einzureichen?

Grundsätzlich ist der Umgebungsplan mit Erläuterungsteil (Legende) mit der Eingabe des Baugesuches bei der Gemeinde einzureichen. Sofern ein Bauvorhaben spezielle Schutzmassnahmen für Vegetationselemente (z.B. geschützte Bäume) erfordert, sind diese in einem separaten Baustelleninstallationsplan darzustellen.

Wie sollen die Inhalte dargestellt werden?

Aus dem Umgebungsplan sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Massstab der Pläne soll demjenigen der Baugesuchspläne entsprechen (in der Regel 1:100). Der Plan soll, so sinnvoll, durch Schnitte und Details ergänzt werden.

Bleibende oder zu entfernende Elemente, Beläge, Ausstattungen, Bäume und raumbestimmende Bepflanzungen sind farblich unterschiedlich darzustellen:

 Bestehend

 Neu

 Abbruch (gut lesbaren Gelbton wählen)

Planinhalte des Umgebungsplans

Die Liste der Planinhalte erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In begründeten Fällen können die Elemente weggelassen oder hinzugefügt werden.

Grundlagen Allgemein

Schutzvorschriften

§ 46, Umgebungsgestaltung und Aussenraumqualität, Abs. 1 bis 3

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Böschungsverläufen, Bepflanzungen, Abstellplätzen, Grünflächen insbesondere Bäume). Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

Technische Bauvorschriften

§ 36, Allgemeine Anforderungen, Abs. 2

² In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

Weitergehende Bestimmungen Dorfkern

§11, Dorfkernzone, Abs. 1, 4 und 10

¹ Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes mit den typischen Bauten, Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzelbäumen u. dgl., sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten. Sie ist bestimmt für Wohnbauten, landwirtschaftliche und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche.

¹⁰ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze darf die gesetzlich geforderte Anzahl Abstellplätze nicht überschreiten. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen

Kriterien Umgebungsplan

Aus dem Umgebungsplan müssen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Die Beurteilung des Umgebungsplans erfolgt im Einzelfall und nach qualitativen Kriterien.

Der Umgebungsplan über die gesamte Bauparzelle muss folgende Informationen enthalten:

Terrain

- Terraingestaltung, Böschungen mit Höhenkurven (Äquidistanz 50cm) und Kotenangaben von Mauern und Geländekanten
- Die Veränderung von Terrainhöhen muss ersichtlich sein (gewachsenes Terrain zu neues Terrain)
- Die Terrainanschlüsse an die Nachbargrundstücke

Flächen

- Bauten und Anlagen: Wege, Parkplätze, Veloabstellplätze, Mauern, Treppen, Zäune, Tiefgaragen, Kleinbauten für Geräte, Grünflächen etc.
- Rollstuhlgängige Zugänge soweit vorgeschrieben
- Flächen mit Sondernutzung (Gartensitzplätze, Privatgärten etc.)
- Erschliessungen inkl. Einmündungsradien und Sichtzonen (gem. VSS-Norm 640273)
- Feuerwehrezufahrten
- Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser etc.)
- Hydranten (falls vorhanden)
- Belagsflächen mit Angaben zu Material und Versickerungsfähigkeit
- Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
- Spielplatzflächen inkl. Angaben zur Ausstattung
- Ausstattungen (Entsorgungsflächen, Containerstandplätze, Kompostieranlagen, Beleuchtung, Kandelaber, Lichtschächte etc.)
- Dachbegrünungen, Stützmauerbegrünungen
- Bepflanzungen mit vollständigen Artangaben zu Bäumen, Hecken und Sträuchern.

Gehölze

- Zu erhaltende Gehölze
- Zu fallende Gehölze
- Gehölzneu- und Ersatzpflanzung unter Spezifizierung des Typs mit vollständigen deutschen und botanischen Namen. Es sind überwiegend einheimische Pflanzen zu wählen.

Hinweis zu Abständen von Einfriedungen

- Entsorgungsbankett – Bauten müssen den mind. Abstand von 60 cm zum Strassenmarkt einhalten.

Hinweise zur Bepflanzung

- Invasive Neophyten dürfen oder sollten nicht angepflanzt werden. Es handelt sich um gebietsfremde Pflanzenarten, die sich so stark und rasch ausbreiten, dass sie andere für den betreffenden Lebensraum charakteristische Arten verdrängen. Sie sind im Anhang der Freisetzungsverordnung (FrSV), auf der Schwarzen Liste und auf der WatchListe von Info Flora aufgeführt.
- Abstände von Pflanzen zu Strassen und Trottoir (§§ 109, 110 und 111 Baugesetz (BauG) und § 42 Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau)
- Abstände von Pflanzen gegenüber Privatrecht EG ZGB §72 und §73

Hinweise zu Wasser und Wälder

- Gewässerraumzone gemäss §24 BNO und Bauzonenplan
- Wälder (v.a. Waldabstand gemäss § 48 BauG)
- Schützenswerte/geschützte Lebensräume/Schutzobjekte (z.B. Hecken, Magerwiesen) gemäss Art. 18 NHG, §§ 28 ff. BNO, Richtplanung Natur und Landschaft

Wichtige Normen, Richtlinien und Empfehlungen

- Baumschutz auf Baustellen, Merkblatt VSSG/USSP (www.vssg.ch > Dienstleistungen)
- SIA-Norm 358 (Geländer und Brüstungen)
- SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern und die Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG)
- VSS-Normen:
 - SN 640 577a (Schutz vor Bäumen)
 - SN 640 660b ff. (Fauna und Verkehr)
- Empfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu zu Kinderspielplätzen
- DIN 18034: Empfehlung zu familienfreundlicher Umgebungsgestaltung und kinder- und familienfreundlichem Bauen
- Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten des Dept. Bau, Verkehr und Umwelt vom 01. März 2011
- Aussenbeleuchtung: Empfehlung zu Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU 2005 (erhältlich unter www.bafu.admin.ch)

Wichtige gesetzliche Bestimmungen

- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Villnachern (BNO) vom November 2020
- Kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Verordnung zum kantonalen Baugesetz (Bauverordnung, BauV) vom 25. Mai 2011
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 4. September 2007 und dazugehörige Verordnung
- Kantonales Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD) vom 26. Februar 1985
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991 und Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch EG ZGB vom 27.06.2017

Impressum

Herausgeber: Gemeinde Villnachern, Bauverwaltung

Quelle: Dieses Merkblatt basiert auf dem „Merkblatt zum Umgebungsplan“ der Stadt Luzern und der Stadt Baden