



## Merkblatt für Umgebungsplan

Das Informationsblatt ist für Bauherren und Planer konzipiert. Es fungiert als Checkliste und hebt die wesentlichen inhaltlichen sowie formalen Kriterien hervor, die ein Umgebungsplan erfüllen muss. Das Hauptziel besteht darin, die Qualität der Umgebung zu verbessern und das Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen zu beschleunigen.

### 1. Umgebungsplanung

#### ❖ *Warum ein Plan zur Umgebungsgestaltung?*

Gärten und Grünflächen sind eng mit Gebäuden verbunden und prägen entscheidend den Charakter sowie die Lebensqualität eines Stadtviertels. Zusätzlich erfüllen sie zentrale ökologische Ausgleichsfunktionen. Daher verdient die Planung der Außenbereiche eines Bauprojekts ebenso viel Aufmerksamkeit, Sorgfalt und Kreativität wie die Gestaltung der Gebäude und Infrastruktur.

Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen und keine wesentlichen Eingriffe in die natürlich gewachsenen Strukturen bewirken

Stützmauern dürfen max. 1.00 m hinterfüllt werden (vgl. Art. 32 Abs. 5 BauG). Die Grenzabstände sind zwingend zu beachten. Gemäss Art. 54 Abs. 2 lit. g BauG besteht eine Bewilligungspflicht für Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1.50 m bewirken oder für Aufschüttungen und Abgrabungen, welche mehr als 200 m<sup>3</sup> umfassen.

#### ❖ *Wann ist ein Umgebungsplan erforderlich?*

Grundsätzlich wird ein Umgebungsplan verlangt bei allen

- Neubauten (Arealüberbauungen, Mehr- und Einfamilienhäuser)
- Aussenraum relevanten Um- und Anbauten

#### ❖ *Zu welchem Zeitpunkt ist der Umgebungsplan einzureichen?*

Der Umgebungsplan mit Erläuterungsteil (Legende) ist grundsätzlich mit der Eingabe des Baugesuchs bei der Gemeinde einzureichen. Spätestens vor Baufreigabe ist jedoch ein Plan zur Genehmigung einzureichen.

#### ❖ *Wie sollen die Inhalte dargestellt werden?*

Aus dem Umgebungsplan sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Massstab der Pläne entspricht demjenigen des Baugesuchsplans (in der Regel 1:100). Der Plan soll, wo sinnvoll, durch Schnitte und Details ergänzt werden. Bleibende oder zu entfernende Elemente, Ausstattungen, Bäume und raumbestimmende Bepflanzungen sind farblich unterschiedlich darzustellen (bleibende schwarz, neue rot, zu entfernende gelb).

### 2. Bestimmungen / Richtlinien

#### ❖ *Gesetzliche Bestimmungen*

- *Kantonales Baugesetz (BauG)*
- *Kantonale Verordnung zu Baugesetz (BauV)*
- *Kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)*



- *Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB*
- *Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Buch (BNO)*
- *Normen, Richtlinien und Empfehlungen*
- SN 592 000 Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung
- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen und weitere Richtlinien der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
- SIA-Norm 358 Geländer und Brüstungen
- SN 640 577a (Schutz von Bäumen); 640 660 ff. (Fauna und Verkehr)
- Empfehlungen der BfU zu Absturzsicherungen, Kinderspielplätzen, Biotopen etc.
- Empfehlungen der Pro Juventute zu familienfreundlicher Umgebungsgestaltung und kinder- und familienfreundlichem Bauen

### 3. Ansprechpartner bei der Gemeinde Buch

- ❖ Wir empfehlen Ihnen, die im Merkblatt aufgelisteten Planinhalte des Umgebungsplans mit dem Baureferat vorgängig abzuklären. Dort erhalten Sie auch Auskünfte über wichtige Grundlagen zur Ausarbeitung des Umgebungsplans, z.B. kantonale und kommunale Bestimmungen, Zonenplan, Bebauungs- und Gestaltungspläne, Naturschutzleitplan (ökologischer Ausgleich). Das Baureferat informiert Sie auch über die Beratung und Beurteilung von Baugesuchen.

### 4. Inhalte des Umgebungsplans

- ❖ Die folgende Liste der Planinhalte erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In begründeten Fällen können Elemente weggelassen oder ergänzende hinzugefügt werden.
- ❖ *Ausgangszustand*
  - Terrainsituation
  - Anlagen, unterirdische Leitungen und Bauten
  - Gewässer (z.B. offene/eingedolte Bäche) und Wälder mit Gewässer und Waldabstandslinien
  - schützenswerte/geschützte Lebensräume (z.B. Hecken, Magerwiesen) gemäss NHG, Art.18
  - bestehende Bäume mit vollständigen deutschen oder botanischen Namen und Angaben zu Stammumfang und Kronendurchmesser
  - Bäume auf benachbarten Grundstücken, deren Kronen oder Wurzelraum durch das Bauvorhaben tangiert werden
  - Grenzabstände gemäss ZGB
  - Ortsbild- und Landschaftsschutzzonen
- ❖ *Bauprojekt mit Angaben zu Bauten und Anlagen*
  - Unter- und oberirdische Bauten und Anlagen (inkl. Parkplätze)
  - Nebenanlagen und Leitungen
  - Mauern, Stützmauern, Treppen, Zäune und Rampen (mit Terrainkoten und Materialangaben)



❖ *Terrain*

- Terraingestaltung (bestehende und neue Höhenkurven bzw. Kotenangaben)
- Böschungen (Neigung, ev. Stabilisierungsmassnahmen)
- Anschlusshöhen an benachbarte Grundstücke

❖ *Flächen*

- Belagsflächen (Wege, Plätze, Parkplätze => Grenzabstände!) mit Angaben zu Material und Versickerungsfähigkeiten
- Zufahrten und Rampen mit Gefälle, Einmündungsradien und Sichtzonen (gemäss SN 640 273)
- Feuerwehruzufahrten
- Spielplätze (mit Angaben zur Ausstattung)
- Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
- Pflanz- und Ansaat Flächen (Spezifizierung des Typs)
- ökologische Ersatz- und Ausgleichselemente
- Dachbegrünungen, Stützmauerbegrünungen

❖ *Gehölze*

- zu fällende Gehölze
- zu erhaltende Gehölze
- Gehölzneu- und Ersatzpflanzungen (Spezifizierung des Typs, mit vollständigen deutschen oder botanischen Namen)

❖ *Ausstattungen*

- Entsorgungs- und Kompostierungsanlagen (z.B. Containerstandorte, Kompostplätze)
- Aussenbeleuchtung, Lichtschächte, Fluchtröhren, Hydranten