Umgebungsplan bei Bauarbeiten

Warum ein Plan zur Umgebungsgestaltung?

Gärten und Grünanlagen stehen in einer engen Wechselbeziehung mit Gebäuden und bestimmen massgeblich den Charakter und die Wohnqualität eines Grundstücks und eines Quartiers. Sie übernehmen darüber hinaus wichtige Funktionen im Rahmen des ökologischen Ausgleichs.

Die Stadt Baden liegt im Übergangsbereich zwischen Jura und Mittelland und weist deshalb spezielle Naturräume auf. Die Richtplanung Natur und Landschaft zeigt diese Naturpotenziale für den ganzen Siedlungs- und Naturraum im Detail auf. Gemäss § 79 Abs. 1 BNO sind Aussenräume so zu gestalten, das angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Dazu sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu wählen.

Aus diesen Gründen verdient die Ausge-staltung der Freiräume eines Bauvorhabens die gleiche planerische Sorgfalt und Kreativität wie diejenige des eigentlichen Bauvorhabens. Bei der Projektierung von Neubauten ist der Erhaltung von ideell und materiell wertvollen Elementen wie Bäumen, Hecken und Trockenmauern besondere Beachtung zu schenken.

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**.

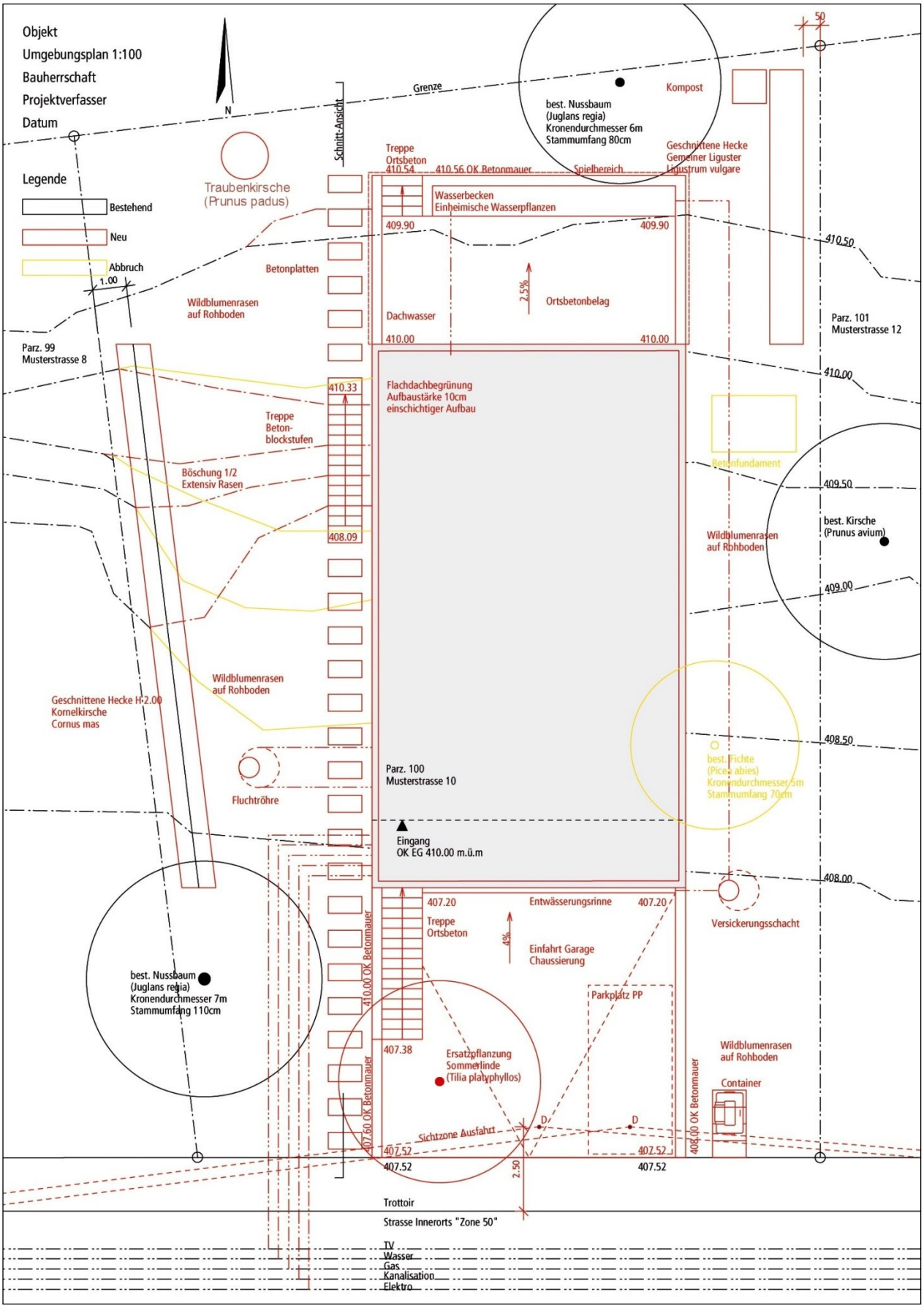
Wann ist ein Umgebungsplan erforderlich?

Grundsächlich 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.



Darstellung eines Umgebungsplans, Beispiel

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, soweit 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 Elemente weggelassen oder hinzugefügt werden.

1. Ausgangszustand

- Terrainsituation
- Anlagen, unterirdische Leitungen und Bauten
- Gewässer (z.B. offene/eingedolte Bäche, Gewässerabstände gemäss den Übergangsbestimmungen in der Gewässerschutzverordnung des Bundes
- 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
- Bestehende Bäume mit vollständigen deutschen und botanischen Namen und Angaben zu Stammumfang und geschätztem Kronendurchmesser
- Bäume auf benachbarten Grundstücken und im öffentlichen Grund, deren Kronen oder Wurzelraum durch das Bauvorhaben tangiert werden
- Ortsbild- und Landschaftsschutzzonen (Freihaltezonen, Grünzonen, Parkzonen etc. gemäss dem Nutzungsplan zur BNO)

2. Bauprojekt mit Angaben zu

A. Bauten und Anlagen

- Unter- und oberirdische Bauten und Anlagen (inkl. Parkfelder)
- Nebenanlagen und Leitungen
- Mauern, Stützmauern, Treppen, Zäune und Rampen (mit Terrainkoten und Materialangaben)

B. Terrain

- Terraingestaltung (bestehende und neue Höhenkurven bzw. Kotenangaben)
- Böschungen (Neigung, evtl. Stabili-sierungsmassnahmen in Lebendbau)
- Stützbauwerke (Material, Dimensionen, Begrünung)
- Anschlusshöhen an benachbarte Grundstücke

C. Flächen

- Belagsflächen (Wege, Plätze, Parkplätze) mit Angaben zu Material, Unterbau und Versickerungsfähigkeiten
- Zufahrten und Rampen mit Gefälle, Einmündungsradien und Sichtzonen (gemäss Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten; § 42 BauV)
- Feuerwehrzufahrten
- Spielplätze (mit Angaben zur Ausstattung)
- Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
- Pflanz- und Ansaatflächen (z.B. Wiesen, Rasen, Rabatten, mit Spezifizierung des Typs)
- Ökologische Ersatz- und Ausgleichselemente (inkl. Angaben zum Bodenaufbau)

- Dachbegrünungen gem. § 72 BNO mit Aufbaustärke
- Fassaden- und Stützmauerbegrünungen
- Flächenangaben (z.B. bebaut, versiegelt, Spielbereiche)

D. Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken)

- zu erhaltende Gehölze
- zu fällende Gehölze
- Gehölzneu- und Ersatzpflanzungen unter Spezifizierung des Typs mit vollständigen deutschen und botanischen Namen. Gemäss § 79 Abs. 1 BNO sind überwiegend einheimische Pflanzen zu wählen

E. Ausstattungen

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

Wichtige gesetzliche Bestimmungen

- Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO) vom 10. Dezember 2013 / 2. September 2014
- Baugesetz, BauG vom 19. Januar 1993
- Bauverordnung, BauV vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 4. September 2007 und dazugehörende 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

Wichtige Normen, Richtlinien und Empfehlungen

- Richtplanung Natur und Landschaft 2021
- Merkblatt Baumschutz auf Baustellen
- SIA-Norm 358 (Geländer und Brüstungen)
- SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern und die Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG)
- VSS-Normen:
  40 577 (Schutz von Bäumen)
  40 692 (Fauna und Verkehr)
- Empfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu zu Kinderspielplätzen
- DIN 18034: Spielplätze
- Merkblatt Sicht im Strassenraum des Dept. Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021
- Aussenbeleuchtung: Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU 2021 (erhältlich unter www.bafu.admin.ch)
- Webseite "Vögel und Glas" der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/)

Ergänzendes Informationsmaterial

- Naturnahe Umgebung. Broschüre mit vielen Beispielen zur naturnahen und tierfreundlichen Umgebungsgestaltung, Stadtökologie Baden, 2015 *
- Nistplätze für Mauer- und Alpensegler. Praktische Informationen rund um Baufragen. Stadtökologie Baden u.a., 2003 *
- Dachbgerünung – Vielfalt auf dem Dach*
- Invasive Neophyten und heimische Alternativen, Gem. Ennetbadeb, Stadt Baden, 2014*

* bestellen auf der Webseite der Stadt Baden.

Ihre Ansprechpartner:

Klima und Umwelt Baden
Roter Turm, Rathausgasse 5, 5401 Baden
Tel. 056 200 82 57,
klimaumwelt@baden.ch
www.baden.ch/klimaumwelt

Bau
Roter Turm, Rathausgasse 5, 5401 Baden
Tel. 056 200 82 70,
bau@baden.ch
www.baden.ch/bau

Auskunft über wichtige Grundlagen zur Ausarbeitung des Umgebungsplans (z.B. Richtplanung Natur und Landschaft, ökologischer Ausgleich, Naturinventare, Baumkataster, Fliessgewässer) erhalten Sie bei der Abteilung Klima und Umwelt.

Impressum

Herausgeber: Stadt Baden, Abteilung Klima und Umwelt sowie Abteilung Bau

Dieses Merkblatt basiert auf dem „Merkblatt zum Umgebungsplan“ der Stadt Luzern. Die ursprüngliche Fassung entstand in Zusammenarbeit der Gemeinden Adligenswil, Ebikon, Emmen, Horw, Kriens, Littau, Luzern, Meggen und dem Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen BSLA (www.bsla.ch)

Fotografien: Chronikgruppe Rütihof

Gestaltung: Klima und Umwelt

Copyright 2015. Kopieren erwünscht mit Quellenangabe. Rev. August 2023