



Umgebungsplan

Merkblatt für Baueingaben



Überblick

Ziel des 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. Eine hohe Umgebungsqualität sorgt für ökologische, ökonomische und soziale Wertsteigerung.

Warum ein Plan zur Umgebungsgestaltung?

Gärten und Grünanlagen stehen in einer engen Wechselbeziehung mit Gebäuden und bestimmen massgeblich den Charakter und die Wohnqualität eines Quartiers. Sie übernehmen darüber hinaus wichtige Funktionen im Rahmen des ökologischen Ausgleichs. Die Ausgestaltung der Freiräume eines Bauvorhabens verdient deshalb die gleiche planerische Sorgfalt und Kreativität wie die Hoch- und Tiefbauten.

Wann ist ein Umgebungsplan erforderlich?

Grundsätzlich wird ein Umgebungsplan verlangt bei

- allen Neubauten (Arealüberbauungen, Mehr- und Einfamilienhäuser)
- aussenraumrelevanten Um- und Anbauten
- Gestaltungs- und Bebauungsplänen

Zu welchem Zeitpunkt ist der Umgebungsplan einzureichen?

Der Umgebungsplan mit Erläuterungsteil (Legende) ist grundsätzlich mit der Eingabe des Baugesuchs, spätestens jedoch vor der Baufreigabe bei der Stadt Wädenswil einzureichen.

Sofern ein Bauvorhaben spezielle Vegetationsschutzmassnahmen erfordert, sind diese in einem separaten Bauinstallationsplan darzustellen.



Beispiel Darstellung Umgebungsplan

Objekt
Umgebungsplan 1:100
Bauherrschaft
Projektverfasser
Datum

Legende

- Bestehend
- Neu
- Abbruch
- Trottoir/Strasse
innerorts «Zone 50»
- - - TV/Wasser/Gas/
Kanalisation/Elektro



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



Aus dem Umgebungsplan sollen die Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervor gehen. Der Massstab soll demjenigen der Baugesuchspläne entsprechen (generell 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).

Ausgangszustand

- Terrainsituation, als gewachsenes Terrain gilt in der Regel: Bei Neubauten und Ersatzbauten: das heutige Terrain. Bei An- und Umbauten: das Terrain vor dem damaligen Neubau.
- Bauten und Anlagen, unterirdische Leitungen
- Gewässer (z.B. offene/eingedolte Bäche, Gewässerabstände gemäss kantonalen Vorgaben)
- Wälder (v.a. Waldabstand gemäss PBG, §66)
- 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
- Ortsbild- und Landschaftsschutzzonen

A Bauten und Anlagen

- Unter- und oberirdische Bauten und Anlagen (inkl. Parkplätze)
- 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. Stabilisierungsmassnahmen)
- Anschlusshöhen an benachbarte Grundstücke

C Flächen

- Belagsflächen (Wege, Plätze, Parkplätze) mit Angaben zu Material und Versickerungsfähigkeiten
- Zufahrten und Rampen mit Gefälle, Einmündungsradien und Sichtzonen (gemäss Norm SN 640 273) Feuerwehruzufahrten
- Spielplätze (mit Angaben zur Ausstattung und Flächen)
- Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
- Pflanz- und Ansaatflächen (Spezifizierung des Typs)
- ökologische Ersatz- und Ausgleichselemente (inkl. Angaben zum Bodenaufbau)
- Dach- und Fassadenbegrünungen, Stützmauerbegrünungen
- Flächenberechnung (z.B. Spiel- und Ruheflächen)

D Gehölze

- zu fällende/zu erhaltende Gehölze
- Gehölzneu- und Ersatzpflanzungen (Spezifizierung Art und Sorte, mit vollständigen deutschen oder botanischen Namen)

E Ausstattungen

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

Weitere Informationen

Eine sorgfältige Umgebungsgestaltung fördert unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten die Biodiversität von Pflanzen und Tieren. Diese beruht unter anderem auf der Erhaltung und Förderung von naturnahen Lebensräumen. Die Zahl der Gartenpflanzen ist gross. Die daraus resultierende Vielfalt in den Gärten ist durchaus erwünscht. Doch nicht alle Pflanzen sind problemlos, einige sind Träger von ansteckenden Pflanzenkrankheiten, andere lösen Allergien aus oder verdrängen einheimische Arten. Einheimische Pflanzen sind an Klima und Böden angepasst. Sie sind zudem Lebens- und Nahrungsgrundlage für viele Insekten, Schmetterlinge und Kleintiere. Insbesondere ausserhalb der städtischen Kernbereiche sind sie den exotischen Gartenpflanzen vorzuziehen.

Wichtige gesetzliche Bestimmungen

- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975
- Kantonale Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
- Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
- Bau- und Zonenordnung vom 17. Januar 1994

Wichtige Normen, Richtlinien und Empfehlungen

- Norm SN 521 500 Behinderten gerechtes Bauen und weitere Richtlinien der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
- SIA Norm 358 Geländer und Brüstungen
- VSS-Normen SN 640 577a (Schutz von Bäumen); SN 640 660 ff. (Fauna und Verkehr)
- Landschaftsentwicklungskonzept Stadt Wädenswil
- Empfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung BfU zu Kinderspielplätzen und Absturzsicherungen
- Empfehlungen der Pro Juventute zu familienfreundlicher Umgebungsgestaltung und kinder- und familienfreundlichem Bauen
- Leitfaden Spielplätze (Stiftung Denk an mich)

Ergänzendes Informationsmaterial

Einheimische und standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen. Auf invasive Neophyten gemäss der schwarzen Liste von Info Flora ist zu verzichten. Informationen zu einheimischen Pflanzen, naturnaher Gestaltung, Neophyten und Feuerbrand finden Sie unter:

www.wildpflanzen.ch/

www.infoflora.ch

www.aln.zh.ch/internet/baudirektion/aln/de/naturschutz/veroeffentlichungen.html/

www.naturfindetstadt.ch

www.strickhof.ch/fachwissen

Dieses Merkblatt basiert auf dem «Merkblatt zum Umgebungsplan» der Stadt Luzern und den Empfehlungen des Bunds Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen BSLA



Wir empfehlen Ihnen, die im Merkblatt aufgelisteten Planinhalte des Umgebungsplans mit der Abteilung Planen und Bauen, Dienststelle Bewilligungen, vorgängig abzuklären. Dort erhalten Sie auch Auskünfte über wichtige Grundlagen zur Ausarbeitung des Umgebungsplans, z.B. Zonenplan, Bebauungs- und Gestaltungspläne, Fließgewässer.

www.waedenswil.ch/umgebungsplan

Stadt Wädenswil

Planen und Bauen

Dienststelle Bewilligungen

Florhofstrasse 3

8820 Wädenswil

044 789 73 11

www.waedenswil.ch

bilden und forschen
wädenswil 