



MERKBLATT ZUM UMGEBUNGSPLAN



Baueingaben

Merkblatt zum Umgebungsplan

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.

1. Umgebungsplanung

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 übrigen Hoch- und Tiefbauten.

Wann ist ein Umgebungsplan erforderlich?

Grundsätzlich wird ein Umgebungsplan verlangt bei allen

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

Zu welchem Zeitpunkt ist der Umgebungsplan einzureichen?

Der Umgebungsplan mit Erläuterungsteil (Legende) ist grundsätzlich mit der Eingabe des Baugesuchs bei der Stadt einzureichen. Sofern ein Bauvorhaben spezielle Vegetationsschutzmassnahmen erfordert, sind

diese in einem separaten Bauinstallationsplan darzustellen.

Wie sollen die Inhalte dargestellt werden?

Aus dem Umgebungsplan sollen die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Massstab der Pläne entspricht demjenigen der Baugesuchspläne (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 Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
- Kantonale Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung)
- Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon

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
- VSS-Normen SN 640577a (Schutz von Bäumen); 640660 ff. (Fauna und Verkehr)
- Empfehlungen der BfU zu Kinder-spielflächen, Biotopen etc.
- Empfehlungen der Pro Juventute zu familienfreundlicher Umgebungs-gestaltung und kinder- und familienfreundlichem Bauen

3. Ansprechpartner bei der Stadt Opfikon

Wir empfehlen Ihnen, die im Merkblatt aufgelisteten Planinhalte des Umgebungsplans mit oben genannter Stelle 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). Die Abteilung Bau und Infrastruktur informiert Sie auch über die

Beratung und Beurteilung von Baugesuchen.

Dieses Merkblatt kann unter www.opfikon.ch heruntergeladen werden.

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 gemäss PBG, §66 / 67)
- 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 Landschaftsschutz-zonen



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 Terraintoten und Materialangaben)

Terrain

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

Flächen

- Belagsflächen (Wege, Plätze, Parkplätze) mit Angaben zu Material und Versickerungsfähigkeiten
- Zufahrten und Rampen mit Gefälle, Einmündungsradien und Sichtzonen (gemäss VSS-Norm 640273)
- Feuerwehruzufahrten
- Spielplätze (mit Angaben zur Ausstattung)
- Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
- Pflanz- und Ansaatflächen (Spezifizierung des Typs)
- ökologische Ersatz- und Ausgleichselemente (inkl. Angaben um Bodenaufbau)
- Dachbegrünungen, Stützmauerbegrünungen
- Flächenberechnung (z.B. Grünflächenanteil, Versiegelungsanteil)

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

Version Oktober 2005

Beispiel Umgebungsplan zur Baueingabe

