



## 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.

Ein Grossteil von Stein am Rhein befindet sich im BLN-Gebiet, welches gemäss Art. 35 BauG eine befriedigende Gesamtwirkung voraussetzt.

Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen und keine wesentlichen Eingriffe in die natürlich gewachsenen Strukturen bewirken (Art. 10 BNO).

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)
- 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. 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 Stadt Stein am Rhein (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 Stadt Stein am Rhein**

Wir empfehlen Ihnen, die im Merkblatt aufgelisteten Planinhalte des Umgebungsplans mit der Bauverwaltung 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 Bauverwaltung 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 Ansaatflächen (Spezifizierung des Typs)
- ökologische Ersatz- und Ausgleichselemente (inkl. Angaben zum 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