



MERKBLATT ZUM UMGEBUNGSPLAN

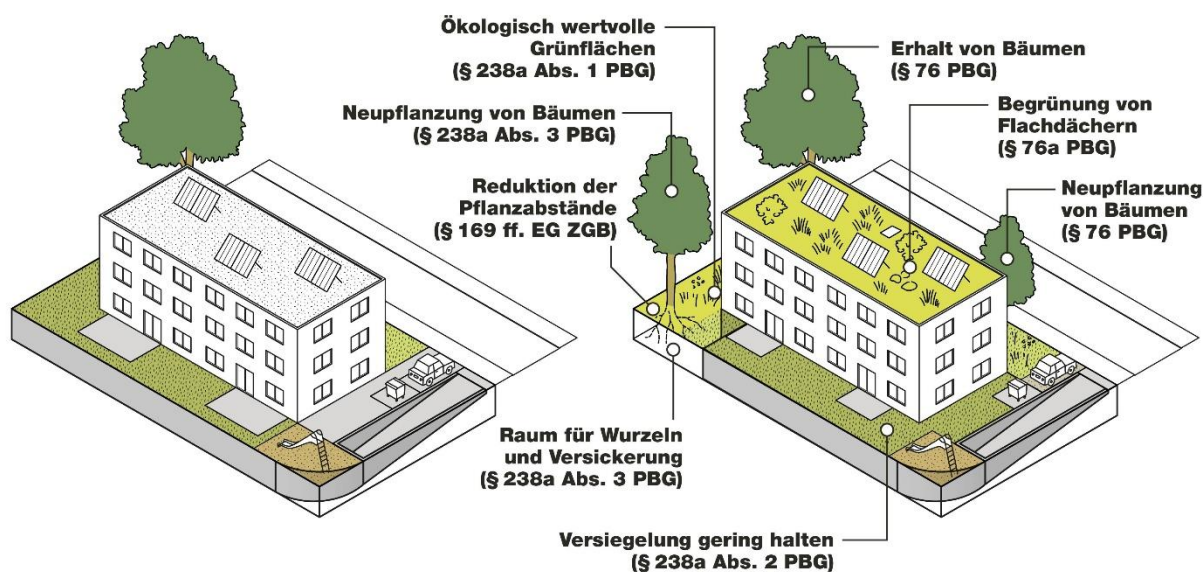
Merkblatt zum Umgebungsplan

Das Merkblatt richtet sich an Bauherrschaften und Projektierende. Es zeigt im Sinne einer Checkliste die wichtigsten inhaltlichen und formalen Anforderungen an einen Umgebungsplan auf.

Umgebungsgestaltung / klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Die Änderungen des PBG zur Förderung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung mit Änderungen in verschiedenen Verordnungen (ABV, VErV und BVV) sowie dem EGzZGB traten am 1. Dezember 2024 in Kraft.

Mit der Bauverfahrensverordnung (BVV) werden verschiedene Anforderungen an einen Umgebungsplan gestellt, welche nachfolgend festgehalten sind:



1. Anforderungen an den Umgebungsplan

§ 3 Abs. 1 lit. d. und Abs. 2 BVV

Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne einzureichen:

- d. Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über
 - die Höhe des massgebenden und gestalteten Terrains,
 - die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwungs,
 - die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen als Informationsinhalt
- ² Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung ist der Umgebungsplan zwingend einzureichen.

§ 5 lit. d. BVV

Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- d. Plan über die Liegenschaftenentwässerung mit Versickerungsflächen und Anlagen zur Nutzung des Regenwassers sowie der Umgebungsgestaltung als Informationsinhalt.
- ² Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Liegenschaftenentwässerung ist der Plan über die Liegenschaftenentwässerung zwingend einzureichen.

2. Wann ist der Umgebungsplan einzureichen?

Der Umgebungsplan und der damit zusammenhängende Plan über die Liegenschaftsentwässerung sind zwingend mit der Baueingabe abzugeben, bei Bauvorhaben betreffend

- Neubauten
- aussenraumrelevanten Um- und Anbauten
- wesentlichen Veränderungen des Gebäudeumschwungs

Das Vorhandensein dieser Unterlagen und deren Inhalt wird bei Gesuchseingang überprüft. Fehlen sie oder sind sie ungenügend, wird das mangelhafte Gesuch zurückgewiesen. Gegebenenfalls wird das Gesuch zur Ergänzung sistiert (§ 11 Abs. 1 und 3 BVV).

3. Welche Angaben muss ein Umgebungsplan enthalten?

An den Inhalt eines Umgebungsplans werden zahlreiche Anforderungen gestellt, wobei wesentliche Punkte für eine Beurteilung im Bewilligungsverfahren massgebend sind. Bei Arealüberbauungen muss der Umschwung nach § 71 Abs. 1 PBG besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Demnach ist in den Umgebungsplan aufzunehmen:

Bepflanzung / Begrünung:

- Umfang und Anordnung der Grünflächen, sowie nähere Bezeichnung (z.B. Blumenwiese, Bodendecker, Gemüsebeet)
- Standorte von Sträuchern und Bäumen, samt derjenigen im Grenzbereich zum Baugrundstück, mit näheren Angaben zur Art und deren Eigenschaften (wie Stammumfang und Kronendurchmesser)
- Nach § 238 a sind die Bäume so darzustellen, dass eindeutig daraus hervorgeht, ob Bäume bestehen bleiben, neu geschaffen oder gefällt werden
- Bepflanzung und Bäume auf benachbarten Grundstücken, deren Kronen oder Wurzelraum durch das Bauvorhaben tangiert werden
- Stärke der Humusschicht und detaillierte Angaben bei Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Anlagen oder Nebenbauten
- Sämtliche ökologische Ersatz- und Ausgleichselemente

Bodenbeschaffenheit:

- Materialisierung der befestigten Flächen
- Umfang und Bezeichnung von sickerfähigen oder versiegelten Flächen
- Flächen von Erschliessungsanlagen (Hauszugänge, Wege, Plätze, Containerstandort, Zufahrten)
- Feuerwehruzufahrten resp. -Stellflächen
- Ausstattung und Umfang von Spielflächen, Freizeit- und Pflanzgärten
- Überstellte resp. unterbaute Flächen (durch Nebengebäude, Anlagen, Ausstattungen oder Ausrüstungen)
- Im Bereich von Bäumen, Umfang und Lage von unterbauten Flächen inkl. Schnitt oder Angaben zur Überdeckungsstärke
- Parkierung, vollständig vermasst, nummeriert und bezeichnet

Geländeveränderung:

- Verlauf des bestehenden Terrains inkl. Schnittdarstellung und Höhenkotenangaben
- Verlauf des projektierten, gestalteten Terrains inkl. Schnittdarstellung und Höhenkotenangaben
- Gegebenenfalls auch Verlauf des natürlich gewachsenen (massgebenden) Terrains inkl. Schnittdarstellung und Höhenkotenangaben
- Neigungen von Zugangswegen und dergleichen

Liegenschaftsentwässerung:

- Im Bereich von Grünfläche, Bepflanzung oder Begrünung inkl. Angaben zur Stärke der Humusschicht
- Bezeichnung von Leitungen, Schächten, Retentions- oder Versickerungsflächen und den weiteren Anlagen der Entwässerung
- Verhältnisse der Steigungen und Gefälle, aufgrund welcher eindeutig bestimmt werden kann, in welche Richtung oberflächlich anfallendes Wasser fliesst (die Entwässerung auf öffentlichen Grund ist unzulässig)
- Nachweis durch Fachperson, dass Überdeckung für die geplante Bepflanzung ausreicht und berücksichtigt und unter Berücksichtigung der geplanten Liegenschaftsentwässerung erfolgt

Kleinbauten und Anlagen:

- Containerstandort
- Velo- oder sonstige Unterstände
- Gartenhäuser
- Sitzplatzüberdachungen
- Einfriedigungen
- Aussenaufgestellte Bestandteile von Haustechnik
- Allfällige weitere Nebeneinrichtungen



4. Wie sind die Inhalte im Umgebungsplan darzustellen?

Der Umgebungsplan ist im Massstab 1:100 oder 1:200 anzufertigen.

Auch wenn Umgebungspläne oft farbig dargestellt werden, gilt es zusätzlich die Farbgebung nach § 4 BVV einzuhalten:

schwarz	= Bestand / unverändert
gelb	= Abbruch / Entfernung
rot	= Neu / geplant / zu bewilligen

Gleichzeitig sind die zwingend abzubildenden Inhalte sehr vielfältig. Der Plan muss eindeutig und klar sein. Daraus ergibt sich eine Praxis, wonach bei grossen Bauvorhaben ein Fachplaner / Landschaftsarchitekt beizuziehen ist, der den von Gesetzes wegen erforderlichen Detaillierungsgrad in einer Planansicht vereint.

5. Ansprechpartner bei der Stadt Opfikon

Wir empfehlen Ihnen, die im Merkblatt aufgelisteten Planinhalte des Umgebungsplans vorgängig abzuklären. Die Abteilung Bau und Infrastruktur der Stadt Opfikon steht Ihnen für Auskünfte über wichtige Grundlagen zur Ausarbeitung des Umgebungsplans, (z.B. kantonale und kommunale Bestimmungen und weiteren Festlegungen) gerne zur Verfügung.

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