

Ihr Ansprechpartner zum Umgebungsplan in den Gemeinden Ballwil, Eschenbach und Inwil

Regionales Bauamt Oberseetal
Oeggenringenstrasse 12
6274 Eschenbach
Tel. 041 449 90 80
info@rbo-luzern.ch

Wir empfehlen Ihnen, die im Merkblatt aufgelisteten Planinhalte des Umgebungsplans mit dieser Stelle vorgängig abzuklären. Dort erhalten Sie auch Auskünfte über wichtige Grundlagen zur Ausarbeitung des Umgebungsplans, z.B. kantonale und kommunale Bestimmungen, Zonenplan, Gestaltungs- oder Bebauungspläne, Naturschutz-Leitplan, Bepflanzungshinweise.

September 2020

Wichtige gesetzliche Bestimmungen

- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) inkl. Verordnung (PBV)
- Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz
- Kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen
- Kantonales Wassergesetz
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinden
- Kommunale Verordnung über Naturschutzgebiete und zum Schutz der Aussichtspunkte, Naturobjekte und Parkanlage

Wichtige Normen, Richtlinien und Empfehlungen

- Normen und Richtlinien der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (bsp. SN 521 500)
- Normen der SIA (bsp. SIA 358)
- Normen der VSS (bsp. SN 640 273, 640 577a, 640 660)
- Empfehlungen der Pro Juventute
- Merkblätter der Gemeinde zur Aussenraumgestaltung
- Empfehlung Gemeinde: keine Erstellung von Steingärten

Ergänzendes Informations- material

- Naturnahe Gestaltung im Siedlungsraum. Leitfaden Umwelt Nr. 5, Hrsg: Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), Bern 1995
- Das Freiraumprojekt bei Baueingaben. Empfehlungen des Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen BSLA.

Merkblatt zum Umgebungsplan

Ziel des Merkblattes

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 Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

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
- Gestaltungs- und Bebauungsplänen

Wie sollen die Inhalte dargestellt werden?

Aus dem Umgebungsplan soll die generelle Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervor gehen. Die Pläne weisen in der Regel einen Massstab von 1:100 auf. 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).



regionales
bauamt
oberseetal

ballwil eschenbach inwil



Planinhalte des Umgebungsplans

Die 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, Gewässerabstände gemäss kantonalem Wasserbaugesetz)
- Wälder (v.a. Waldabstand gemäss PBG, § 136)
- 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

Bauprojekte mit Angaben zu

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 VSS-Norm 640 273)
- Feuerwehzufahrten
- Spielplätze (mit Angaben zur Ausstattung)
- Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
- Pflanz- und Ansaatflächen (Spezifizierung des Typs)
- ökologische Ersatz- und Ausgleichselemente (inkl. Angaben zum Bodenaufbau)
- Dachbegrünungen, Stützmauerbegrünungen

D Gehölze

- zu fällende Gehölze
- zu erhaltende Gehölze
- Gehölzneu- und Ersatzpflanzungen (Spezifizierung des Typs, mit vollständigen deutschen oder botanischen Namen)

E Ausstattungen

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

