

MERKBLATT

UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN

Schaffhausen kann zu Recht stolz sein auf die sehr enge Verzahnung seiner Wohngebiete mit der angrenzenden Landschaft. Grüngürtel ziehen sich bis an den Rand der Altstadt und sorgen für eine gute Durchgrünung der Quartiere. Der Umgebungsgestaltungsplan dient dazu, diese hohe Qualität auch in Zukunft zu erhalten.

WANN WIRD EIN UMGEBUNGSPLAN VERLANGT?

Bei folgenden Bauvorhaben muss ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden:

- bei allen Neubauten und bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung
- bei Bauvorhaben in den empfindlichen Gebieten, in den Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles
- bei Bauvorhaben im Bereich von schutzwürdigen Einzelbäumen (Eintrag im Bauminventar oder Einzelschutzverfügung)

Der Umgebungsgestaltungsplan ist als Bestandteil der Baueingabe in dreifacher Ausführung in geeignetem Massstab (1:100/1:200), unterschrieben von der Bauherrschaft und Architekt*in oder Landschaftsarchitekt*in, einzureichen.

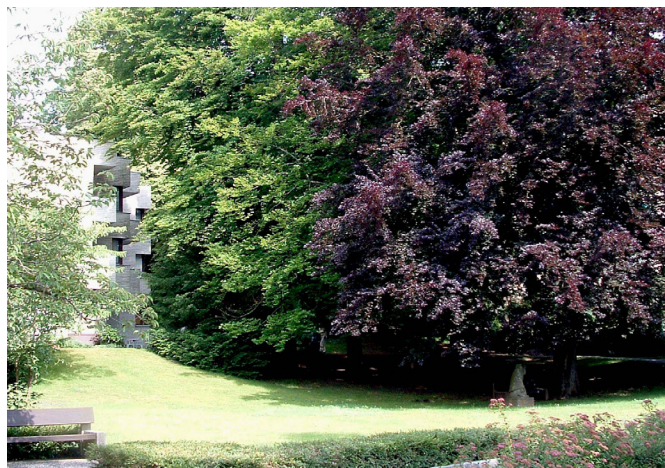
GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

- Kant. Baugesetz (BauG) Art. 7 Abs. 13, Art. 32, Art. 35, Art. 37, Art. 58 Abs. 1d, 1e, Art. 59
- Städt. Bauordnung (BauO) Art. 1.2, Art. 10.1, Art. 11, Art. 12, Art. 16, Art. 24a, Art. 28
- Kant. Einführungsgesetz zum ZGB (EG ZGB) Art. 93, Art. 94

ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Bei der Umgebungsgestaltung sind die zivilrechtlichen Bestimmungen im EG ZGB Art. 93ff und im BauG Art. 32 zu beachten (insbesondere Grenzabstände für Bepflanzungen und Mauern/Zäune).

Diese können durch servitutarische Regelungen und das Einräumen von Näherpflanz- bzw. Näherbaurechten ersetzt werden.



PLANINHALT

Die verlangten Angaben sind im Umgebungsplan einzutragen. Dabei sind, wo nötig, auch die Übergangsbereiche auf den Nachbargrundstücken darzustellen (Terraingestaltung, Mauern, Bäume).

a) Terraingestaltung

- Bestehende und neue Höhenkoten der verschiedenen Ebenen
- Anschlusshöhen an benachbarte Grundstücke
- Neigung von Böschungen
- Niveaulinien (bestehendes und neues Terrain) in den vom Baugesuch erfassten Fassaden bzw. in den erforderlichen Schnitten

b) Begrünung

- Bäume, die stehen bleiben: Artnamen, genaue Standorte, Lage und Grösse der Baumkronen, alte und neue Terrainkoten beim Stamm
- Bäume, die entfernt werden müssen: Artnamen, Standorte, Baumkronen
- Bäume und Sträucher, die neu gepflanzt werden: Artnamen, Standorte, Grössen
- Wildhecken und Gehölzgruppen, die entfernt werden (Ausdehnung)
- Bäume, Wildhecken und Gehölzgruppen auf benachbarten Grundstücken, deren Kronen ins Baugrundstück ragen oder durch das Bauvorhaben tangiert werden
- Flächige Begrünung, wie Wiese, Rasen, Boden-decker
- Dach- und Fassadenbegrünungen

c) Oberflächen/Beläge

- Angaben zur Belagsart in Geh- und Fahrbereichen: Pflästerungen, Asphalt, Chaussierungen

d) Spiel- und Gemeinschaftsflächen

- Flächenberechnung gemäss BauO Art. 28
- Perimeter für die notwendige Fläche
- Zugänge
- Ausstattungen und Einrichtungen für alle Hausbewohner*innen

Der detaillierte Nachweis der Ausstattungen und Einrichtungen kann auch vor Aufnahme der Umgebungsgestaltungsarbeiten in einem nachgelieferten Plan erfolgen.

e) Baugrubenaushub

- Grubenoberkante (Abgrabungslinie) im Bereich bestehender Bäume

f) Überdeckung von unterirdischen Bauten (z.B. Einstellhallen) und zu begrünenden Flachdächern

- Nachweis des Aufbaus mit Höhenkoten, Schnitten und Überdeckungsstärken

Minimale Aufbaustärken für

- Bäume: 80 cm auf 3 m x 3 m
- Sträucher: 40 cm
- Bodendecker, Wiese, Rasen: 20 cm
- Dachbegrünungen: mind. 10 cm (je nach Begrünungsart, System angeben)

g) Detailangaben

Wo es zum Verständnis notwendig ist, sind Kunstbauten auch im Schnitt und in der Ansicht darzustellen.

- Einfriedungen inkl. Höhen- und Materialangaben
- Mauern, Stützmauern mit Koten an der Krone und am Fuss sowie Materialangaben
- Sichtschutzwände und dgl. mit Materialangaben
- Lichtschächte, Fluchtröhren
- Begrenzung unterirdischer Vorbauten
- Containerterminals (Anzahl und Lage gem. Absprache mit Abt. «Tiefbau und Entsorgung»)

