

Das Freiraumprojekt bei Baueingaben

Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen BSLA

Empfehlungen

1. Anlass
2. Ziel
3. Gesetzliche Bestimmungen
4. Baubewilligungsverfahren
5. Planinhalte
6. Vegetationsschutzmassnahmen

Mit der Eingabe eines Baugesuches stellt die Bauherrschaft ein Projekt in der Gemeinde der öffentlichen Diskussion und der baurechtlichen Prüfung. Neben den Plänen der Hoch- und Tiefbauten ist für die Beurteilung eines Projekts auch die Darstellung des Ausgangszustandes und der Gestaltung der Freiräume sowie die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich von Bedeutung.

Dem Freiraumplan (Umgebungsplan, Umgebungsgestaltungsplan usw.) kommt in diesem Verfahren eine grosse Bedeutung zu. Er definiert die Anforderungen, die Ziele und die Möglichkeiten der Gestaltung der Freiräume. Er bietet Gewähr, dass die Qualitäten bestehender Pflanzensubstanz, Baumbeständen und Lebensräume erkannt und gewürdigt werden. Er sorgt in der Folge dafür, dass diese Qualitäten erhalten werden und zeigt die Chancen für gestalterische und ökologische Verbesserungen auf.

Die Empfehlungen sollen im Sinne einer Checkliste als Vorlage für die Regelung und Handhabung des Baubewilligungsverfahrens in der Gemeinde dienen. Die konkreten Anforderungen an den Freiraumplan sind den Möglichkeiten der kantonalen Bau- und Planungsgesetzgebungen sowie der jeweiligen kommunalen Bau- und Planungsreglemente anzupassen.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (Raumplanungsgesetz, Bau- und Planungsgesetz, Bauordnung) werden durch den Freiraumplan folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Feststellung des Ausgangszustandes als Basis der geplanten Veränderungen
- Ästhetische Einordnung des Projekts in Quartier und Landschaft
- Gewährleistung der städtebaulichen Qualität
- Einordnung in die übergeordnete Grünstruktur des Quartiers oder der Gemeinde
- Einbindung in übergeordnete ökologische Vernetzungsstrukturen
- Durchsetzung von Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

1.

Anlass

2.

Ziel

3.

Gesetzliche Bestimmungen

Bund

Für die Inhalte der Freiraumpläne sind im wesentlichen folgende gesetzlichen Grundlagen massgebend:

- Raumplanungsgesetz
- Natur- und Heimatschutzgesetz
- Natur- und Heimatschutzverordnung
- Stoffverordnung
- Gewässerschutzgesetz
- Waldgesetz

Kanton

- Kantonale Raumplanungsgesetze
- Baugesetz
- Strassenbaugesetz
- Natur- und Landschaftsschutz-Dekrete
- Naturschutzverordnungen

Gemeinde

- Bau- und Zonenordnung
- weitergehende Sonderbauvorschriften wie Quartierpläne oder Überbauungsordnungen

4.

Baubewilligungsverfahren

Die Anforderungen an Grundlagen für ein Baugesuch, welche von den Baugesuchsmappen von Kanton und Gemeinde verlangt werden, basieren auf der kantonalen Gesetzgebung und sind deshalb sehr unterschiedlich. Die nachfolgend aufgeführten Angaben sind deshalb als allgemeine Checkpunkte zu verstehen, die Überprüfung des Gesuches hinsichtlich obiger Ziele ermöglichen.

Freiraumpläne haben in Bezug auf Darstellung und Detaillierungsgrad einem Bauprojekt gemäss den einschlägigen Leistungs- und Honorarordnungen zu entsprechen.

4.1

Stellungnahmen und Vorentscheide

Im Rahmen des Erwirkens von Stellungnahmen und Vorentscheiden der Bewilligungsbehörden sind folgende Angaben zu machen:

- Ausgangszustand
- Einordnung in Quartier und Landschaft im Sinne einer gestalterischen
- Absicht (in kurzer schriftlicher Form)
- Vorgesehene Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

4.2

Baugesuch

Im Rahmen des Baugesuches sind bezüglich des Freiraumes ergänzend zu obigen Angaben folgende Pläne einzureichen:

- Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Angaben zu Lage im Quartier und Quartierstruktur sowie Angabe der bestehenden Geländehöhen
- Projektpläne der Bauten (in der Regel im Massstab 1:100) wie Grundrisspläne von Gebäuden und Nebengebäuden, insbesondere mit Angaben zu Erschliessung und Höhenkoten sowie Schnitte und Details
- Freiraumpläne (Projektpläne Freiraum)

5.

Planinhalte der Freiraumpläne

5.1 Ausgangszustand mit Angaben zu

- Terrain anhand von Höhenkurven, Gehölzen
- bestehende Bäume mit vollständigen deutschen und botanischen Namen und Angaben zu Stammumfang und Kronendurchmesser sowie Terrainkoten am Stamm und Angaben über den Schutzstatus
- bestehende Gehölze (Grosssträucher, Hecken usw.) mit vollständigen deutschen und botanischen Namen
- Bodenbeschaffenheit und -vegetation (Rasen, Wiese usw.)
- Gewässer
- Bäume auf benachbarten Grundstücken, deren Kronen oder Wurzelraum durch das Bauvorhaben tangiert werden
- Wälder

5.2 Freiraumprojekt mit Angaben zu

Bauten und Anlagen

- Unterirdische Bauten und Anlagen (Nachweis des Aufbaus mit Höhenkoten und Schnitten)
- Nebenanlagen und Leitungen
- Mauern, Stützmauern, Treppen und Rampen mit Terrainkoten und Materialangaben sowie evtl. Schnitte

Terrain

- Terrainveränderungen (bestehende und neue Höhenkoten)
- Anschlusshöhen an benachbarte Grundstücke
- Böschungen (Neigung und evtl. Stabilisierungsmassnahmen mit Schnitten)
- Ränder von Aushüben und Grabungen

Flächen

- Flächenberechnung
- Pflanz- und Ansaatflächen (Spezifizierung des Typs)
- Belagsflächen (Wege, Plätze) mit Angaben zu Material und Versickerungseigenschaften
- Oberirdische Parkplätze mit Dimensionierung und Angaben zu Material und Versickerungseigenschaften
- Zufahrten mit Gefälle und Einmündungsradien
- Spielplätze
- Versickerungsflächen
- Ökologische Ausgleichsflächen und -massnahmen
- Dachbegrünungen und Dachwasserbehandlung

Gehölze

- zu fällenden Gehölze
- bleibende und zu schützende Gehölze
- Gehölzneu- und Ersatzpflanzungen (Spezifizierung des Typs)

Ausstattungen

- Kompostierungs- und Entsorgungsanlagen
- Aussenbeleuchtung
- Einrichtungen (Spielgeräte, Bänke, Tische usw.)
- Einfriedungen, Poller, Pfosten
- Lichtschächte, Fluchtröhren
- Retentions- und Versickerungsanlagen

Detailpläne

- bei wichtigen Baudetails gemäss Anforderungen der Bewilligungsbehörde

Flächennachweise

- Belagsflächen, Versickerungsfähigkeit, Grünflächen usw.

im selben Massstab
wie Ausgangszustand

6.

Vegetationsschutzmassnahmen

während der Bauzeit (evtl. in separatem Bauinstallationsplan)

- Ausdehnung und Art des Flächenschutzes
- Art der Baumschutzmassnahmen im Stamm- und Wurzelbereich
- Art der Baumschutzmassnahmen bei Abgrabungen im Wurzelbereich

Sinnvoll ist die Abgabe eines separaten Merkblattes über Vegetations- und Baumschutzmassnahmen, z.B. des VSSG-Merkblattes «Baumschutz».

Aufgrund dieser Checkliste kann die Baubewilligungsbehörde die dem jeweiligen Projekt angemessenen Unterlagen zum Baugesuch einverlangen und befriedigende Resultate hinsichtlich der Freiraumgestaltung erwarten.

Kontakt

Bund Schweizer
Landschaftsarchitekten
und Landschafts-
architektinnen BSLA
Rue du Doubs 32
2300 La Chaux-de-Fonds
T 032 968 88 89
F 032 968 88 33
bsla@bsla.ch
www.bsla.ch