GEMEINDE MÖHLIN

MB 02-25

Merkblatt Umgebungsplanung

Ziel des Merkblatts

Dieses Merkblatt ergänzt u.a. §9, §53 und §54 der BNO und richtet sich an Bauherrschaften und Planer:innen. Es soll helfen, die Qualität der Umgebungsgestaltung zu erhöhen, gesetzliche Anforderungen zu erfüllen und das Baubewilligungsverfahren zu erleichtern. Eine hochwertige Umgebungsgestaltung steigert die ökologische, soziale und ökonomische Qualität der Siedlungsräume in Möhlin.

Die Umgebungsplanung setzt zeitgleich ein, mit den Analysen und den Überlegungen zum Ausgangszustand und zu den Bebauungsmöglichkeiten. Die Planung erfolgt stufengerecht von Vorstudien bis zum Ausführungsprojekt und der Bauausführung. So entstehen wirkungsvolle Projekte, welche sich gut ins umgebende Baugefüge integrieren und ein stimmiges, aufeinander abgestimmtes Bild von Freiraum und Bebauung ergeben. Die Umgebungsplanung bezieht auch die Wirkung auf den Strassenraum mit ein.

Wann ist ein Umgebungsplan erforderlich?

- Sämtliche Neu- & Umbauten sowie reine Aussenraumumgestaltungen (Kernzonen 1, 2, 3)
- Neubauten (Mehrfamilienhäuser, Arealüberbauungen)
- Sämtliche Neu- & Umbauten sowie reine Aussenraumgestaltungen (Arbeitszone 1 & 2)
- aussenraumrelevanten Um- und Anbauten (sämtliche Bauzonen)
- Gestaltung oder Umgestaltung von Freiflächen, Vorgärten oder Zufahrten (sämtliche Bauzonen)
- Gestaltungs- und Bebauungsplänen
- Projekten in Schutzgebieten (z. B. Ortsbild, Vegetation, Gewässer, Biotope)

Zeitpunkt der Einreichung

- Der Umgebungsplan ist Bestandteil der Baueingabe und muss zeitgleich mit dem Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht werden. (§ 54 BNO)
- Bei Vorhaben in den Kernzonen sowie bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen in sämtlichen Bauzonen ist ein stufengerechter Umgebungsplan bereits zum Zeitpunkt der Voranfrage einzureichen.

Darstellung und Massstab

- Massstab: in der Regel 1:100
- Schnitte 1:50 zur Veranschaulichung der Einbindung in die Topografie, zum Aufzeigen des Umgangs mit dem Terrain und zur Darstellung der Raumbildung mit Bepflanzung und Begrünung. Je nach Situation und Topografie können mehrere Schnitte notwendig sein und nicht nur ein Längs- und ein Querschnitt. Wichtig ist die Lage an den topographisch relevanten Stellen. Detailschnitte 1:50/20 zum Aufzeigen von speziellen Situationen.
- Farbliche Darstellung umgebungsgetreu

Qualität und Inhalte des Umgebungsplans

- Planverfasser / Mitwirkende der Umgebungsplanung

  - In den Kernzonen sowie für Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen (und Sondernutzungsplanungen) ist der Umgebungsplan in jedem Fall durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen.
    (Definition Landschaftsarchitekt: Mit einer entsprechenden Ausbildung und Abschluss als Landschaftsarchitekt. Üblicherweise eine Person mit einem Hochschulabschluss in Landschaftsarchitektur, erworben an einer Fachhochschule oder Universität mit der entsprechenden Erfahrung und Referenzen.)
  - In der Arbeitszone 2 ist der Ökologiebauftragte der Gemeinde André Rey in die Beratung einzubeziehen.
  - In weiteren Fällen ist der Plan zumindest durch eine Landschaftsbaufirma auszuarbeiten.

- Ausgangszustand

  - Bestehende Bauten, Anlagen und unterirdische Leitungen
  - Bestehender Terrainverlauf, Böschungen, Höhenangaben mit Punktkoten bei Terraindifferenzen bis 1m auf dem Grundstück & mit Höhenlinien in Äquidistanz 20 cm bei Terraindifferenzen > 1m auf dem Grundstück. Angabe der Böschungsneigungen.
  - Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände
  - Bestehende Bäume mit botanischem Namen, Stammumfang, Kronendurchmesser
  - Bäume auf Nachbarliegenschaften mit betroffener Krone bzw. Wurzelraum

- Projektinformationen auf Stufe Bauprojekt (jeweils stufengerecht)

  - Pflanzliste für Bäume, Sträucher, Hecken, Staudenrabatten, Wiesen, Gebäudebegrünungen, inkl. Bodenaufbau
  - Verwendung einheimischer Pflanzen ist aufzuzeigen
  - Überdeckungshöhen für Bepflanzungen und Begrünung über Unterflurbauten
  - Neuer Terrainverlauf, Böschungen, Höhenangaben mit Punktkoten bei Terraindifferenzen bis 1m auf dem Grundstück & mit Höhenlinien in Äquidistanz 20 cm bei Terraindifferenzen > 1m auf dem Grundstück, Angabe der Böschungsneigungen. Das ursprüngliche Terrain ist ebenfalls in geeigneter Form aufzuzeigen.
  - Neue Bauten (inkl. Unterflurbauten), Erschliessungsanlagen, Parkplätze, Veloabstellplätze, Mauern, Treppen, Zäune, Entsorgung
  - Flächengestaltung und Materialisierungen: Beläge für Wege, Plätze, Abgrenzungen, Erschliessungsanlagen, Grünflächen, Spielbereiche
  - Flachdach-/Fassadenbegrünungen
  - Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen
  - Versickerungsanlagen für Oberflächen und Dachwasser
  - Nordpfeil, Massstabbalken für digitale Planeingaben
  - Ausgestaltung Terrain zu den angrenzenden Grundstücken und Strassen / Wege sind aufzuzeigen.
  - Sichtzonen bei Ein- und Ausfahrten

Wichtige Hinweise

- Steingärten sind nicht erwünscht und sind zu vermeiden
- Neophyten gemäss Listen infoflora sind nicht erlaubt
- Gestaltung zur Förderung der Biodiversität
- Einhaltung der Pflanzabstände gemäss EGZGB (Ergänzung: Gemeinde ermöglicht einen Abstand bei hochstämmigen Bäumen gegenüber von Strassen von 1m, wenn Lichtraumprofil, Wurzelfolie gegenüber Strassenkörper und Sichtlinien eingehalten werden können.)
- Baumbestandsplan und Baumschutzkonzept durch Baumsachverständigen bei schützenswerten Bäumen
- Retentions-/Versickerungsflächen ausweisen
- Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gemäss den Hinweiskarten des BAFU
- Es wird empfohlen klimagerechte Pflanzenarten zur verwenden

Dieses Merkblatt wurde vom Gemeinderat Möhlin am Montag, 01. September 2025 genehmigt.