

Gestaltungsplan „Mitteldorf“ Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:
Situationsplan M. 1:500



Vorprüfungsbericht vom 23. November 2022

Mitwirkungsbericht vom 19. Dezember 2022

Öffentliche Auflage vom 20. Januar bis 20. Februar 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 23. Oktober 2023

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Markus Fäs

Marius Fricker

Genehmigungsvermerk:



Inhalt

1	Einleitung	2
§ 1	Zweck	
§ 2	Bestandteile Gestaltungsplan	
§ 3	Richtprojekte, Gestaltungsqualitäten, Geltungsbereich	
§ 4	Ergänzendes Recht	
2	Überbauung	4
§ 5	Baubereiche, Baubereiche unterirdisch, Zulässige Bauten ausserhalb der Baubereiche	
§ 6	Geschossigkeit und Höhen	
§ 7	Dachform und Dachaufbauten	
§ 8	Ausnützung, Etappierung oder teilweise Realisierung	
§ 9	Gestaltung, Lichtemissionen	
3	Freiraumgestaltung	6
§ 10	Freiraumgestaltung, Freihaltebereich Gewässerraum, Erhalt bestehender Bäume und Baumneupflanzungen, Stauden, Hecken, Fläche Biodiversität Pflegeplan	
§ 11	Bereich Vorgärten und Vorplätze, Vorgarten Bürgerhaus	
§ 12	Öffentlicher Hof und gemeinschaftlicher Grünraum, Spielplätze und Bereiche Aufenthalt, Spielnutzung im Gewässerraum des Möhlinbachs	
§ 13	Private Grünräume	
4	Erschliessung	8
§ 14	Oberirdische Parkierung, Grundstückszufahrten, Unterirdische Parkierung, Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Öffentlicher Zugang zur Tiefgarage, Durchfahrtsrechte, Veloabstellplätze, Ausstattung Abstellplätze	
§ 15	Öffentlicher Fussweg	
5	Entsorgung	9
§ 16	Entsorgung, Regenwasser	
6	Energieeffizienz	9
§ 17	Minimalanforderungen an die Energieeffizienz	
7	Archäologie	10
§ 18	Meldepflicht bei Bauvorhaben	
8	Qualitätssicherung	10
§ 19	Qualitätssicherung, Etappierung	
9	Schlussbestimmungen	10
§ 20	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	

1 Einleitung

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Mitteldorf“ regelt die Rahmenbedingungen für eine verdichtete Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität, welche sich gut in die örtliche Situation im Dorfkern Möhlins und am Möhlinbach einordnet und die kommunalen Zielsetzungen in § 5, Abs. 2, BNO Möhlin vom 4. März 2015 (neues Datum so bald Revision in Kraft) erfüllt.

§ 2

Bestandteile
Gestaltungsplan

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan M. 1:500

² Folgende Richtprojekte dienen zur Erläuterung:

- Richtprojekt Überbauung M. 1:500
Stand: 14. Juni 2021; AMJGS Architekten, Zürich
- Richtprojekt Umgebung M. 1:500;
Stand: 10. Juni 2021;
Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden

³ Folgende Bestandteile dienen zur Orientierung:

- Planungsbericht

§ 3

Richtprojekte

¹ Hinsichtlich der Bebauungsstruktur und der Freiraumgestaltung sind die Richtprojekte gemäss § 2 Abs. 2 wegleitend. Bauprojekte müssen mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielen.

Gestaltungsqualitäten

² Die wesentlichen Gestaltungsqualitäten der Richtprojekte sind in den Baugesuchsverfahren unter Einbezug der Fachkommission Kernzonen zu überprüfen:

- Besonders gute Einordnung mittels leicht variierenden Gebäudesetzungen entlang der Hauptstrasse, traufständigen Zeilenbauten mit Satteldächern mit ortstypischen Dimensionen und weniger hohen Hinterhäusern sowie einem grosszügigen rückwärtigen Freiraum.

- Kompakte Gebäude mit muraler Erscheinung zur Strasse, maximal zwei Vollgeschossen und Schrägdach, die gestalterische Referenzen an traditionelle Architektur aufweisen wie Haupt- und Hinterhaus, regelmässige hochformatige Befensterung (vor allem über dem 1. Vollgeschoss), Differenzierung der Vordächer, nahezu nicht durchbrochene Dachflächen und sich an der Fassade abzeichnende Tenn-Erschliessung, die sich ins Hinterhaus fortsetzt.
- Gute, weitgehend offene Freiraumgestaltung, Durchgrünung entlang der Hauptstrasse und des Möhlinbachs, durchgehender Bereich mit Vorzonen an der Hauptstrasse mit Wechsel von versiegelten und grünen Bereichen, gemeinschaftlichem Grünraum und an die Wohnungserschliessungen angelagerte private Aussenräume sowie Flächen extensiver Nutzung und ökologischer Gestaltung gemäss Gewässerschutzgesetz.
- Rationelle, attraktive Erschliessung mit gesammelter unterirdischer Parkierung, autofreiem Freiraum und Erweiterung des öffentlichen Fusswegenetzes.

Geltungsbereich

³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Ergänzendes Recht

¹ Soweit der Situationsplan und die nachstehenden Vorschriften keine abweichenden Regelungen bestimmen, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des jeweils gültigen Bauzonenplans der Gemeinde Möhlin, insbesondere die Vorschriften der Kernzone 2 (K2).

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des eidgenössischen und kantonalen Rechts, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung.

2 Überbauung

§ 5

Baubereiche

¹ Im gesamten Perimeter sind Gebäude nur innerhalb der Baubereiche A-F zu erstellen. Vordächer und gedeckte Hauszugänge dürfen die Baubereichsgrenzen im Rahmen der Bauverordnung überschreiten¹.

² Baubereich B dient der Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen unterirdischen Erschliessung.

³ In den Baubereichen C, D, E und F gelten Pflichtbaulinien für die Haupthäuser. Von den Pflichtbaulinien darf im Rahmen der Baubewilligungsverfahren um max. 1 m nach hinten, also von der Hauptstrasse weiter entfernt, abgewichen werden.

⁴ In den Baubereichen D und F sind Bereiche für Hinterhäuser markiert. Sie werden über die interne Erschliessung innerhalb der Baubereiche ab der Hauptstrasse erschlossen.

⁵ Für offene Bauteile wie Erschliessungen und durchlaufende Balkonschichten sind Teile der Baubereiche D, E und F markiert.

Baubereiche unterirdisch

⁶ Unterirdische Bauten sind innerhalb der Baubereiche und in den ergänzend festgelegten Baubereichen unterirdisch zulässig.

Zulässige Bauten
ausserhalb der
Baubereiche

⁷ Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten gemäss Bauverordnung sind auch ausserhalb der Baubereiche im Rahmen der BNO und der übergeordneten Gesetzgebung (u.a. Gewässerschutz) zulässig.

§ 6

Geschossigkeit und
Höhen

¹ In allen Baubereichen ist zusätzlich zu den Vollgeschossen ein Dachgeschoss zulässig, sofern die Flächen nicht zu den Bereichen der Hinterhäuser gehören.

² Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind im Situationsplan mit H bezeichnet und festgelegt.

³ Sobald in Baubereich C eine Gesamthöhe über 319.00 m ü.M. realisiert wird, gilt eine maximale Gebäudebreite von 12.0 m.

¹ § 21 Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhänge IVHB; § 51 BauG) Bauverordnung

¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b).

3 Freiraumgestaltung

§ 10

Freiraumgestaltung	<p>¹ Das Richtprojekt Umgebung ist mit seinen in § 3 beschriebenen Qualitäten für die Beurteilung der Freiraumgestaltung wegleitend. Gestützt auf diese Qualitäten ist die detaillierte, auf das bestehende Terrain abgestützte Freiraumgestaltung in den jeweiligen Baugesuchen auszuweisen. Terrainveränderungen sind zu vermeiden. Der gemeinschaftliche Grünraum ist ausserhalb des Freihaltebereichs Gewässerraum als durchgehender, ebener Grünraum zu gestalten.</p> <p>² Alle Grünräume sind überwiegend naturnah und artenreich zur Förderung der Biodiversität zu gestalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Stauden sind ausschliesslich standortgerechte und überwiegend einheimische Pflanzenarten zu verwenden.</p>
Freihaltebereich Gewässerraum	<p>³ Entlang des Möhlinbachs ist der Freihaltebereich Gewässerraum einzuhalten. Innerhalb dieses Bereichs sind die Vorgaben zur Gestaltung gemäss den übergeordneten Bestimmungen (Art. 41c GSchV²) einzuhalten.</p>
Erhalt bestehender Bäume und Baumneupflanzungen	<p>⁴ Entlang der Haupt- und Bachstrasse, im gemeinschaftlichen Grünraum, öffentlichen Hof und im Freihaltebereich Gewässerraum sind Solitärgehölze, hochstämmige Bäume, Gehölzgruppen und Sträucher, soweit mit ungefährender Lage markiert, zu erhalten oder zu pflanzen und in beiden Fällen bei Abgang zu ersetzen. Im Baubewilligungsverfahren sind die Standorte und ausreichend grosse Wurzelräume auszuweisen.</p>
Stauden, Hecken	<p>⁵ Entlang des öffentlichen Fusswegs können als Abgrenzung und zum Sichtschutz wahlweise Stauden oder Hecken mit einer Höhe von bis zu 1.40 m gepflanzt werden, wenn sie bis direkt an den Fussweg wachsen. Höhere Stauden oder Hecken bis max. 1.80 m sind um das Mass ihrer Mehrhöhe vom Fussweg zurückzusetzen.</p>
Fläche Biodiversität Pflegeplan	<p>⁶ Innerhalb der Biodiversitätsflächen sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten in Ökoqualität zulässig. Ein Pflegeplan für die Biodiversitätsfläche und die gemeinschaftlichen Grünflächen ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen und zu bewilligen.</p>

² GSchV = Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

§ 11

- Bereich Vorgärten und Vorplätze
- ¹ Entlang der Hauptstrasse und bis zu den Baubereichen ist der Freiraum als Wechsel von befestigten Vorplätzen und grünen, eingefassten Vorgärten zu gestalten.
- ² Die Gestaltung der Vorgärten und Vorplätze muss abgestimmt auf das historische Ortsbild und die historische Gebäudetypologie erfolgen.
- Vorgarten Bürgerhaus
- ³ Der Vorgarten Bürgerhaus liegt um den Baubereich A und muss als offener Grünraum mit Einbindung der oberirdischen Parkierung ab Bachstrasse gemäss Qualitäten des Richtprojekts Umgebung gestaltet werden. Die bestehenden Sommerlinden sind zu erhalten. Die Umgestaltung geschieht spätestens mit dem Baugesuch in Baubereich B oder C.

§ 12

- Öffentlicher Hof und gemeinschaftlicher Grünraum
- ¹ Der rückwärtige Aussenraum ist grundsätzlich offen und als gemeinschaftlicher Grünraum bzw. öffentlicher Hof zu nutzen und mit Aufenthalts- und Spielgelegenheiten für alle Altersgruppen zu gestalten. Einfriedungen und Versiegelungen sind unzulässig und Bepflanzungen nur bis 80 cm Höhe zulässig.
- Spielplätze und Bereiche Aufenthalt
- ² Im Situationsplan sind mit ungefährender Lage Spielplätze und Bereiche Aufenthalt festgelegt. Diese sind auf Parzelle 440 für alle Besucher:innen und auf den Parzellen 442, 443 und 444 für alle Bewohnenden dieser Parzellen als vielfältig nutzbare Aufenthalts- und Spielbereiche anzulegen.
- ³ Die Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen gemäss § 51 BNO wird durch die Gelegenheiten im öffentlichen Hof, im gemeinschaftlichen Grünraum, Bereiche Aufenthalt und Spielnutzung Gewässerraum erfüllt.
- Spielnutzung im Gewässerraum des Möhlinbachs
- ⁴ Der Möhlinbach ist an dem im Situationsplan mit (A) bezeichneten Bereich zugänglich zu machen und neu zu gestalten. Die Spielnutzung des Bachs ist mit den ökologischen Anforderungen und dem Hochwasserschutz in Einklang zu bringen. Innerhalb des Freihaltebereichs Gewässerraum richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der GSchV³.

³ GSchV = Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

§ 13

- Private Grünräume
- ¹ An die Gebäude angrenzend sind private Grünräume bis zu 4 m Tiefe im Bereich der Markierung im Situationsplan möglich. Diese Bereiche dienen den zugehörigen 1. Vollgeschossen als private Aussenräume und dürfen zu maximal 50% befestigt werden. Die Abgrenzung zu den gemeinschaftlichen Hof- und Grünräumen mit Stauden darf maximal 80 cm hoch sein und ist pro Baubereich einheitlich zu gestalten.

4 Erschliessung

§ 14

- Oberirdische Parkierung
- ¹ In den Bereichen für oberirdische Parkierung sind Parkfelder mit versickerungsfähigem Belag für Besucher:innen und Kund:innen der angrenzenden bzw. nahegelegenen Baubereiche zulässig.
- Grundstückszufahrten
- ² Die zulässigen Grundstückszufahrten für die oberirdische Parkierung sind im Situationsplan schematisch markiert. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- Unterirdische Parkierung
- ³ Die Pflichtparkfelder für Bewohnende und Arbeitsplätze gemäss VSS 40 281⁴ sind unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage anzuordnen.
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- ⁴ Die zulässige Ein- und Ausfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage ist im Situationsplan schematisch markiert. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Rampe zur Tiefgarage im Baubereich B ist überdacht mit Satteldach zu gestalten und schallabsorbierend auszubilden .
- Öffentlicher Zugang zur Tiefgarage
- ⁵ Der öffentliche Zugang zur gemeinsamen Tiefgarage ist im Bereich der Markierung im Situationsplan zu erstellen.
- Durchfahrtsrechte
- ⁶ Entsprechend der schematischen Markierung im Situationsplan sind unterirdische Durchfahrtsrechte von 5.0 m Breite zwischen den Parzellen 440, 442, 443 und 444 zu gewähren. Die genaue Lage wird im jeweiligen Baugesuchsverfahren festgelegt.
- Veloabstellplätze
- ⁷ Bei jedem Baubereich und im Bereich der schematischen Markierungen im Situationsplan sind Veloabstellplätze zu

⁴ VSS 40 281, Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, 31. März 2019

erstellen, die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Ausstattung
Abstellplätze

⁸ Die Gebäudezuleitung ist so zu dimensionieren, dass die Elektrifizierung in Ausbaustufe A gemäss Merkblatt sia 2060⁵ von 60% (Ziel 80%) der Abstellplätze gewährleistet ist.

§ 15

Öffentlicher Fussweg

¹ Der im Situationsplan mit ungefährender Lage eingetragene öffentliche Fussweg ist mindestens 2.0 m breit zu erstellen und freizuhalten.

² Der öffentliche Fussweg ist gemeinsam mit einer Verbindung über den Möhlinbach zum Sonnenpark zu erstellen.

5 Entsorgung

§ 16

Entsorgung

¹ Pro Baubereich ist ein Standort für Entsorgungscontainer in die Gestaltung der Freiräume oder Eingangsbereiche wie im Situationsplan ungefähr markiert, einzubinden und zu errichten. Alternativ kann die Entsorgung auch gesammelt erfolgen.

Regenwasser

² Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in den Möhlinbach ist als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

6 Energieeffizienz

§ 17

Minimalanforderungen
an die Energieeffizienz

¹ Für Neubauten oder wesentliche Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-P Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung. Der erforderliche Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

⁵ Merkblatt sia 2060, Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden, Stand 1. Juni 2020

7 Archäologie

§ 18

Meldepflicht bei
Bauvorhaben

¹ Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen und Baugesuche im gesamten Perimeter sind der Kantonsarchäologie zu melden, da eine hohe Wahrscheinlichkeit für archäologische Funde besteht. Dies gilt besonders bei Vorhaben im und am Gebäude Versich.-Nr. 121 bzw. Baubereich F.

8 Qualitätssicherung

§ 19

Qualitätssicherung

¹ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans gemäss § 3 Abs. 2 SNV entspricht, lässt der Gemeinderat dieses auf Kosten der Bauherrschaft durch die Fachkommission Kernzonen prüfen.

Etappierung

² Bei der etappenweisen Realisierung der einzelnen Baubereiche sind die gemeinschaftlichen Werke sicher zu stellen. Mit jedem Baugesuch sind daher die notwendigen Dienstbarkeiten sicher zu stellen. Zu regeln sind insgesamt der Pflegeplan Biodiversität und die unterirdischen Durchfahrtsrechte sowie Erstellung und Unterhalt des öffentlichen Fusswegs, der Spielplätze und der gemeinsamen Tiefgarage.

9 Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung und
Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.