

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## § 1 Geltungsbereich

1. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

## § 2 Zweck

1. Der Gestaltungsplan bezweckt
  - Eine ortskerngerechte Bebauung bezüglich Bauvolumen und Bautengliederung
  - Eine gemischte Nutzung (Detailhandel, Dienstleistung, Wohnen) im festgelegten Gebiet
  - Die Definierung von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen
  - Die Festlegung der unterirdischen Parkierung mit Sicherstellung der unterirdischen Gebietserschliessung zum Areal West.

## § 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

1. Basis des Gestaltungsplans bildet das Ergebnis des Studienauftrages, verfasst vom Büro Burkard Meyer Steiger und Partner, beurteilt am 30./31. März 1993.
2. Der Gestaltungsplan umfasst:
  - Gestaltungsplan 1:200, verbindlich
  - Sonderbauvorschriften, verbindlich
  - Modell und Pläne des Studienauftrages orientierend

## § 4 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

1. Soweit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Dornach sowie die relevanten kantonalen Vorschriften.

## § 5 Nutzung

Die Hochbauten sind in folgende Baubereiche gegliedert:

- A: EG Dienstleistungen (Coop-Laden)  
1. OG Wohnen  
2. OG Wohnen  
3. OG Wohnen
- B: EG Dienstleistungen (Coop-Laden)  
1. OG Neberräume für Dienstleistungen / oder Wohnen  
2. OG Wohnen
- C: 1. UG Dienstleistungen (Laden)  
EG Dienstleistungen (Laden)  
1. OG Dienstleistungen und Büro  
2. OG Dienstleistungen und Büro
- D: EG Dienstleistungen (Coop-Laden)

## § 6 Massvorschriften

Von den vorgegebenen Begrenzungslinien der einzelnen Baubereiche darf max.  $\pm 1.00$  m abgewichen werden. Die im Gestaltungsplan eingetragenen Abstände zu den Nachbarparzellen 2703/3217/2346 sind verbindlich.

Gegenüber der Kantonsstrasse muss mindestens ein Abstand von 2.5 m eingehalten werden.

## § 7 Gestaltung

1. Die Hauptdächer sind als Flachdächer mit oder ohne leichte Neigung auszuführen.
2. Das Dach (des Baukörpers D) muss extensiv begrünt werden.
3. Attikageschosse sind nicht erlaubt, Liftaufbauten sind zulässig.
4. Die laubengangähnliche Erschliessung im Bereich Neuarlesheimerstrasse ist mindestens im 1. und 2. Obergeschoss zu verglasen.
5. Die Baukörper müssen als horizontal geschichtete Baukörper architektonisch ausformuliert sein.

## § 8 Lärmschutz

1. Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Grenzwerteinhalten zu erbringen.
2. Ein- und Ausfahrt Tiefgarage:  
Zum Immissionsschutz der angrenzenden Liegenschaften auf Parz. 2703 und Parz. 3217 kann eine angemessene Lärmschutzvorrichtung errichtet werden, deren Dachkote die Strassenkote nicht mehr als 2.20 m überschreitet.

## § 9 Erschliessung

1. Die Erschliessung ist im Gestaltungsplan dargestellt und verbindlich. Abänderungen und Anpassungen im Bereich des Kreisels im Rahmen des kant. Erschliessungsplanes bleiben vorbehalten.
2. Im öffentlichen Fussgängerbereich dürfen keine Parkplätze angeordnet werden.

## § 10 Tiefgarage / Untergeschoss

1. Die nötige Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 / KBV.  
Von der Zielvorgabe des Studienauftrages (140 Parkplätze) sollte nicht wesentlich abgewichen werden.
2. Die Parkierung ist im 1. und 2. Untergeschoss vorgesehen.
3. Die Lage der Zu- und Ausfahrt ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
4. Eine spätere Parkingverbindung unter Kantonsstrasse ins Areal West wird im Gestaltungsplan sichergestellt. Diese ist vor der Erstellung des Hauptbaus A zu realisieren.

Abmessungen Tunnel:

Breite im Licht	6.00 m
Höhe im Licht	2.40 m
OK Tunnel	290.30 m.ü.M.

## § 11 Umgebungsgestaltung

Begrünung und Möblierung sowie eine allfällige Verschiebung des best. Brunnens werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## § 12 Ausnahmen

1. Auf Antrag der Baukommission kann der Gemeinderat im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung oder aufgrund von Anpassungen im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung, Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## § 13 Inkrafttreten

1. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.