

112 / 145
145 a
145 b

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 5. September 1995 NR. 2279

DORNACH: Quartier- und Gestaltungsplan „Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Dornach** unterbreitet dem Regierungsrat den **Quartier- und Gestaltungsplan „Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim“ mit Sonderbauvorschriften**, bestehend aus:

- Teilplan 1; Nutzung
- Teilplan 2; Gestaltung und Profile
- Teilplan 3; Erschliessung und Parkierung
- Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Beginn der Planungsarbeiten für das Gebiet des Bahnhofes Dornach-Arlesheim geht bereits auf die 60-iger Jahre zurück. Nachdem die verschiedenen Planungsbemühungen nie in eine rechtskräftige Planung umgesetzt werden konnten, vereinbarten die Gemeinden Dornach und Arlesheim im Jahre 1983 die Planungsarbeiten zu koordinieren und setzten unter Einbezug der zuständigen kantonalen Ämter und unter Mitwirkung der SBB, PTT und BLT sowie von privaten Liegenschaftseigentümern eine Kommission ein. Die „Kommission für die Koordination der Planungsarbeiten im Gebiet Dornach-Arlesheim“ erarbeitete eine generelle Ausbaustudie für den Bahnhof Dornach-Arlesheim. Das Zwischenergebnis wurde mit einer gegenseitig unterzeichneten Absichtserklärung abgeschlossen. Mit dieser Absichtserklärung soll die Voraussetzung eines verkehrstechnisch, betrieblich und städtebaulich abgestimmten Gesamtkonzeptes geschaffen werden, wobei als Ergebnis die Schaffung aufeinander abgestimmter, rechtsverbindlicher Pläne (Gestaltungsplan Dornach, Quartierplan Arlesheim) bezweckt wird. Diese Absichtserklärung wurde von allen Partnern (Kantone, Gemeinden, SBB, PTT, BLT und Privaten) unterzeichnet. In der Folge wurde ein öffentlicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben und durchgeführt. Das speziell eingesetzte Preisgericht unter der Leitung von W. Weber, dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Verkehrsplaner SVI, Solothurn, beurteilte das Projekt Nr. 8 „DELMAR“ des Architekturbüros Fierz und Bader in Basel als das beste. Nachdem einige Planungspartner wesentliche Änderungen am Siegerprojekt wünschten, beschlossen die Gemeinden Arlesheim und Dornach, das drittprämierte Projekt des Architekturbüros Gass und Hafner in Basel mit der Weiterbearbeitung ihres Projektes Nr. 3 „DORA PLUS“ zu beauftragen. Auf dieser Grundlage basiert das Projekt des vorliegenden Quartier- und Gestaltungsplanes.

Das Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim hat als Verkehrsknoten eine wichtige Bedeutung. Aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist die Baugruppe um den Bahnhof und das Kloster erhaltenswert. Gleichzeitig ist der Kanton Solothurn auch Eigentümer einer kleineren Parzelle. Die betroffenen Fachstellen des Kantons waren deshalb während des ganzen Planungsprozesses in den jeweiligen Arbeitsgruppen vertreten.

Nach Abschluss des Auflageverfahrens haben die betroffenen Partner untereinander einen Quartierplanvertrag erarbeitet und unterzeichnet. Dieser regelt generell die Rechte und Pflichten

der an der Planung beteiligten Grundeigentümer unter sich und gegenüber den Gemeinden Dornach und Arlesheim. Die Gemeindeversammlung Dornach vom 15. März 1995 stimmte dem Vertrag zu und genehmigte gleichzeitig auch eine Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern innerhalb des Perimeters des Quartier- und Gestaltungsplanes, vertreten durch die Einwohnergemeinden Dornach und Arlesheim und der Rechtsnachfolgerin der Kantonalbank Solothurn. Dieser hat die materiellen Konsequenzen sowie die erforderlichen Anpassungsarbeiten auf der Liegenschaft der Bankfiliale Dornach, GB Nr. 19 zum Gegenstand.

Zur Realisierung des Bebauungsprojektes für das „Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim“ ist eine Verlegung der Kantons- und Gemeindegrenze erforderlich. Diese Verlegung soll durch einen flächengleichen (ca. 1250 m²) Landabtausch erfolgen. Die neue Kantonsgrenze ist im Teilplan 1 richtungsweisend festgehalten. Ihr Verlauf richtet sich nach der Stellung der geplanten Baukörper innerhalb des Perimeters. Das Mutationsverfahren ist nicht Bestandteil des Quartier- und Gestaltungsplanverfahrens.

Da die Planung das Hoheitsgebiet von zwei Kantonen tangiert, sehen die Sonderbauvorschriften vor, dass zur Gewährleistung einer optimalen Koordination und mit dem Ziel einer guten Gesamtgestaltung für die Beurteilung von Bauvorhaben eine Arbeitsgruppe eingesetzt wird.

Die öffentliche Auflage des Quartier- und Gestaltungsplanes erfolgte vom 4. Dezember 1992 bis zum 5. Januar 1993. Innert nützlicher Frist wurde für das Gemeindegebiet von Dornach eine Einsprache eingereicht, welche aber aufgrund von Verhandlungen zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Quartier- und Gestaltungsplan „Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim“, bestehend aus Teilplänen 1 - 3 und den Sonderbauvorschriften an der Sitzung vom 15. Februar 1993. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat den Quartier- und Gestaltungsplan auf dem Gemeindegebiet Arlesheim mit Beschluss Nr. 855 vom 28. März 1995 genehmigt.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Aus der Sicht der Denkmalpflege ist der Hinweis angebracht, dass wegen dem unmittelbar angrenzenden geschützten Kloster der Gestaltung des Platzes die erforderliche Beachtung und Sorgfalt geschenkt wird. Es ist eine Lösung anzustreben, die nicht nur verkehrstechnischen, sondern auch räumlichen und gestalterischen Anliegen Rechnung trägt. Die Interessen der kantonalen Denkmalpflege werden durch eine Vertretung des Kantons, in der noch zu bildenden Arbeitsgruppe, hinreichend eingebracht werden können, so dass sich weitere Auflagen erübrigen.

Die Abteilung Abfallwirtschaft und Bodenschutz macht darauf aufmerksam, dass zu gegebener Zeit die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Trennung von Bauabfällen (§ 11 KAV) und Verdacht auf Bodenverunreinigungen (§ 12 KAV) zu beachten sind.

3. Beschluss

- 3.1. Der Quartier- und Gestaltungsplan „Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Dornach wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

Kostenrechnung EG Dornach:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'500.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr.	2'523.--	
		=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.11

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) (Bi)
Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plansatz (später) [112BHFDA.DOC]
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Hochbauamt
Amt für Verkehr und Tiefbau (2)
Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach
Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit 1. gen. Plansatz (später),
Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plansatz (später)
Finanzkontrolle
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Departement des Innern
Erziehungs-Departement
Denkmalpflege
Gemeindepräsidium der EG, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plansatz (später) (mit Belastung im KK,
einschreiben),
Baukommission der EG, 4143 Dornach
Bauverwaltung der EG, 4143 Dornach
Planungskommission der EG, 4143 Dornach
Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
Gemeindepräsidium der EG, 4144 Arlesheim
Bauverwaltung der EG, 4144 Arlesheim
Architekturbüro Gass und Hafner, Gellertpark 12, 4020 Basel
Weber Angehrn Meyer, Ingenieure und Planer, Florastrasse 2, 4500 Solothurn
BLT, Baselland Transport AG, Grenzweg 1, 4104 Oberwil
Schweiz. Bundesbahnen, Liegenschaften und kommerzielle Nutzung, Kreis II, Postfach,
6002 Luzern
PTT Kreispostdirektion Basel, Postpassage 5, 4002 Basel
Wetterwald AG, Unterdorfstrasse 23, 4143 Dornach
Bächle Gérard, Laufenstrasse 20, Basel
Tschopp Hans AG, Postfach, 4019 Basel
Staatskanzlei (Amtsblatt; Einwohnergemeinde Dornach: Genehmigung Quartier- und
Gestaltungsplan „Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim“ mit Sonderbauvor-
schriften).



Gemeinde
Arlesheim

Gemeinde
Dornach



Quartierplanvorschriften BL

Sonderbauvorschriften SO

BAHNHOFGEBIET DORNACH-ARLESHEIM

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG

- 1.1. Zweck, Grundlage
- 1.2. Bezugsgebiet
- 1.3. Teilbereiche
- 1.4. Mutation der Kantons- und Gemeindegrenze
- 1.5. Gleisführung BLT

2. INHALT DER VORSCHRIFTEN

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

- 3.1. Art und Mass der baulichen Nutzung
- 3.2. Lage und Grösse der Bauten
- 3.3. Gestaltung der Bauten
- 3.4. Gestaltung der Freiflächen

4. SPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN FUER DIE EINZELNEN BEREICHE

- 4.1. Bereiche A + B
- 4.2. Bereich C
- 4.3. Bereich D
- 4.4. Bereich E
- 4.5. Bereich F
- 4.6. Bereich G

5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

- 5.1. Erschliessung
- 5.2. Parkierungs-Anlagen
- 5.3. Ver- und Entsorgung

6. LAERMSCHUTZ

7. REALISIERUNG UND ETAPPEN DER PLANUNG

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9. BESCHLUESSE

ERLASS VON QUARTIERPLAN- RESP. SONDERBAU-VORSCHRIFTEN"BAHNHOFGEBIET DORNACH-ARLESHEIM"

(im folgenden "Vorschriften" genannt)

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes Basel-Landschaft vom 15. Juni 1967 sowie § 14 des kantonalen Baugesetzes Solothurn vom 3. Dez. 1978 erlässt:

- Die Einwohnergemeinde Arlesheim: Die Quartierplan-Vorschriften "Bahnhofgebiet"
- Die Einwohnergemeinde Dornach: Die Sonderbau-Vorschriften zum Gestaltungsplan "Bahnhofgebiet"

1. EINLEITUNG1.1. Zweck, Grundlage

Die Vorschriften bezwecken die Ordnung der Ueberbauung und die Erschliessung innerhalb des Bezugsgebietes durch eine architektonisch, städtebaulich und verkehrstechnisch befriedigende Gesamtplanung. Als Basis mit richtungsweisendem Charakter dient das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (siehe Plan "Mögliche Bebauung" im Anhang).

1.2. Bezugsgebiet

Die Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters, wie er im Teilplan 1 durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst folgende eingeworfene Parzellen:

Im Gemeindebann Dornach:

Parz. Nr.	Fläche in Perimeter
19	Anteil ca. 160 m ²
20	583 m ²
21	364 m ²
22	618 m ²
23	822 m ²
109	466 m ²
315	4'799 m ²
B	ca. 1'430 m ²

Im Gemeindebann Arlesheim:

Parz. Nr.	Fläche in Perimeter
647	ca. 649 m ²
648	ca. 7'556 m ²
1158	4'013 m ²
1162	4'015 m ²
1516	1'397 m ²
1533	789 m ²
1828	ca. 2'446 m ²
1829	310 m ²
2499	767 m ²

Total Dornach + Arlesheim ca. 31'184 m²

Das Gleisareal der SBB im Perimeter wird nicht ins Plangenehmigungsverfahren nach kantonalem Recht einbezogen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen 4.6. und 6.3.

1.3. Teilbereiche

Das Bezugsgebiet ist in 7 Bereiche (A bis G) aufgeteilt. Die Bereichsgrenzungen sind im Teilplan 1 festgelegt.

1.4. Mutation der Kantons- und Gemeindegrenze

Die Planung bedingt eine Verlegung der Kantons- und Gemeindegrenze (Basel-Landschaft / Solothurn). Die Verlegung erfolgt durch einen flächengleichen Landabtausch. Die neue Kantonsgrenze ist im Teilplan 1 richtungsweisend festgehalten. Ihr Verlauf richtet sich nach der Stellung der geplanten Baukörper innerhalb des Perimeters. Das Mutationsverfahren selbst ist nicht Bestandteil des Quartierplan-/Gestaltungsplan-Verfahrens.

1.5. Gleisführung BLT

Die Vorschriften setzen Korrekturen in der Gleisführung der Vororts-Tramlinie ausserhalb des Perimeters, in Absprache mit der Baselland-Transport AG (BLT), Oberwil, voraus.

2. INHALT DER VORSCHRIFTEN

Die Vorschriften bestehen aus:

- I Quartierplan-Reglement BL / Sonderbauvorschriften SO
- II Quartierplan BL / Gestaltungsplan SO

Der Quartierplan/Gestaltungsplan seinerseits besteht aus:

- Teilplan 1 "NUTZUNG"
- Teilplan 2 "GESTALTUNG + PROFILE"
- Teilplan 3 "ERSCHLIESSUNG + PARKIERUNG"

In den Plänen werden rechtsverbindliche und richtungsweisende Vorschriften unterschieden.

Daneben dienen folgende im Anhang zusammengestellte Unterlagen ohne Rechtskraft als Richtlinien für das Baubewilligungsverfahren:

- Anhang 1 Plan "Mögliche Bebauung"
- Anhang 2 Konzept "Unterirdische Parkplätze"
- Modell 1:500

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1. Art und Mass der baulichen Nutzung

- 3.1.1. Art der Nutzung.
Die Art der Nutzung wird für die verschiedenen Bereiche in Ziff. 4 (spezifische Vorschriften für die einzelnen Bereiche) festgelegt.
- 3.1.2. Mass der Nutzung.
Das Nutzungsmass für die einzelnen Baukörper ist im Teilplan 1 festgelegt.

Für die Berechnung gilt:

- im Gemeindebann Arlesheim:
Blatt 514420, Ziff. 1.1. der ORL-Richtlinien (siehe Anhang).
Darüber hinaus werden nicht zur Nutzung gerechnet:
 - Selbständige Reduits von max. 5 m² Grundfläche pro Wohneinheit.
 - Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten) bis max. 15 m² pro Wohneinheit. Diese dürfen nicht beheizt werden und sind ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas auszuführen. Wände und Öffnungen zwischen den Wintergärten und den dahinterliegenden Innenräumen müssen voll isoliert sein. Die natürliche Belüftung und Belichtung ist sowohl für die Wintergärten, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sicherzustellen.
 - Eine partielle Einfachverglasung der Balkone - im Sinne eines Wind-/Schallschutzes - ist möglich. Es dürfen daraus jedoch keine geschlossenen Räume entstehen.
 - Kleinbauten bis max. 6 m² gemäss Ziffer 4.3.4.
- im Gemeindebann Dornach:
§ 34 und Anhang III der Kant. Bauverordnung.
In allen Bereichen werden nicht zur Nutzung gerechnet:
 - Zwischenklimaräume (z. B. Wintergärten). Diese dürfen nicht beheizt werden und sind ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas auszuführen. Wände und Öffnungen zwischen den Wintergärten und den dahinterliegenden Innenräumen müssen voll isoliert sein. Die natürliche Belüftung und Belichtung ist sowohl für die Wintergärten, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sicherzustellen.
 - Eine partielle Einfachverglasung der Balkone - im Sinne eines Wind-/Schallschutzes - ist möglich. Es dürfen daraus jedoch keine geschlossenen Räume entstehen.
- Die Passage im Bereich der Kantonsgrenze wird nicht zur Nutzung gerechnet.

3.2. Lage und Grösse der Bauten

- 3.2.1. Lage und Grösse der Bauten ergeben sich aus den folgenden Bestimmungsgrössen, welche in den Teilplänen 1 und 2 festgelegt sind:
- Verbindliche Bauflucht, flexible Bauflucht, Arkadenbauflucht, Fassadenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen und maximal überbaubare Fläche.
 - Gebäudeprofil und Geschosshöhe als Begrenzung des Aufrisses.
 - Nutzungsmass.
- 3.2.2. Verbindliche Bauflucht.
Die verbindliche Bauflucht ist eine Baulinie, an welche die Fassade gebaut werden muss.
- 3.2.3. Flexible Bauflucht.
1. Die flexible Bauflucht gewährleistet die nötige Flexibilität bei der Detailgestaltung des Grundrisses.
 2. Die flexible Bauflucht ist eine Baulinie, von der die betroffene Fassade bis maximal +/- 1,50 m abweichen kann. Die Fassade muss aber grundsätzlich parallel zur flexiblen Bauflucht verlaufen.
- 3.2.4. Arkadenbauflucht.
Die Arkadenbauflucht ist eine Baulinie, welche durch das Erdgeschoss nicht überschritten werden darf.
- 3.2.5. Dachgestaltungslinie.
Die Dachgestaltungslinie regelt eine allfällige Differenzierung der Dachflächen in den Bereichen A und B (siehe Ziffer 4.1.3.)
- 3.2.6. Attikabauflucht/Attikaschicht.
Die Attikabauflucht ist eine Baulinie, welche eine Fassadenflucht des Dachgeschosses begrenzt (siehe Ziff. 4.1.4. und 4.2.3.).
- 3.2.7. Fassadenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen. Im Fassadenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen ist innerhalb der maximalen Ueberbauungsfläche ein linienunabhängiger Fassadenverlauf zulässig. Er findet Anwendung bei besonders exponierten Gebäudeteilen in den Teilbereichen A, B und C. Die betreffende Fassade unterliegt erhöhten Gestaltungsansprüchen (Ziff. 4.1.5., Ziff. 4.2.4.).
- 3.2.8. Gebäudeprofil.
1. Das Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Erdgeschosskoten (Teilplan 2), die Anzahl Vollgeschosse sowie durch Vorschriften über die maximal zulässigen Geschosshöhen, die Dachform und die Dachneigung.
 2. Für die Festlegung der Erdgeschosskoten ist die Höhenlage der SBB-Perrons und der projektierten öffentlichen Verkehrsflächen massgebend. Von den Erdgeschosskoten gemäss Teilplan 2 kann maximal +/- 0,5 m abgewichen werden.
 3. Die Dachform und die Dachneigung sind in Teilplan 2 festgelegt. Von der angegebenen Dachneigung darf maximal 5° (Bereich D 3°) abgewichen werden. Für die verschiedenen Bereiche gelten dazu spezifische Vorschriften (siehe Ziff. 4.)

4. Für die Geschosshöhen der verschiedenen Bereiche gelten spezifische Vorschriften (siehe Ziff. 4).
5. In Räumen zu dauerndem Aufenthalt muss die Raumhöhe im Lichte mind. 2,40 m betragen.

3.3. Gestaltung der Bauten

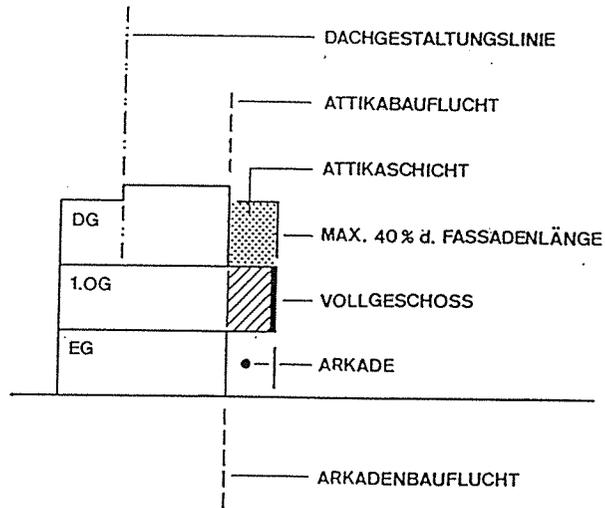
- 3.3.1. Dächer.
1. Die Dächer der Neubauten sind nach Möglichkeit zu begrünen.
 2. Dachaufbauten sind nur für Liftüberfahrten (ohne Motorenraum) erlaubt.
- 3.3.2. Kubische Erscheinung, Gestaltung, Material und Farbgebung aller Bauten und Anlagen sind aufeinander abzustimmen und in die bestehende Baustruktur einzupassen.
- 3.3.3. Materialwahl.
Bei der Materialwahl ist der ökologische Aspekt zu berücksichtigen. Vorzuziehen sind langlebige Materialien, die in der Herstellung nicht energieintensiv sind, bei der Anwendung und Benützung keine Schadstoffe abgeben und in den natürlichen Stoffwechselkreislauf rückführbar sind.
- 3.3.4. Reklamen sind bewilligungspflichtig. Leuchtreklamen sind nur in den Teilbereichen A, B und C zulässig und sollen zurückhaltend in Erscheinung treten.
- 3.3.5. Die Gestaltung der Bauten (Ziff. 3.3.1. bis Ziff. 3.3.4.) ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens von der zuständigen Gemeindebehörde zu genehmigen.

3.4. Gestaltung der Freiflächen

- 3.4.1. Erhaltenswerte Bäume, neue Einzelbäume und Begrünungszonen sind im Teilplan 2 festgehalten. Diese Bäume dürfen nur gefällt werden, wenn ihr Gesundheitszustand dies erfordert. Gefällte Bäume müssen ersetzt werden. Darüber hinaus können im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Baumpflanzungen verlangt werden.
- 3.4.2. Mit jeder Bauetappe ist ein verbindlicher Umgebungsplan mit eingetragenen Spielplätzen und Bepflanzung als Bestandteil des Baugesuches einzureichen. Werden öffentliche Verkehrsflächen tangiert, ist die Gestaltung der Umgebung an diese anzugleichen.

4. SPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BEREICHE

4.1. Bereiche A + B



4.1.1. Nutzungsarten.

1. Verkaufsläden, Dienstleistungen, Büros.
2. Im Dachgeschoss ist in jeder Baute ein Wohnanteil von mindestens je 1/3 der Dachgeschossfläche (BGF) für Wohnzwecke vorzusehen.

4.1.2. Geschosshöhe.

1. Die Vollgeschosse dürfen die nachfolgenden Geschosshöhen, von OK Fussboden resp. Erdgeschosskote (Teilplan 2) bis OK Decke gemessen, nicht überschreiten:
 - Erdgeschoss: 4,00 m
 - 1. Obergeschoss: 3,00 m
 - Dachgeschoss: 3,00 m (nur bei Pultdach 3,50 m)
2. Die Geschosshöhen sind für die beiden Bereiche A und B identisch festzulegen.

4.1.3. Dachgestaltungslinie (siehe Schema).

1. Falls kein durchgehendes Flachdach geplant, sondern eine Differenzierung der Dachflächen (z.B. Pultdach) bevorzugt wird, so tritt die Dachgestaltungslinie in Kraft. Sie ist gestalterisch ablesbar, entweder durch einen Höhenversatz oder/und durch eine Neigungsänderung der Dachflächen.
2. Abweichungen von +/- 0,5 m seitlich zur Dachgestaltungslinie sind zulässig, die Dachgestaltung muss jedoch in den Bereichen A und B identisch erfolgen.
3. Die Dachgestaltungslinie ist im Teilplan 2 festgelegt.

4.1.4. Attikabauflicht/Attikaschicht (siehe Schema).

1. Die Attikabauflicht bildet zusammen mit der darunterliegenden vorderen Fassade die Attikaschicht. Diese darf bis zu 40% ihrer Gesamtlänge mit Ausbauten genutzt werden.
2. Die Ausbauten müssen bis zur vorderen Fassadenebene reichen und gleichmässig über die gesamte Attikaschicht verteilt werden. Sie dürfen maximal 7,50 m breit sein. Ihre Gestaltung muss in beiden Bereichen A + B identisch sein und auf die Gliederung der darunterliegenden Hauptfassade abgestimmt sein.

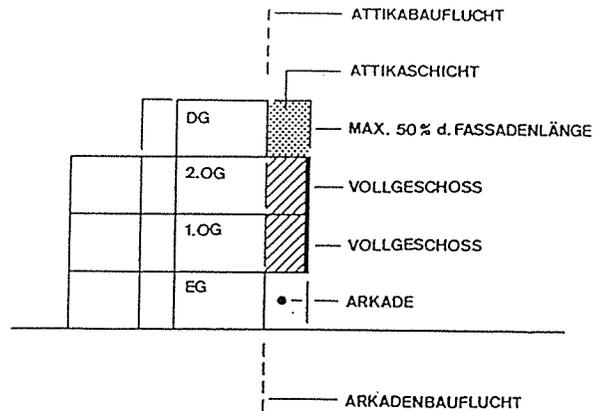
4.1.5. Gestaltung.

1. Die Bauten der Bereiche A + B, vor allem die Fassaden gegen den Fussgängerplatz, müssen einheitlich gestaltet werden, insbesondere bezüglich Form, Material und Farbe.
2. Die südlichen Gebäudeköpfe unterliegen erhöhten gestalterischen Anforderungen (Ziff. 3.2.7.). Insbesondere ist auf die bestehenden Bauten (altes Aufnahmegebäude und Restaurant Bahnhof) Rücksicht zu nehmen.

4.1.6. Passage.

1. Die Bereiche A und B sind durch eine nutzungsfreie, verglaste Fussgängerpassage miteinander zu verbinden. Ihre Gestaltung ist frei, als Richtlinien dient das Projekt "mögliche Bebauung" (Anhang 1).
2. Ein die beiden Bereiche A und B verbindender, verglaster Korridor im 1.OG ist möglich. Seine Fläche zählt nicht zur Nutzung.

4.2. Bereich C



4.2.1. Nutzungsarten.

Erdgeschoss: Wenig störende Betriebe, Dienstleistungen, Büros
 Obergeschosse: Dienstleistungen, Büros, Wohnen
 Dachgeschoss: Wohnen

4.2.2. Geschosshöhe.

Die Vollgeschosse dürfen die nachfolgenden Geschosshöhen, von OK Fussboden resp. Erdgeschosskote (Teilplan 2) bis OK Decke gemessen, nicht überschreiten:

- Erdgeschoss: 4,00 m
- 1. Obergeschoss: 3,00 m
- 2. Obergeschoss: 3,00 m
- Dachgeschoss: 3,00 m (nur bei Pultdach 3,50 m)

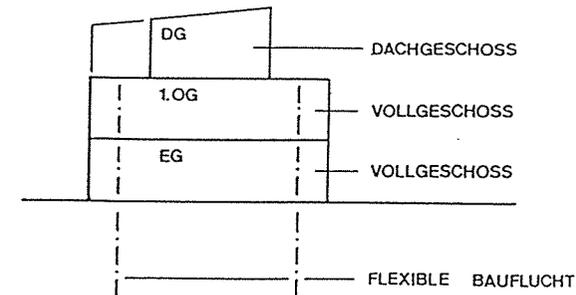
4.2.3. Attikabauflicht/Attikaschicht (siehe Schema).

1. Die Attikabauflicht bildet zusammen mit der darunterliegenden vorderen Fassade die Attikaschicht. Diese darf bis zu 50% ihrer Gesamtlänge mit Ausbauten genutzt werden.
2. Die Ausbauten müssen bis zur vorderen Fassadenebene reichen und gleichmässig über die gesamte Attikaschicht verteilt werden. Ihre Gestaltung muss auf die Gliederung der darunterliegenden Hauptfassade abgestimmt sein.

4.2.4. Gestaltung.

Die Gestaltung des nördlichen Gebäudekopfes unterliegt erhöhten Anforderungen (Ziffer 3.2.7.). Insbesondere ist auf die benachbarte Wohnsiedlung (Bereich D) Rücksicht zu nehmen.

4.3. Bereich D



4.3.1. Nutzungsart.

1. Alle Gebäude Wohnnutzung.
2. Im DG darf das Ausmass der Nutzung 80% des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

4.3.2. Westlicher Bereich.

Die beiden westlichen Gebäude können im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Ueberbauungskonzept auf Parzelle 1161 um die Gebäude D1 und D2 erweitert werden. Die ursprünglich zulässige Nutzung der Parzelle 1161 reduziert sich um das entsprechende Mass. Das Ueberbauungskonzept muss auf den Quartierplan / Gestaltungsplan abgestimmt werden.

4.3.3. Geschosshöhe.

Die Vollgeschosse dürfen die nachfolgende Geschosshöhe, von OK Fussboden bis OK Decke gemessen, nicht überschreiten:

- Erdgeschoss: 2,80 m
- 1. Obergeschoss: 2,80 m
- Dachgeschoss: 2,80 m/3,50 m (Pultdach)

4.3.4. Kleinbauten.

1. Für jedes Reiheneinfamilienhaus darf ein zusätzlicher, eingeschossiger Kleinbau von max. 6 m² (z.B. Holzschopf, Geräteraum, Velounterstand) in der vorgeschriebenen Bebauungsfläche erstellt werden. Seine Fläche zählt nicht zur Nutzung.
2. Es ist auf eine einheitliche Gestaltung dieser Kleinbauten zu achten. Eine durchgehende Ueberdachung in Kombination mit einem gedeckten Sitzplatz ist möglich. Als Planungsrichtlinie dient das Projekt "mögliche Bebauung" (Anhang 1).
3. Jedem Mehrfamilienhaus sind entsprechende Kleinbauten für gemeinschaftliche Nutzungen, wie Gartengeräte, Veloabstellplätze u.s.w. zuzuordnen. Ihr Standort ist im Quartierplan nicht vorgeschrieben; sie sind jedoch gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und sind nach Möglichkeit mit den Entsorgungseinrichtungen baulich zusammenzufassen.

- 4.4. Bereich E (bestehende Bauten/Fussgängerplatz)
- 4.4.1. Schutzwürdigkeit.
Die bestehenden Bauten altes SBB-Aufnahmegebäude, WC-Häuschen, Klostermauer und Restaurant Bahnhof sind als Ensemble zu erhalten.
- 4.4.2. Altes SBB-Aufnahmegebäude / WC-Häuschen / Klostermauer.
1. Bauliche Veränderungen sind mit Zustimmung der Denkmalpflege des Kantons Solothurn und des Gemeinderates von Dornach möglich, dürfen aber den nach aussen sichtbaren historischen Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
 2. Nutzungsart.
EG: Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Büros
OG: Büros, Wohnen
- 4.4.3. Restaurant Bahnhof.
1. Bauliche Veränderungen sind möglich. Abweichungen vom bestehenden Baukubus haben dessen Massstäblichkeit zu berücksichtigen.
 2. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind im Teilplan 1 festgelegt.
 3. Die Denkmalpflege des Kantons Solothurn ist zur Beratung beizuziehen.
 4. Nutzungsart.
Gastgewerbebetrieb.
- 4.4.4. Platzgestaltung.
1. Die Ausdehnung des Platzes ist im Teilplan 2 festgehalten.
 2. Der Platz ist für Fussgänger und Velofahrer vorgesehen. Darüberhinaus ist nur betriebsbedingter Verkehr zulässig, wie z.B. Anlieferung, Behindertentransport, Taxi sowie privater Personenumschlag ("Kiss and Ride").
 3. Die Gestaltung des Platzes hat sich an dieser Zielsetzung zu orientieren.
 4. An zentraler Stelle kann eine Skulptur/Brunnenanlage als gesellschaftlicher Mittelpunkt des Platzes errichtet werden.

- 4.5. Bereich F
- 4.5.1. Nutzung.
Es dürfen lediglich Perrondächer und eingeschossige Bauten erstellt werden, welche dem öffentlichen Verkehr dienende Nutzungen wie z.B. Warteräume, WC-Anlagen, Kiosk, Veloparkplätze, betriebsbedingte Nebenräume, Telefonkabinen enthalten.
- 4.5.2. Gestaltung.
1. Die Bauten sind einheitlich zu gestalten und den zuständigen Behörden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorzulegen.
 2. Die Lage der Perrondächer ist im Teilplan 2 "Gestaltung" festgelegt.
- 4.6. Bereich G (Gleisareal)
- 4.6.1. Unterführungen.
1. Es sind 3 Fussgänger-Bahnunterführungen vorzusehen, von denen mindestens eine mit Rampe ausgeführt werden muss.
 2. Die Lage der Fussgänger-Bahnunterführungen ist im Teilplan 3 richtungsweisend festgelegt.
- 4.6.2. Perrondächer.
Es dürfen lediglich Perrondächer und eingeschossige Bauten erstellt werden, welche dem öffentlichen Verkehr dienende Nutzungen sowie betriebsbedingte Nebenräume enthalten. Deren Gestaltung hat zusammen mit den Bauten des Bereiches F einheitlich zu erfolgen und muss mit den zuständigen kantonalen Behörden abgesprochen werden.

5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Erschliessung

- 5.1.1. Die öffentlichen Strassen, Fusswege und Plätze sind im Teilplan 3 festgelegt. Die Finanzierung derselben erfolgt nach Massgabe der entsprechenden Erschliessungsverträge resp. Reglemente.
- 5.1.2. Privatwege, die die Funktion als Notzufahrt zu erfüllen haben, sind mindestens 3 m breit zu erstellen.
- 5.1.3. Im Bereich der Privatareale und der privaten Verkehrsflächen, die auch öffentliche Funktionen übernehmen, sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit einzuräumen.

5.2. Parkierungs-Anlagen

- 5.2.1. Für die Nutzungen innerhalb des Perimeters (excl. Bereich D) sind max. 100 unterirdische Parkplätze zu erstellen. Zusätzlich ist ein Anteil von ca. 75 Parkplätzen für "Park and Ride" vorzusehen. Die Verbindung zum öffentlichen Verkehrsmittel ist mit einem rollstuhlgängigen Lift auszuführen. Für angrenzende Nutzungen ausserhalb des Perimeters können zusätzliche unterirdische Parkplätze im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden. Die Erschliessung der Parkplätze erfolgt über Rampen von der Bahnhofstrasse (Arlesheim) und der Amtshausstrasse (Dornach) aus. Die Lage der Rampen ist im Teilplan 3 angegeben.
- 5.2.2. Für die Wohnnutzung im Bereich D sind unterirdische Parkplätze zu erstellen. Für die Anzahl sind die kantonalen Richtlinien massgebend. Die Lage der Rampe ist im Teilplan 3 angegeben.
- 5.2.3. 1. Die Parkplätze können entsprechend den Ueberbauungsetappen erstellt werden.
 2. Mit der Baueingabe ist der Nachweis für eine zweckmässige Bewirtschaftung zu erbringen.
 3. Oberirdische Provisorien sind nur in geringem Ausmass statthaft. Solche sind zudem im Baubewilligungsverfahren mit einer verbindlichen Frist zu versehen.
 4. Die Ueberdeckung der Einstellhallen ist in die Freiflächengestaltung einzubeziehen.
 5. Dem Aspekt der Sicherheit ist Beachtung zu schenken.

5.2.4. Das Konzept für die unterirdischen Parkplätze (Anhang 2) ist als Nachweis der Realisierbarkeit aufzufassen. Die interne Organisation der Parkfelder ist nicht verbindlich.

5.2.5. Die oberirdischen Parkplätze sind im Teilplan 3 verbindlich festgelegt.

- 5.2.6. 1. Für "Bike and Ride" sind 250 Veloabstellplätze auszuweisen. Hiervon ist mindestens die Hälfte überdeckt vorzusehen. Sie sind im Teilplan 3 festgehalten.
 2. Für die übrigen Nutzungen sind Veloabstellplätze gemäss den kantonalen Richtlinien zu erstellen.

5.3. Ver- und Entsorgung

5.3.1. Es ist, in Absprache mit den Gemeinden und den Aemtern für Umweltschutz und Energie ein umweltfreundliches, energiesparendes Heizungs-system zu realisieren. Mit der ersten Baueingabe ist für das ganze Gebiet eine Energiestudie vorzulegen. Sonnenkollektoren sind erlaubt. Sie sollen sich baulich gut integrieren.

5.3.2. Es ist eine Photovoltaik-Anlage zur Aufladung von Elektromobilen vorzusehen. Der Standort für die Solarzellen ist mit den zuständigen kantonalen Stellen abzusprechen. Eine bauliche Integration (Dach/Fassade) ist anzustreben. Entsprechende Stromzapfstellen sind in der Einstellhalle in der für "Park and Ride" vorgesehene Zone anzubringen.

5.3.3. Für den Anschluss an die öffentliche Gemeinschafts-Antennenanlage gelten die Bestimmungen des Antennen-Reglementes der zuständigen Gemeinde.

5.3.4. Die öffentliche Sammelstelle für Glas, Metall usw. wird durch die Gemeinde Arlesheim erstellt. Die Lage ist im Teilplan 1 ersichtlich.

5.3.5. Die Containersammelplätze sind im Teilplan 1 angegeben. Sie sind unauffällig in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

5.3.6. Die im Teilplan 1 eingetragene Kompostierungsanlage ist nach den Weisungen des Gemeinderates von Arlesheim zu betreiben.

6. LAERMSCHUTZ6.1. Empfindlichkeitsstufen

6.1.1. Gemäss Art. 43 der Eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 wird das Planungsgebiet den Lärm-Empfindlichkeitsstufen II (Bereich D - Wohnnutzung) und III (übrige Bereiche) zugeordnet.

6.2. Nutzungs-Einschränkungen

6.2.1. Die Lärmschutzmassnahmen basieren auf einem Lärmgutachten. Bei einer wesentlichen Aenderung der Ausgangslage sind die Lärmschutzmassnahmen neu zu überprüfen.

6.2.2. Die Wohnungen des Bereiches A (neues Bahnhofgebäude) dürfen gegen die Geleiseanlage (SBB/BLT) keine lärmempfindlichen Räume gemäss LSV Art. 2 aufweisen.

6.3. Aktive Schallschutzmassnahmen (Lärmschutzwände/-wälle)

6.3.1. Die SBB und BLT verpflichten sich, beim Neubau der Perronanlagen die Lärmschutzaufgaben zu erfüllen (z.B. lärmabsorbierende Auskleidung der Perrondächer, Verglasung der Perronrückwände etc.). Bei der technischen Ausbildung der neuen Gleisanlagen SBB und BLT müssen die Aspekte der Lärmimmissionen berücksichtigt werden.

6.3.2. Die aktiven Lärmschutzmassnahmen sind im Teilplan 2 dargestellt.

7. REALISIERUNG UND ETAPPEN DER PLANUNG7.1. Realisierung

7.1.1. Für die Realisierung der Quartierplan-/Gestaltungsplan-Ueberbauung sind auf der Basis öffentlichrechtlicher resp. privatrechtlicher Vereinbarungen und Verträge insbesondere zu regeln:

- Mutation der Kantons- und Gemeindegrenze (BL/SO)
- Mutation der Grundstücksgrenzen
- Benützungsrecht gemeinsamer Anlagen und Freiflächen (incl. Erstellung, Unterhalt, Betrieb, Haftung) wie z.B. Einstellhallen, Spielplätze usw.
- Kostenverteiler für die Erstellung gemeinsamer Anlagen und Verkehrsflächen
- Durchleitungsrechte
- Geh- und Fahrrechte

7.1.2. Durch die Planung wird das Hoheitsgebiet zweier Kantone tangiert.

Zur Gewährleistung einer optimalen Koordination und mit dem Ziel einer guten Gesamtgestaltung ist für die Beurteilung von Bauvorhaben eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Diese besteht aus je einem Vertreter der beiden Gemeinden und Kantone sowie des für den Quartierplan/Gestaltungsplan verantwortlichen Planungsbüros. Der Vertreter der Gemeinde, in deren Hoheitsgebiet das Bauvorhaben liegt, führt den Vorsitz. Die Arbeitsgruppe gibt ihre Stellungnahme an die beiden Gemeinderäte ab. Den Projektverfassern wird empfohlen, bereits im Vorbereitungs- oder Entwurfsstadium mit der Arbeitsgruppe in Kontakt zu treten.

7.2. Etappen

7.2.1. Etappierungen sind möglich. Die einzelnen Etappen haben in der Regel den Teilbereichen zu entsprechen. Die Reihenfolge ist grundsätzlich frei, wobei auf die gegenseitigen Abhängigkeiten Rücksicht zu nehmen ist. Die Beurteilung der Etappierung ist durch die Arbeitsgruppe gemäss Ziffer 7.1.2. zu Handen der Bewilligungsbehörde vorzunehmen.

7.2.2. Provisorien werden nur in zwingenden Fällen bewilligt.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8.1. Die Vorschriften sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.

8.2. Die Genehmigung der vorliegenden Vorschriften durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft setzt die Unterzeichnung des Quartierplanvertrages durch die Landeigentümer voraus.

8.3. In der Gemeinde Arlesheim ist der Vollzug der Vorschriften Sache des Gemeinderates.

Der Gemeinderat kann nach Anhören der Baukommission Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gestatten. Der Gemeinderat entscheidet endgültig.

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Gemeinderat nach Anhören der Arbeitsgruppe (Ziffer 7.1.2.) Ausnahmen von den übrigen Vorschriften bewilligen, sofern die Grundkonzeption der Planung nicht berührt wird, technische oder nachbarrechtliche Schwierigkeiten eine Ausnahme rechtfertigen und / oder die Abweichungen nur von geringem Ausmass sind.

Vorbehalten bleibt das Baubewilligungsverfahren.

8.4. In der Gemeinde Dornach kann die Baukommission in Abwägung öffentlicher und privater Interessen nach Anhören der Arbeitsgruppe (Ziffer 7.1.2.) und mit Zustimmung des Gemeinderates Ausnahmen von den übrigen Vorschriften bewilligen, sofern die Grundkonzeption der Planung nicht berührt wird, technische oder nachbarrechtliche Schwierigkeiten eine Ausnahme rechtfertigen und / oder die Abweichungen nur von geringem Ausmass sind.

8.5. Alle im Widerspruch zu den Vorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

Die Vorschriften treten mit der Genehmigung durch die Regierungsräte in Rechtskraft.

9. BESCHLUESSEBeschlüsse betreffend Gemeinde Arlesheim

Beschluss des Gemeinderates 23.5.1992

Beschluss der Gemeindekommission 4.2.1993

Beschluss der Gemeindeversammlung 17.2.1993

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt
Nr. 9 vom 4.3.1993

Planaufgabe vom 5.3.1993 bis 6.4.1993

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 855 vom 28.3.95

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. 13 vom 30.3.95

Der Landschreiber

Beschlüsse betreffend Gemeinde Dornach

Beschluss des Gemeinderates für Planaufgabe 23. NOV. 1992

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt
Nr. vom 4. DEZ. 1992

Planaufgabe vom 4. DEZ. 1992 bis 5. JAN. 1993

Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Beschluss Nr. 2279 vom 5.9.95

Der Staatsschreiber



Dr. K. Fuchs