

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 26. September 1995 NR. 2475

## DORNACH: Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Neue Heimat / Apfelsee“ / Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

### 1. Feststellungen

#### 1.1. Genehmigungsantrag

Die **Einwohnergemeinde Dornach** unterbreitet dem Regierungsrat den **Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Neue Heimat / Apfelsee“** zur Genehmigung.

Der Zonen- und Gestaltungsplan betrifft den südlichsten Bereich des Baugebiets von Dornach, östlich der Apfelseestrasse gelegen. Er bezweckt einerseits die Erhaltung der denkmalpflegerisch wertvollen Siedlung „Neue Heimat“ in ihrer ursprünglichen Struktur, Eigenart und baulichen Substanz. Andererseits regelt er die Überbauung, Erschliessung und Parkierung der unmittelbar an die Siedlung „Neue Heimat“ angrenzenden Parzellen. Schliesslich bezieht er entlang der östlichen Grenze eine Grünzone in seinen Perimeter mit ein.

Anlässlich der Ortsplanung (genehmigt mit RRB Nr. 1747 vom 19. Mai 1992) wurde das vom Zonen- und Gestaltungsplan betroffene Gebiet teilweise der Wohnzone W2b und der Freihaltezone (im Zonen- und Gestaltungsplan als Grünzone bezeichnet) zugewiesen, der Bereich der Siedlung „Neue Heimat“ hingegen wurde von der Revision der Ortsplanung ausgenommen und im Zonenplan weiss belassen.

#### 1.2. Verfahren

1.2.1. Am 17. November 1994 wurde der Zonen- und Gestaltungsplan „Neue Heimat“ vom Amt für Raumplanung in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege vorgeprüft und für eine Planungsarbeit „mit sehr gutem Ergebnis“ befunden. In der Zeit vom 25. November bis zum 26. Dezember 1994 erfolgte hierauf die öffentliche Auflage. Innerhalb der Auflagefrist gingen 6 Einsprachen von Privatpersonen und dem Natur- und Vogelschutzverein ein. Bis auf eine Einsprache (Rink/Halbeisen) wies der Gemeinderat am 16. Januar 1995 alle Einsprachen vollumfänglich ab.

1.2.2. Gegen diesen Beschluss des Einwohnergemeinderates Dornach erhoben die folgenden abgewiesenen Einsprecher am 25. Januar 1995 Beschwerde beim Regierungsrat:

1. S. Tschopp-Buxtorf, Apfelseestrasse 97, 4143 Dornach;
2. J.J. und D. Voirol-Tschopp, Lolibachweg 112, 4143 Dornach;
3. Elise Vögtli-Amhof, Lolibachweg 108, 4143 Dornach.

Die Beschwerdeführer stellen sinngemäss die **Rechtsbegehren**, es sei der Gemeinderatsbeschluss vom 16. Januar 1995 aufzuheben und die Genehmigung des Zonen- und Gestaltungsplanes zu verweigern.

1.2.3. Der Einwohnergemeinderat Dornach **beantragt** in seiner Vernehmlassung vom 16. Februar 1995 die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung des Zonen- und Gestaltungsplanes „Neue Heimat“ mit einer Ergänzung der Sonderbauvorschriften (SBV, Ziffer 5.3,

Baubereich C, letzter Absatz, aufgrund der gutgeheissenen Einsprache) gemäss Beschluss vom 7. Februar 1995.

1.2.4. Am 8. Mai 1995 führten Beamte des instruierenden Bau-Departements einen Augenschein mit Parteibefragung durch. In den damals angeregten und in die Wege geleiteten Vergleichsverhandlungen unter den Parteien konnten nicht alle Meinungsverschiedenheiten ausgeräumt werden.

1.2.5. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

## **2. Erwägungen**

### **2.1. Genehmigung**

Im Hinblick auf die Beurteilung des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplanes auf dessen Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren in Bezug auf die Qualität der projektierten Wohnsiedlung gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die Ortsplanung, zu welcher der Erlass von Zonen- und Gestaltungsplänen gehört, Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Übereinstimmung mit der Forderung nach Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Überprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort „offensichtlich“ aber bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Diese wurde vom Bundesgericht wiederholt gebilligt. Danach darf der Regierungsrat nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

### **2.2. Beschwerdenbehandlung**

#### **2.2.1. Legitimation**

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Nachbarparzellen des durch die Planung betroffenen Gebiets und durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert. Sie sind somit zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist daher grundsätzlich einzutreten.

#### **2.2.2. Fussweg**

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Zonen- und Gestaltungsplanperimeters verläuft ein unbefestigter Fussweg, welcher von den Beschwerdeführern seit Jahren gewohnheitsrechtlich, d.h. ohne Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch, als Verbindung zwischen Lolibachweg und Apfelseestrasse benutzt wird. Der Zonen- und Gestaltungsplan legt die Linienführung eines öffentlichen Fusswegs durch den Planperimeter fest. Dieser schafft ebenfalls eine Verbindung zwischen Lolibachweg und Apfelseestrasse. Eine erschliessungsplanmässige Festlegung eines öffentlichen Fusswegs im fraglichen Gebiet fehlt bis heute. Grundlage für die Linienführung im Zonen- und Gestaltungsplan bilden offenbar die grundbuchlich festgehaltenen Wegrechte, welche sich die Eigentümer der innerhalb des Perimeters gelegenen Liegenschaften gegenseitig eingeräumt haben. Gleichzeitig wird dem Fussweg durch seine Zweckbestimmung öffentlicher Charakter verliehen.

Die Beschwerdeführer verlangen die Beibehaltung des heutigen Verbindungsweges. Wie der Augenschein gezeigt hat, wird aber die Benützung des bisherigen Fusswegs durch den Zonen- und Gestaltungsplan nicht verunmöglicht oder erschwert. Durch die Festlegung des öffentlichen Fusswegs im Zonen- und Gestaltungsplan wird vielmehr eine zusätzliche Verbindung geschaffen und rechtlich fixiert. Es ist daher nicht einzusehen, inwiefern die Beschwerdeführer durch die vorliegende Planungsarbeit diesbezüglich beschwert sind. Eine allfällige Rüge der Linienführung des Fusswegs innerhalb des Planperimeters hingegen stünde nur den Wegrechtsberechtigten selbst zu, wobei die Frage der Vereinbarkeit mit den Dienstbarkeitsverträgen auf dem zivilrechtlichen Weg zu prüfen wäre.

Auf diesen Beschwerdepunkt ist aus den dargelegten Gründen nicht einzutreten.

### 2.2.3. Naturschutz

Die Beschwerdeführer befürchten durch die geplante Überbauung eine Gefährdung des Lebensraumes und der Individuen von zum Teil bedrohten Tierarten, welche insbesondere „durch den Baulärm, die Erschütterungen des Bodens während des Aushubs und die Unruhe empfindlich gestört werden ...“

Tatsächlich enthält das Naturschutzinventar Dornach vom September 1987 im Bereich des Zonen- und Gestaltungsplanes „Neue Heimat“ mehrere Objekte. Neben nur am Rande betroffenen Objekten liegt die Nummer 8 ganz innerhalb des Planperimeters. Es handelt sich dabei um den Objekttyp „Bachlauf, Ufergehölz“ mit der Bewertung „wertvoll“. Als Schutzziel wird bezeichnet: „Erhalten des Bachlaufs mit Uferbestockung auf ganzer Länge; Ausdolung weiterer Bachabschnitte im Niederterrassenbereich.“ Weiter ist in diesem Gebiet gemäss Kantonalem Reptilieninventar, welches vor dem Abschluss steht, das Vorkommen von Schling- und Ringelnatter nachgewiesen, beides bundesrechtlich geschützte Arten.

In Naturinventaren werden grundsätzlich Lebensräume aufgenommen, die sich durch eine höhere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten (ökologische Kennarten gemäss NHV, Rote-Listen-Arten, geschützte Arten) von den intensiv genutzten Flächen unterscheiden. Im Gegensatz zu Schutzzonen oder Schutzverfügungen, von welchen Einzelobjekte betroffen sind, entfalten Inventare aber keine unmittelbaren grundeigentümergehörigen Rechtswirkungen. So werden sie auch nicht in rechtsmittelfähigen Verfahren erlassen, in welchen sich die betroffenen Eigentümer zur Wehr setzen könnten. Naturinventare sind vielmehr Bestandaufnahmen des Ist-Zustandes, in welchen die Gemeinden Objekte etwa im Hinblick auf eine allgemeine Interessenabwägung im Einzelfall oder eine künftige Ortsplanung festhalten. Erst durch die Ausgestaltung eines Objektschutzes in einem Nutzungsplan oder einer Schutzverfügung gemäss §§ 112 ff. PBG wird grundeigentümergehörige Wirkung erzielt.

Im vorliegenden Fall stammt das Naturschutzinventar aus der Zeit vor dem Erlass des Zonenplanes. Es war also im Zeitpunkt der Ortsplanung bekannt und wurde in die Interessenabwägung, welche zur betreffenden Zonierung führte, einbezogen. Dies gilt, wie sich an der Parteibefragung anlässlich des Augenscheins herausstellte, im übrigen auch für das Vorkommen der erwähnten Reptilien. Diese Tatsache ist gemäss Auskunft der Beschwerdeführer nämlich bereits seit mindestens 20 Jahren ihnen selbst und durch ihre Mitteilung noch vor der letzten Ortsplanung auch den Gemeindebehörden bekannt. Im fraglichen Gebiet „Apfelsee“ wurden denn auch beim Erlass des Zonenplanes Massnahmen im Interesse des Naturschutzes getroffen, so liegt das Gebiet „Gaselzaun“ heute ganz ausserhalb der Bauzone, und entlang der östlichen Bauzonengrenze wurde die bereits erwähnte Freihaltezone geschaffen, welche in den vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplan als Grünzone Eingang gefunden hat. Gegen diesen Zonenplan haben die heutigen Beschwerdeführer weder Einsprache noch Beschwerde erhoben, weil nach ihrer eigenen Auskunft zumindest im Gebiet „Gaselzaun“ den Naturschutzanliegen Rechnung getragen wurde. Seit der Genehmigung der Ortsplanung im Jahre 1992 sind also keine neuen erheblichen Tatsachen aufgetaucht, sodass aus Gründen der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit am Zonenplan festzuhalten ist und das Gebiet grundsätzlich nach den geltenden Zonenvorschriften überbaut werden kann. Im übrigen stimmen die Sonderbauvorschriften mit den Schutzzielen der Objektnummer 8 des Naturschutzinventars durchaus überein, ist doch gemäss Ziffer 4 Abs. 6 SBV beabsichtigt, die Quelle zu fassen und einem offenen Wasserlauf zuzuführen.

In der Freihaltezone dürfen gemäss § 20 des Zonenreglementes Dornach (ZR) „solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen und die den im Zonenplan festgelegten Zweck nicht schmälern.“ Gemäss der Ergänzung der SBV Punkt 5.3, Baubereich C, letzter Absatz, darf die Grünzone als Pflanzplatz genutzt werden, Geländeänderungen sind jedoch ausdrücklich und Bauten stillschweigend nicht gestattet. Die SBV schränken die Nutzungsmöglichkeiten der Grünzone gegenüber der Freihaltezonenvorschrift bereits ein. Im Rahmen von Vergleichsverhandlungen gestand die Firma Suter + Suter AG, Basel, namens der Grundeigentümerin UMS Wohlfahrtsstiftung, Dornach, gar einen gänzlichen Nutzungsverzicht innerhalb der Grünzone sowie die Errichtung eines Schutzzaunes während der Bauarbeiten zu. Mit diesen gegenüber dem Zonenplan weitergehenden Schutzmassnahmen wird den Anliegen des Naturschutzes in verhältnismässiger und für die Grundeigentümerin zumutbarer Weise Rechnung getragen.

Der letzte Absatz der Ziffer 5.3, Baubereich C, der SBV hatte im Auflageexemplar folgenden Wortlaut: „Die Bauten sind der Topographie anzupassen. Die gesamte Grünzone darf als Garten genutzt werden, jedoch sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht erlaubt.“ Er ist aufgrund des Einspracheverfahrens vor dem Gemeinderat (gemäss Protokoll Nr. 32 der Sitzung vom 16. Januar 1995, S. 12) und der obigen Erwägungen durch folgende Bestimmung zu ersetzen:

*„Die Gebäude sind der Topographie optimal anzupassen. Höhen von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal, gemessen ab dem bestehenden Terrain, 1.20 m betragen. Die Baukörper sind so zu plazieren, dass Durchblicke zur Grünzone erhalten bleiben. Es ist eine transparente Architektur anzustreben, die in Gliederung und Materialwahl der Situation, dem Übergang von der Bauzone zur freien Landschaft, Rechnung trägt. Die Erschliessungsanlagen sind auf das absolut nötige Mass zu beschränken. Soweit es die Vorschriften zulassen, sind Materialien wie Glorit, Mergel, Kies, Rasengittersteine usw. Belägen wie Asphalt oder Beton vorzuziehen.*

*Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Bepflanzungen sind einheimische Gewächse zu verwenden.*

*Die Grünzone ist als naturnaher Lebensraum mit einem Mosaik von Hecken, Gebüsch und ungedüngter Wiesen zu erhalten. In der Grünzone dürfen keine Pflanzplätze, Reben und dergleichen errichtet werden. Geländeänderungen und andere Massnahmen, die den Charakter und biologischen Inhalt des naturnahen Lebensraumes nachteilig verändern, sind nicht gestattet. Zum Schutze der Grünzone ist durch die Bauherrschaft während der Bauphase in einer Entfernung von 5 m westlich der Grünzone und südlich des Baches ein Zaun zu erstellen.*

*Der sachgerechte Unterhalt der Grünzone als naturnaher Lebensraum ist durch die Grundeigentümer zu sichern.“*

2.2.4. Es wurden auch im übrigen keine Gründe dargetan, welche der Genehmigung des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplanes entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich. Der Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Neue Heimat / Apfelsee“ erweist sich daher als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 PBG und wird mit der erwähnten Ergänzung der Sonderbauvorschriften genehmigt.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

### 2.3. Kosten

Entsprechend dem Ausgang und dem Aufwand des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 2'500.-- festgesetzt.

### 3. Beschluss

- 3.1. Der Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Neue Heimat / Apfelsee“ der Einwohnergemeinde Dornach wird mit der Ergänzung der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 3.2. genehmigt.
- 3.2. Der letzte Absatz der Ziffer 5.3, Baubereich C, des Auflageexemplars der Sonderbauvorschriften wird gemäss Erwägung 2.2.3. durch folgende Bestimmung ersetzt und ergänzt:  
*„Die Gebäude sind der Topographie optimal anzupassen. Höhen von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal, gemessen ab dem bestehenden Terrain, 1.20 m betragen. Die Baukörper sind so zu plazieren, dass Durchblicke zur Grünzone erhalten bleiben. Es ist eine transparente Architektur anzustreben, die in Gliederung und Materialwahl der Situation, dem Übergang von der Bauzone zur freien Landschaft, Rechnung trägt. Die Erschliessungsanlagen sind auf das absolut nötige Mass zu beschränken. Soweit es die Vorschriften zulassen, sind Materialien wie Glorit, Mergel, Kies, Rasengittersteine usw. Belägen wie Asphalt oder Beton vorzuziehen. Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Bepflanzungen sind einheimische Gewächse zu verwenden. Die Grünzone ist als naturnaher Lebensraum mit einem Mosaik von Hecken, Gebüsch und ungedüngter Wiesen zu erhalten. In der Grünzone dürfen keine Pflanzplätze, Reben und dergleichen errichtet werden. Geländeänderungen und andere Massnahmen, die den Charakter und biologischen Inhalt des naturnahen Lebensraumes nachteilig verändern, sind nicht gestattet. Zum Schutze der Grünzone ist durch die Bauherrschaft während der Bauphase in einer Entfernung von 5 m westlich der Grünzone und südlich des Baches ein Zaun zu erstellen. Der sachgerechte Unterhalt der Grünzone als naturnaher Lebensraum ist durch die Grundeigentümer zu sichern.“*
- 3.3. Die Beschwerden  
1. S. Tschopp-Buxtorf, Apfelseestrasse 97, 4143 Dornach,  
2. J.J. und D. Voirol-Tschopp, Lolibachweg 112, 4143 Dornach,  
3. Elise Vögtli-Amhof, Lolibachweg 108, 4143 Dornach  
werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3.4. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.-- sind den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.5. Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 2'500.-- festgesetzt.
- 3.6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum **17. November 1995** noch 4 bereinigte Zonen- und Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.7. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

#### Kostenrechnung S. Tschopp, J.J. und D. Voirol, E. Vögtli, Dornach:

|  |              |  |
|--|--------------|--|
| Kostenvorschuss                          | Fr. 1'000.-- |  |
| Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) | Fr. 1'000.-- | (von Kto. 119.57 auf<br>Kto. 2005-431.00 umbuchen) |
|  | Fr. -.--     |  |
|  | =====        |  |

**Kostenrechnung EG Dornach:**

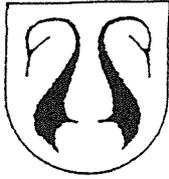
|                    |              |                    |
|--------------------|--------------|--------------------|
| Genehmigungsgebühr | Fr. 2'500.-- | (Kto. 2005-431.00) |
| Publikationskosten | Fr. 23.--    | (Kto. 2020-435.00) |
|                    | <hr/>        |                    |
|                    | Fr. 2'523.-- |                    |
|                    | =====        |                    |

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.11

Staatsschreiber

*Dr. K. Fuchs*

Bau-Departement (2), CS/Bi/Ci, mit Akten Nr. 95/9  
Bau-Departement (br)  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)  
Rechtsdienst Bau-Departement CS, [H:\RAUMPLAN\BDARPSCH\WINWORD\IRRB\112NEUHE.DOC]  
Amt für Verkehr und Tiefbau  
Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Wasserwirtschaft  
Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan (später)  
Finanzkontrolle  
Finanzverwaltung, zum Umbuchen  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung  
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)  
Gemeindepräsidium der EG, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan (später) (mit Rechnung, Belastung im  
KK, einschreiben)  
Bauverwaltung, 4143 Dornach  
Baukommission der EG, 4143 Dornach  
S. Tschopp-Buxtorf, Apfelseestrasse 97, 4143 Dornach (einschreiben)  
J.J. und D. Voirol-Tschopp, Lolibachweg 112, 4143 Dornach (einschreiben)  
Elise Vögtli-Amhof, Lolibachweg 108, 4143 Dornach (einschreiben)  
UMS Wohlfahrtsstiftung, 4143 Dornach, p.A. Suter + Suter AG, Lautengartenstrasse 23, Post-  
fach, 4010 Basel (einschreiben)  
Staatskanzlei (**Amtsblatt Publikation:** Genehmigung: EG Dornach: Zonen- und Gestaltungsplan  
mit Sonderbauvorschriften „Neue Heimat / Apfelsee“, mit Ergänzung)



Einwohnergemeinde Dornach  
Kanton Solothurn

## Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neue Heimat / Apfelsee" Mst. 1:500

---

Durch den Gemeinderat beschlossen :  
am : 21. Nov. 1994

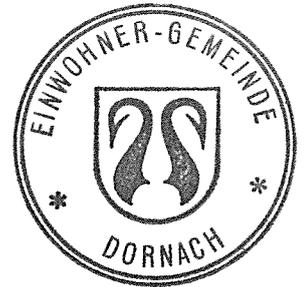
Namens des Gemeinderates :

Der Gemeindepräsident :

*Kallen*

Der Gemeindeschreiber :

*Röschli*



Öffentliche Auflage :

Vom : 25. Nov. 1994

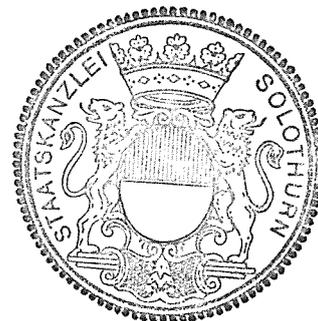
Bis : 26. Dez. 1994

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt

Am: 26.09.1995

Mit Regierungsratbeschluss Nr.: 2475

*Dr. K. Rohnsatter*



## 1. Perimeter

Der Perimeter umfasst die Bereiche A, B, C und D, sowie die Grünzone.  
(Grünzone nicht in Nutzung einbezogen)  
Geschützt ist der Bereich A mit der Siedlung "Neue Heimat" (Wohnhäuser, angebaute Schöpfe und Gärten).

## 2. Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist die Erhaltung der Siedlung "Neue Heimat" in ihrer ursprünglichen Struktur, Eigenart und baulichen Substanz.  
Gleichzeitig soll die Erschliessung der Baubereiche B und C erwirken, dass eine geordnete und dem Grundsatz des haushälterischen Umganges mit dem Boden entsprechende Bebauung verwirklicht werden kann.  
Eine etappenweise Realisierung ist durch die Erschliessung gewährleistet.

## 3. Nutzung

Sofern die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Dornach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Es soll sichergestellt werden, dass die AZ von 0.45 gemäss § 6 des Zonenreglementes für den Gesamtperimeter realisiert wird.

Die Nutzungsverteilung auf die einzelnen Bereiche wird wie folgt festgelegt:

| Bereich | Land m2 | BGF  |                |
|---------|---------|------|----------------|
| A       | 5415    | 1330 |                |
| B       | 4305    | 2940 |                |
| C       | 4590    | 2649 |                |
| D       | 3400    | 1050 |                |
| <hr/>   |         |      |                |
| Total   | 17710   | 7969 | <b>AZ 0.45</b> |

=====

Im Rahmen der maximal möglichen Nutzung, dürfen in den einzelnen Bereichen Abparzellierungen vorgenommen werden.

#### 4. Allgemeine Bestimmungen

Die Baubereiche werden über eine Kooperationsfläche privat erschlossen. Diese Kooperationsfläche wird bei Inkrafttreten des Gestaltungsplanes gemäss PBG § 44 Abs. 3 ausgeschieden.

Sämtliche Besucherparkplätze sind an im Plan bezeichneter Stelle zu erstellen.

An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen ist das Wegrecht zu akzeptieren.

Der öffentliche Fussweg zwischen Lolibachweg und Apfelseestrasse ist im Gestaltungsplan an bezeichneter Stelle ausgewiesen. Das öffentliche Durchgangsrecht wird im Rahmen eigentumsrechtlicher Festlegungen gesichert.

Für die Ausgestaltung von Strasse, Weg und Platz gelten im übrigen die behördlichen Vorschriften.

Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, sind Pläne zur Grün- und Gartengestaltung einzureichen, insbesondere sind darin die Quelle und der Wasserlauf als sichtbares Gestaltungselement auszuweisen.

Für die Offenlegung der Quelle ist zu gegebener Zeit beim Amt für Wasserwirtschaft ein separates Gesuch einzureichen.

Der Baubereich "B" muss gegen die Apfelseestrasse mit einer Baumreihe (einheimische Bäume) abgeschlossen werden.

## **5. Bereichsbestimmungen**

### **5.1 Bereich A: Schutzvorschriften "Neue Heimat"**

#### **Nutzung**

Die einfachen, zweigeschossigen Doppel Einfamilienhäuser enthalten je eine bescheidene 4-Zimmer-Wohnung. Die Wohnnutzung soll erhalten bleiben.

#### **Erhaltung**

Die Grundstruktur und Konstruktion der einzelnen Häuser, das äussere Erscheinungsbild und der schlichte Charakter der Gebäude sind zu erhalten.

#### **Bauliche Veränderungen**

An den Bauten dürfen keine volumenmässigen oder nach aussen sichtbaren Veränderungen vorgenommen werden. Veränderungen der Grundrisse sind möglich, doch sollen sie in ihrer ursprünglichen Struktur erhalten und weiterhin ablesbar bleiben.

#### **Ausbau Schöpfe**

Die Schöpfe können zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Dabei ist der Charakter des äusseren Erscheinungsbildes (Holzschalung / Latten) grundsätzlich zu erhalten.

#### **Autoabstellplätze / Zufahrt**

Die Zufahrt erfolgt über die Kooperationsfläche.

Die erforderlichen Parkplätze werden in einer gemeinsamen Einstellhalle im Bereich B untergebracht. Für den Fall, dass noch keine Einstellhalle besteht, soll die Parkierung oberirdisch im Bereich B erfolgen.

Die Besucherparkplätze sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen oberirdisch anzuordnen.

## **Eingeschossige Nebenbauten**

In den bezeichneten Bereichen sind eingeschossige Nebenbauten (Schopf, Gartenhaus, Kleintierstall, Freisitz, Unterstand und ähnliches) zulässig.

Die Nebenbauten sind in gleicher Bauweise und Farbgebung zu erstellen wie die bestehenden Schöpfe (Holzkonstruktion mit Holzverschalung und Ziegeldach mit gleicher Dachneigung).

## **Gärten**

Die bestehenden Gärten sind als private Bereiche zu erhalten. Zäune sind in der bestehenden Art als schlichte Lattenzäune mit stehenden Staketen auszuführen. Lebhäge sind nur bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

## **Bewilligungspflicht**

Sämtliche Renovations- und Unterhaltsarbeiten unterliegen einer erweiterten Bewilligungspflicht. Sie bedürfen der Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege. Darunter fallen namentlich auch Unterhaltsarbeiten wie Dachsanierungen, Fenster- und Jalousieerneuerungen. Farbenerneuerungen, Veränderungen von Materialien, Gestaltung der Nebenbauten und Schopfausbauten, etc..

## 5.2 Baubereich B :

Es gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der Zone W2b. Neben zwei Normalgeschossen ist ein an die Ausnützung anzurechnendes Dachgeschoss (Kniewand grösser 0.80 m) zugelassen. Nutzungsmass gemäss Punkt 3.

Für die Erstellung von Bauten steht das dafür bezeichnete Baufeld zur Verfügung.

Sämtliche Gebäulichkeiten im Gebiet B müssen unterirdisch gelegene Parkflächen aufweisen. Es sind 1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit zu erstellen. Ein- und Ausfahrt erfolgen über eine direkte Zufahrt ab Apfelseestrasse.

Die oberirdische Anordnung der erforderlichen Parkplätze des Bereiches A ist bis zur Erstellung der Einstellhalle im Bereich B zu dulden und Sache gegenseitiger Absprache. Diese Parkplätze von A sind in den in B erstellten unterirdischen Parkflächen zu integrieren, wobei für den Bereich "A" die Übernahme eines Einstellplatzes pro Haus genügt.

## 5.3 Baubereich C :

Es gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der Zone W2b. Erlaubt sind nur individuelle Einfamilienhaus-Nutzungen. Im gesamten Baubereich "C" zählen Dachstockausbauten nicht zur Nutzung (Kniewand nicht grösser 0.80 m).

Das Sockelgeschoss wird nicht an die Geschoszahl angerechnet, sofern es nicht der Wohnnutzung dient (ausgenommen Hauszugang/Garderobe), auch wenn die Bestimmungen §§ 16 ff KBV nicht eingehalten sind (Sockel mehr als 1.20 m § 17 Abs. 3 KBV und § 20 Abs. 2).

Unter Einhaltung der maximal möglichen Nutzung gemäss Punkt 3, sind Mehrlängen von bis zu 2 m gegenüber den zonengemässen Gebäudelängen erlaubt.

Für die Erstellung von Bauten steht das dafür bezeichnete Baufeld zur Verfügung.

Die Parkierung soll im Sockelgeschoss erfolgen. Es sind 1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit zu erstellen. Die Zufahrt erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungswege.

Die Gebäude sind der Topographie optimal anzupassen. Höhen von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal, gemessen ab dem bestehenden Terrain, 1.20m betragen. Die Baukörper sind so zu plazieren, dass Durchblicke zur Grünzone erhalten bleiben. Es ist eine transparente Architektur anzustreben, die in Gliederung und Materialwahl der Situation, dem Übergang von der Bauzone zur freien Landschaft, Rechnung trägt. Die Erschliessungsanlagen sind auf das absolut nötige Mass zu beschränken. Soweit es die Vorschriften zulassen, sind Materialien wie Glorit, Mergel, Kies, Rasengittersteine usw. Belägen wie Asphalt oder Beton vorzuziehen.

Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Bepflanzungen sind einheimische Gewächse zu verwenden.

Die Grünzone ist als naturnaher Lebensraum mit einem Mosaik von Hecken, Gebüsch und ungedüngter Wiesen zu erhalten. In der Grünzone dürfen keine Pflanzplätze, Reben und dergleichen errichtet werden. Geländeänderungen und andere Massnahmen, die den Charakter und biologischen Inhalt des naturnahen Lebensraumes nachteilig verändern, sind nicht gestattet. Zum Schutze der Grünzone ist durch die Bauherrschaft während der Bauphase in einer Entfernung von 5 m westlich der Grünzone und südlich des Baches ein Zaun zu erstellen. Der sachgerechte Unterhalt der Grünzone als naturnaher Lebensraum ist durch die Grundeigentümer zu sichern.

#### **5.4 Baubereich D : Bestehende Mehrfamilienhäuser No. 93/95**

Das heutige Nutzungsmass bleibt erhalten.

Die Zufahrt erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungswege.

Die erforderlichen Parkplätze sind an dem dafür bezeichneten Bereich oberirdisch anzuordnen.

#### **6. Ausnahmen**

Die Baubehörde kann nach Rücksprache mit dem Gemeinderat und der Kantonalen Denkmalpflege Änderungen im Sinne einer Verbesserung zustimmen, wenn dadurch weder öffentliche noch nachbarliche Belange tangiert werden und das vorliegende Gesamtkonzept erhalten bleibt.