



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 19. März 1996 NR. 669

Dornach: Gestaltungsplan „Oepfelsee“ (GB Nrn. 270 und 285) mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Dornach** unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „**Oepfelsee**“ (GB Nrn. 270 und 285) mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Gestaltungsplan „Oepfelsee“ regelt vorab die Zufahrt und Parkierung für die beiden Grundstücke GB Dornach Nrn. 270 und 285. Die künftige Überbauung wird durch drei Baubereiche mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben bestimmt. Das Konzept der Überbauung und Erschliessung ist recht- und zweckmässig im Sinne § 18 PBG.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 5. Januar bis zum 5. Februar 1996. Innert nützlicher Frist wurde eine Einsprache eingereicht, die aber wieder zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften am 18. Dezember 1995 unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungsplan „**Oepfelsee**“ (GB Nrn. 270 und 285) mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Dornach wird genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.3. Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

Kostenrechnung EG Dornach:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'500.--	(Kto. 5803-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 5820-435.00)
	Fr.	1'523.--	
		=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.11

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) (Bi)

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan (später) [H:\RAUMPLAN\BDARP\BIEWINWORD\RRB\DORM112OEPF.DOC]

Amt für Umweltschutz

Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach

Sekretariat Katasterschätzung

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Gemeindepräsidium der EG, Dornach, (mit Rechnung, einschreiben)

Bauverwaltung der EG, 4143 Dornach, mit 1 gen Plan (später)

Baukommission der EG, 4143 Dornach

Planungskommission der EG, 4143 Dornach

Renoplan Management AG, Nenzlingerweg 5, 4153 Reinach 1

Staatskanzlei (Amtsblatt; Einwohnergemeinde Dornach: Genehmigung Gestaltungsplan
„Oepfelsee“ mit Sonderbauvorschriften)

**Planungsplan mit Sonderbauvorschriften
Parzelle 270 und 285 "Oepfelsee"
Mst 1 : 500
Beilage 1 zu Plan-Nr. 500-1A**

Grundeigentümer:

Parzelle 285

E. Alfer

Parzelle 270

Bau- und Wohngenossenschaft
"Oepfelsee"
p. A. Renninger Management AG
Nenzlingerweg 5
4153 Reinach 1

Architekt:

Renoplan + Partner Nordwest AG
Nenzlingerweg 5
4153 Reinach 1

Öffentliche Auflage:

Vom: - 5. Jan. 1996 Bis: - 5. Feb. 1996

Durch den Gemeinderat beschlossen:

Am: 18. Dez. 1995

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Kahn

Der Gemeindeschreiber:

Göcklin

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt:

Mit Regierungsratbeschluss Nr.: 669 Am: 19. März 1996

Der Staatsschreiber: Dr. K. Fuchscher



1. Perimeter

Der Perimeter umfasst Parzelle 270 und 285 sowie das Wegrecht gemäss Mutationsplan Nr. 6158 vom 03.12.1984.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung (Zufahrt, Parkierung) und die Ueberbauung der Parzellen GB Dornach Nr. 270 und 285.

3. Nutzung

Gemäss Zonenreglement der Gemeinde Dornach.

4. Erschliessung

4.1 Fahr- und Gehwege

Gemäss Mutationsplan Nr. 6158 vom 03.12.1984 wurde zu Gunsten der GB Nr. 270, resp. zu Lasten der GB Nr. 2227 als Eigentümerdienstbarkeit ein Geh- und Fahrwegrecht bestellt. Dieses verläuft in einer Breite von 5 m quer durch die Südostecke des belasteten Grundstückes GB Nr. 2227.

Der heutige Wegverlauf ist im Gestaltungsplan eingetragen; dieser Weg dient auch der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle Nr. 22 A der GB Nr. 2227. Entlang der Südgrenze besteht heute auch eine Zu- und Wegfahrt zur Erschliessung der GB Nr. 285; im Grundbuch nicht festgehalten. Auch dieser Wegverlauf ist im Gestaltungsplan eingezeichnet. Dieser Weg kann als Notfahrrecht der Feuerwehr, Sanität und Zügelwagen, bei einer eventuellen Ueberbauung der GB Nr. 285, dienen.

Bei einer Ueberbauung der GB Nr. 285 muss die geplante Einstellhalle der GB Nr. 270 weiter nach Süden verlängert werden. Die Zufahrt erfolgt über die Parzelle Nr. 2227 (bestehendes Wegrecht gemäss Mutationsplan N. 6158 vom 3.12.1984) gestützt auf § 44 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes.

Als oberirdische Zufahrt für die Feuerwehr und Sanität wird ein 3 m breiter Fahrweg entlang der Nord- und Westgrenze erstellt. Zwischen Gebäude H1 und H2 ist ein Kehrplatz gemäss Normalien VSS zu erstellen. Im Gestaltungsplan richtungsweisend eingetragen.

Gehwege sind im Gestaltungsplan richtungsweisend eingetragen.

4.2 Abwasserentsorgung

Lage: Gemäss dem generellen Kanalisationsprojekt von 1981 ist die Leitung entlang der SBB-Linie geplant.

Die Vorfinanzierung ist vertraglich mit der Gemeinde Dornach zu regeln.

4.3 Regenwasser

Im Baubewilligungsverfahren ist die Möglichkeit der Versickerung oder der direkten Einleitung in die Birs abzuklären.

5. Bereichsbestimmungen

5.1 Bereich A: Bestehende Liegenschaften

Nutzung bestehend

Die einfachen, zweigeschossigen Häuser werden innen individuell je nach Bedarf in 2 oder 4 Wohnungen pro Baukörper genutzt.

Bauliche Veränderungen

Gemäss Zonenvorschriften und im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gestattet. Umbau- und Aussenrenovationsarbeiten unterliegen einer erweiterten Bewilligungspflicht. Darunter fallen auch Material- und Farbveränderungen an der Gebäudehülle.

Ausbau Schöpfe

Die ursprüngliche Struktur ist bis Bauvollendung der Neubauten wieder herzustellen. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen unterstehen der Baubewilligungspflicht.

Autoabstellplätze / Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über das bestehende Wegrecht der Parz. 2227.

Die erforderlichen Parkplätze werden in einer gemeinsamen Einstellhalle im Bereich B untergebracht. Es sind 16 PW-Parkplätze zu erstellen (Berrechnung Beilage 2) Ein- oder Auskauf für zusätzlich benötigte Parkplätze bleibt vorbehalten.

Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen (Bereich B). Die Lage ist im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt.

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung wird wie bis anhin belassen. Veränderungen sind in einem ordentlichen Bewilligungsverfahren möglich.

5.2 Baubereich B: Neubauprojekt

Es gelten die Zonenvorschriften der Zone W 3.

Im Baubereich "B" sind die Gebäulichkeiten in Lage gemäss Gestaltungsplan anzuordnen. Dachausbau inkl. Lukarnen, Gauben und Dachflächenfenster sind möglich, wobei die Firsthöhe des Daches bis 12.85 m ab OK Fertigboden EG betragen darf, ohne dass das Dachgeschoss zur Nutzung zählt (Kniestockhöhe 0.80 m).

Die Gebäude-Höhenkoten, gemäss Schnittplan, sind auf eine Genauigkeit von +/- 0,50 m verbindlich.

Für die Bewohner im Baugebiet B müssen die Parkplätze unterirdisch erstellt werden. Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den Richtlinien der kant. Bauverordnung (Berechnung Beilage 2), d.h. es sind in diesem Baubereich 46 unterirdische Parkplätze zu schaffen und für die Besucher 6 oberirdische Felder. Ein- und Ausfahrt erfolgen über das bestehende Wegrecht der Parz. 2227.

Die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze des Bereiches A + B ist im Gestaltungsplan richtungsweisend eingetragen.

Umgebungsgestaltung

Ausführung der Umgebung (Nebenbauten, Bepflanzung, Freiflächen und Einfriedungen) im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

5.3 Baubereich C:

Es gelten die Zonenvorschriften der Zone W3.

Im gesamten Baubereich "C" sind Bauten mit ausgebautem Dachgeschoss, Lukarnen, Gauben und Dachflächenfenstern möglich. Die Firsthöhe ab OK Fertigboden EG darf 12.85 m betragen, ohne dass das Dachgeschoss zur Nutzung zählt (Kniestockhöhe 0.80 m).

Die Parkierung soll im Untergeschoss erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungswege, bzw. den unter Punkt 4 aufgeführten Bestimmungen.

6. Verordnungen

6.1 Lärmschutz

Gemäss Vorgutachten sind keine speziellen Massnahmen notwendig (Beilage 1).

6.2 Bodenschutz

Das Areal des Gestaltungsplans ist gemäss Kantonalem Laboratoriums als Verdachtsfläche für Bodenbelastung einzustufen.

Das Bodenmaterial ist, gemäss Artikel 12 der Kantonalen Verordnung über Abfälle, untersuchen zu lassen. Der Verfahrensweg ist nach dem Merkblatt "Verunreinigter Bodenaushub" und nach der Informationsschrift des Amt für Umweltschutz (AfU) "Schadstoffbelastete Bausubstanz und verunreinigter Bodenaushub" geregelt.

Das Amt für Umweltschutz, Abteilung Bodenschutz, ist vor der Erteilung der Baubewilligung in das Verfahren einzubeziehen.

Auflagen bezüglich Untersuchungsprogramm und Wiederverwertungskonzept für den Bodenaushub sind in die Baubewilligung aufzunehmen.

7. Ausnahmen

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

Beilage 1
Vorgutachten Eisenbahnlärm

BEILAGE 1

RENOPLAN + PARTNER NW AG
NENZLINGERWEG 5
4153 REINACH

ÜBERBAUUNG OEPFELSEE, DORNACH VORGUTACHTEN EISENBAHNLÄRM

GRUNDLAGEN

- Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes vom 15.12.1986
- Pläne MFH-Überbauung Oepfelsee, Parz. 270 in Dornach
- Normverkehrsemissionen SBB vom 25.09.95
- Computermodell SEMIBEL, Buwal 1990
- Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) der Gemeinde Dornach

VORGEHEN

Für die drei exponiertesten Punkte an der Westfassade wurde stockwerkweise der Beurteilungspegel Lr ermittelt. Es handelt sich dabei um lärmempfindlich genutzte Räume (Schlafräume, usw.).

Die Wirksamkeit folgender Massnahmen wurde untersucht:

- Lärmschutzwand (LSW) in 4 m Distanz (Lichttraumprofil SBB) zur näheren Gleisaxe, überlappend auf Nachbarparzellen mit einer Höhe von 0.7 m über Schienenoberkante (SOK) (entspricht ca. 1.0 m effektiver Wandhöhe)
- Derselbe Wandtyp, jedoch beschränkt auf den Bereich der Parzelle 270.
- Lärmschutzwand, Dammfuss ab 4 m Distanz, Krone bei ca. 6 m (Neigung 2:3), Höhe: 1.0 m über SOK. Länge beschränkt auf Parzelle 270 (schliesst jedoch an den bestehenden Wall der Parzelle 2227 an).

RESULTATE

Die ermittelten Beurteilungspegel können im Anhang 1, aufgeschlüsselt nach Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 - 06.00 Uhr), eingesehen werden.

BEURTEILUNG

Für die Beurteilung sind, bedingt durch die geringen Verkehrszahlen in der Nacht, die Tag-Pegel massgebend (Differenz Lr Tag - Lr Nacht = 13.4 dB).

Die geplante Überbauung liegt im Bereich der Lärmvorbelastung entlang der SBB-Linie und ist deshalb nach den Grenzwerten der Empfindlichkeitsstufe III zu beurteilen (Annahme: Parzelle erschlossen). Der Immissionsgrenzwert (IGW) beträgt 65 dB tags und 55 dB nachts.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass der IGW auch ohne Lärmschutzmassnahmen an keinem Punkt der Gebäudefassaden überschritten wird.

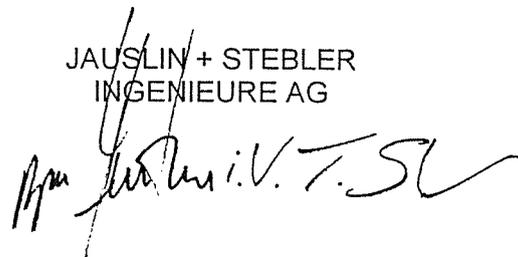
WEITERGEHENDE MASSNAHMEN

Die aufgezeigten Massnahmen sollten angesichts der doch recht hohen Lärmbelastung dennoch in Erwägung gezogen werden. Dies gilt auch für den Sichtschutz und die Schmutzbelästigung.

Im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung dürfte dabei ein bepflanzter Wall im Vordergrund stehen.

Da die Anordnung der Schlafräume auf der Bahnseite durch das Gesamtkonzept vorgegeben ist, ist darauf zu achten, dass bei der Konstruktion der Gebäudehülle die Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Dasselbe gilt für den Schutz gegen Innenlärm (Luftschall, Trittschall, Haustechnik).

J AUSLIN + STEBLER
INGENIEURE AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Stebler', is written over the printed company name.

ANHANG

- Anhang 1 Resultate SEMIBEL-Berechnung
- Anhang 2 Übersicht Lärmschutzmassnahmen
- Anhang 3 Ausdruck Berechnungsmodell
- Anhang 4 Normverkehrs-Emissionen SBB

Resultate SEMIBEL-Berechnung

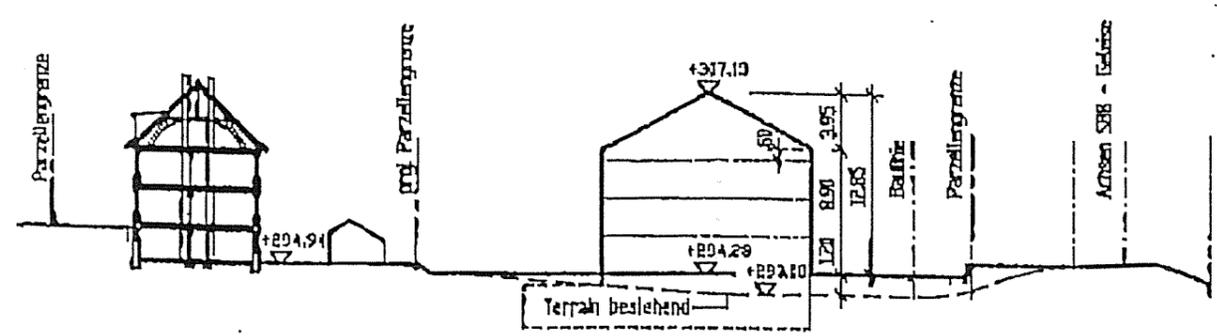
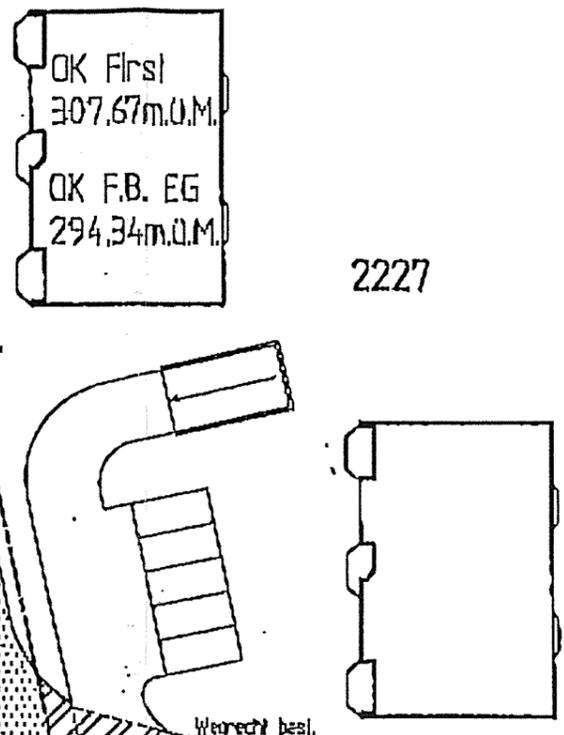
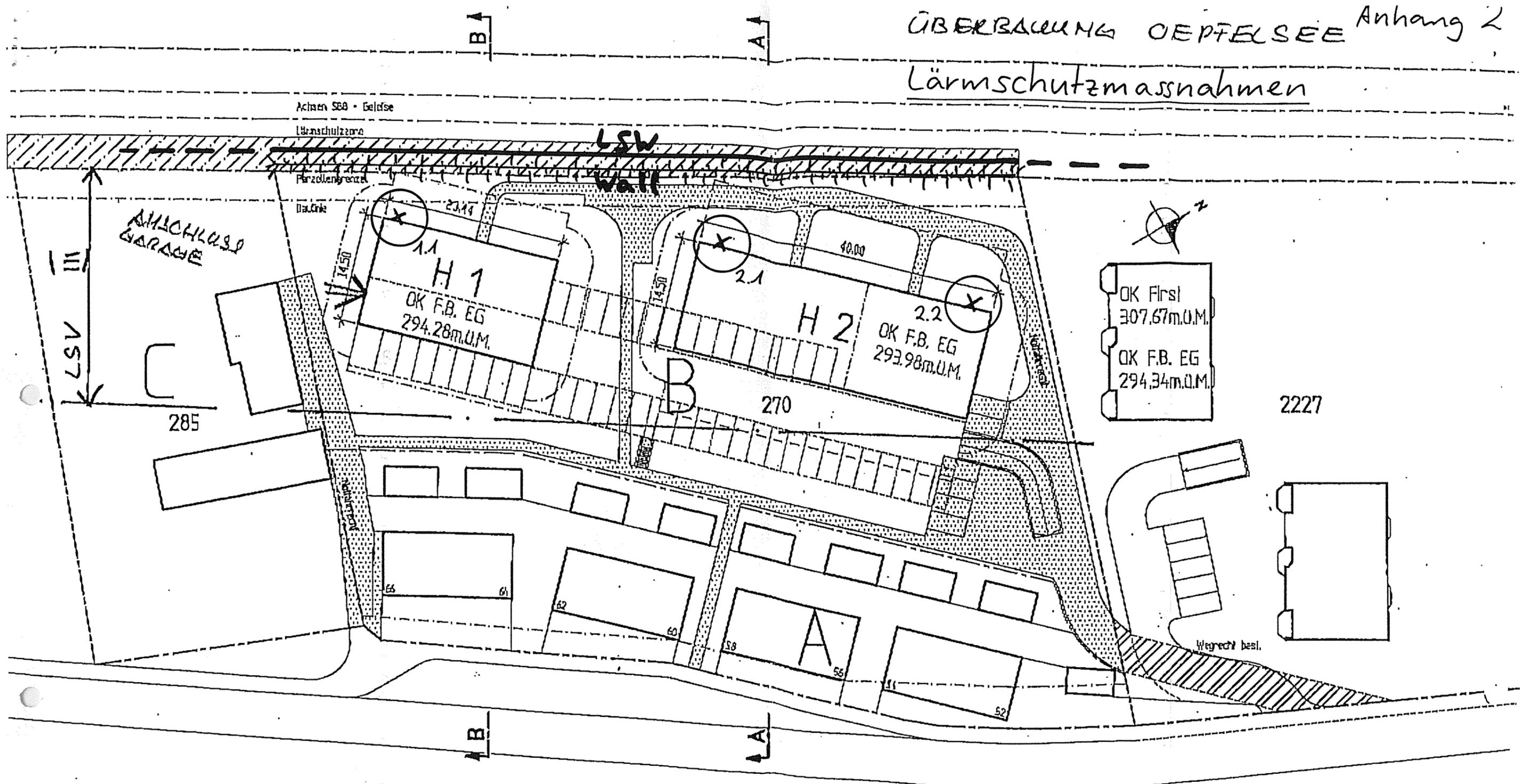
Beurteilungspegel Tag in dB

Haus Nr.	Stockwerk	Pkt. Nr.	Ohne LSW	Damm h=1.0m ü. SOK	breite LSW 0.7m ü. SOK	schmale LSW 0.7m ü. SOK
1	EG	110	64.3	56.2	58.6	58.9
	1.OG	111	64.6	64.5	64.5	64.5
	2.OG	112	64.2	64.2	64.2	64.2
2	EG	210	63.5	55.5	57.9	58.0
	1.OG	211	63.8	63.8	63.8	63.8
	2.OG	212	63.6	63.6	63.6	63.6
2	EG	220	60.6	54.7	56.1	56.4
	1.OG	221	61.8	60.3	60.9	60.9
	2.OG	222	62.1	62.1	62.1	62.1

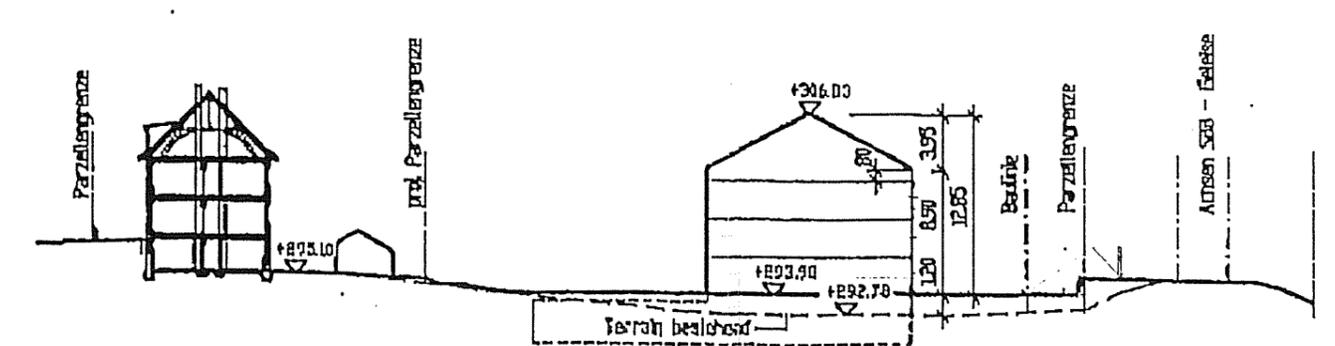
Beurteilungspegel Nacht in dB

Haus Nr.	Stockwerk	Pkt. Nr.	Ohne LSW	Damm h=1.0m ü. SOK	breite LSW 0.7m ü. SOK	schmale LSW 0.7m ü. SOK
1	EG	110	50.9	42.8	45.2	45.5
	1.OG	111	51.2	51.1	51.1	51.1
	2.OG	112	50.8	50.8	50.8	50.8
2	EG	210	50.1	42.1	44.5	44.6
	1.OG	211	50.4	50.4	50.4	50.4
	2.OG	212	50.2	50.2	50.2	50.2
2	EG	220	47.2	41.3	42.7	43.0
	1.OG	221	48.4	46.9	47.5	47.5
	2.OG	222	48.7	48.7	48.7	48.7

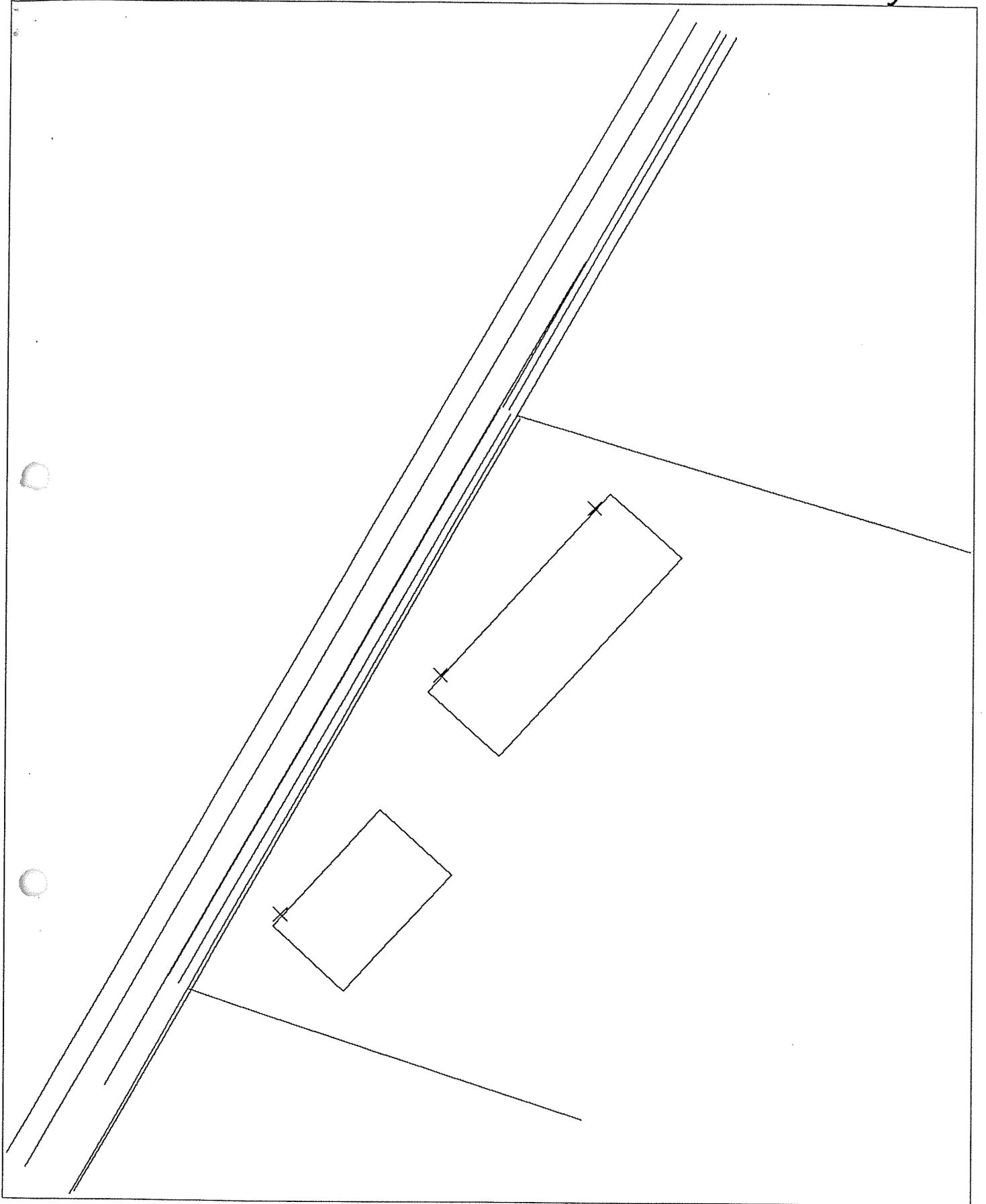
Lärmschutzmassnahmen



Schnitt B - B



Schnitt A - A



Ausdruck Berechnungsmodell

[226] (II) Aesch		<-> (II) Dornach-Arle		113000	<-> 113348	
Kategorie	Veff km/h	tags Züge	(6-22) Leq,z	nachts Züge	(22-6) Leq,z	
D	70	9.00	64.5	0.00	0.0	
EC/IC	86	2.00	58.3	0.00	0.0	
FG	70	4.17	70.0	1.19	67.6	
NAG	70	0.71	56.7	0.00	0.0	
NG	70	1.43	61.6	0.00	0.0	
R	86	38.00	76.5	8.00	72.7	
SZ	86	31.00	78.3	3.00	71.2	
Summe der Teilemissionen				81.1		75.7
Korrekturwert "Fahrbahn"			F=	0.0		0.0
S4= 0.0						
korrigierte Gesamtemission			Leq,e=	81.1		75.7
Anzahl Züge				86.31		12.19
Korrekturwert (gemäss LSV)			K1=	-5.0		-13.1
Beurteilungspegel (Lr in 1 m)			Lr,e=	76.1		62.6

[226] (II) Aesch		<-> (II) Dornach-Arle		113348	<-> 114430	
Kategorie	Veff km/h	tags Züge	(6-22) Leq,z	nachts Züge	(22-6) Leq,z	
D	72	9.00	64.8	0.00	0.0	
EC/IC	90	2.00	58.9	0.00	0.0	
FG	72	4.17	70.2	1.19	67.8	
NAG	72	0.71	56.9	0.00	0.0	
NG	72	1.43	61.8	0.00	0.0	
R	90	38.00	77.0	8.00	73.2	
SZ	90	31.00	78.8	3.00	71.7	
Summe der Teilemissionen				81.5		76.2
Korrekturwert "Fahrbahn"			F=	0.0		0.0
S4= 0.0						
korrigierte Gesamtemission			Leq,e=	81.5		76.2
Anzahl Züge				86.31		12.19
Korrekturwert (gemäss LSV)			K1=	-5.0		-13.1
Beurteilungspegel (Lr in 1 m)			Lr,e=	76.5		63.1

Beilage 2
Berechnung der zu erstellenden Parkplätze

Beilage 2

Berechnung der zu erstellenden Parkplätze

1. Für die Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser à 148 m² => 2 Parkplätze = 16 Parkplätze

2. Für die Mehrfamilienhäuser

Haus 1 11 Wohnungen = 11 Parkplätze

Haus 2 11 + 8 Wohnungen = 19 Parkplätze

Total 46 Parkplätze

3. Besucherparkplätze

10% von 46 Parkplätzen = 5 Parkplätze

4. Vorhandene Parkplätze gemäss Gestaltungsplan

Autoeinstellhalle 46 Parkplätze / Besucher 6 Parkplätze