

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

„Mattenweg„

4143 Dornach

Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete Bebauung des Gebietes entlang des Mattenweges unter Respektierung des sensiblen Hangbereiches. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Grundlage dazu bildet das Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn § 44 über Gestaltungspläne, sowie die Vorschriften der Zone W 2b des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Dornach.

Die einheitliche Überbauung mit familienfreundlichen Reihenhäusern in 2 Etappen, einer unterirdischen Einstellhalle sowie einem Doppelhaus am nördlichen Parzellenrand soll sowohl städtebaulich wie wohngygienisch hohen Anforderungen genügen und einen Beitrag leisten zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues mit hohem Wohnwert.

Mit der Realisierung ist im weiteren die kontaminierte Bodenschicht im Bereich der Wohnbauten zu sanieren.

Geltungsbereich des Gestaltungsplanes

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen GB Dornach Nr. 232, 233, 238 sowie der im Hangbereich liegende Teil der Parzelle 239, mit einer Gesamtfläche von 9'529 m².

Gliederung innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches werden unterschieden:

- Freihaltezone: Dieser oberste Teil des Hanges ist eine selbstständige Grünzone und darf nicht überbaut werden. Diese Zone zählt auch nicht zur nutzungsberechtigten Parzellenfläche.
- Hangbereich: Dieser mittlere Teil des Hanges hat ebenfalls frei zu bleiben, die Fläche kann jedoch in die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden.
- Bebauungsbereich: Dieser Teil zwischen der Baulinie am Hangfuss und der Baulinie entlang des Mattenweges ist für eine Bebauung vorgesehen.

Parzellenumlegungen

Dem Überbauungsprojekt liegt eine Neuordnung der Parzellenflächen zugrunde:

Bauliche Nutzung

Die Ausnützungsziffer für den gesamten Bereich des Gestaltungsplanes beträgt **0.4**. Die Fläche der nutzungsberechtigten Parzellenteile (exkl. Freihaltezone) beträgt **7299 m²**. Die Nutzungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Etappen:

Etappe 1	BGF 1'309.50 m ²
Etappe 2	BGF 300.00 m ²
Etappe 3	BGF 1'309.50 m ²
	BGF 2'919.00 m²

10
11
12

(

(

Sonderbauvorschriften

§ 1 Erschliessung

Die Fussgänger- und Verkehrserschliessung erfolgt ausschliesslich vom Mattenweg her. Daran liegen die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle für die Etappen 1 und 3, die Besucherplätze sowie die Hauszugänge.

§ 2 Quellwasserschutzzone

Der nördliche Parzellenteil im Bereich des Doppel Einfamilienhauses liegt innerhalb Quellenschutzgebietes S II, der südlich daran angrenzende Parzellenteil bis zur Grenze der Parzelle 238 im Schutzgebiet S III. Für allfällige Schutzmassnahmen sowie bauliche Randbedingungen ist das Schutzzonen-Reglement des Kantons Solothurn bzw. Der Einwohnergemeinde Dornach massgebend. Im Bereich des Quellenschutzgebietes S II darf die Unterkante der Fundamente ausnahmsweise bis 1.50 m unter das gewachsene Terrain reichen. Ebenfalls sind Graben für notwendige Medienleitungen in diesem Bereich gestattet.

§ 3 Bodenschutz und Nutzungseinschränkungen

Der Bereich zwischen Mattenweg (im Westen) und Hangbaulinie (im Osten), umfassend Wohnbauten mit Nebenflächen inkl. „Grünflächen für private Gärten“ ist im Sinne einer Dekontamination so zu sanieren, dass auf dieser Fläche auf jegliche Nutzungseinschränkungen (Spielplatz, Hausgarten, etc.) verzichtet werden kann. Das hiezu notwendige Aushub-, Weiterverwendungs- und Entsorgungskonzept ist vor der Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Umweltschutz zur Genehmigung einzureichen.

Für den restlichen Bereich, umfassend Hangbereich und Freihaltezone, werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die notwendigen Nutzungseinschränkungen basierend auf Art. 34 Abs. 2 USG und Art. 10 VBBö erlassen. Dieser Teilperimeter wird in den Kant. Kataster der mit Abfällen belasteten Standorte aufgenommen.

§ 4 Baubereiche

Alle 5 Baukörper mit UG, EG, OG, und DG sind nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Baubereiche zugelassen. Die Einstellhallenzufahrt darf bis zu einer Höhe von 2.50 m ab gewachsenem Terrain überdacht werden.

§ 5 Bauhöhen

Es ist eine einheitliche Sockelgeschosshöhe von max. 1.50 m vorgegeben. Die Koten der fertigen Erdgeschossböden dürfen im Maximum den im Gestaltungsplan angegebenen Höhen entsprechen. Die Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach dem Zonenreglement der Gemeinde Dornach.

§ 6 Dachgeschoss und Dachformen

In den Baubereichen der 1. Und 3. Etappe sind nur Attikageschosse gemäss § 17 bis KBV, im Baubereich der Etappe 2 nur Satteldächer gemäss § 17 bis KBV zugelassen.

§ 7 Fassadengestaltung/Materialisierung

Die Fassadengestaltung hat in der Etappe 1 und 3 mit einheitlichen Materialien zu erfolgen. Die Etappe 2 kann abweichend von den Etappe 1 und 3 gestaltet werden.

§ 8 Parkierung

Es sind folgende Parkplätze zu erstellen:

1. Etappe: 15 Plätze in Einstellhalle, 2 Besucherplätze
2. Etappe: 2 Plätze pro Einfamilienhaus
3. Etappe: 15 Plätze in Einstellhalle, 2 Besucherplätze

§ 9 Nutzung und Gestaltung der Aussenräume

Die Vorgartenbereiche sind einheitlich und zusammenhängend zu gestalten. Die Vorgärten der Etappen 1 und 3 haben mind. 50 cm höher zu liegen als der Mattenweg. Die Begrenzung zum Mattenweg kann mit einer Böschung oder einer Mauer erfolgen. Die privaten Gartenbereiche ostseitig zwischen Hausflucht und Hangbaulinie können individuell gestaltet werden, wobei auf Gartenhäge weitmöglichst zu verzichten ist.

Die Plätze im Zentrum der jeweiligen Etappen 1 und 3 sind nicht befahrbar und naturnah zu gestalten. Die Beläge sind mit sickerfähigem Material zu versehen. Die Freihaltezone und der Hangbereich sind in ihrer jetzigen Gestaltung und Nutzung unverändert zu belassen. Mit der Einreichung von Baugesuchen ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzugeben.

§ 10 Etappierung

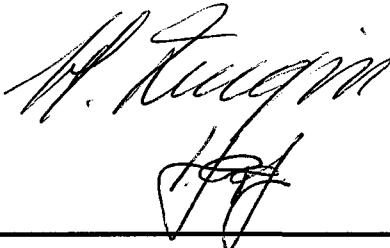
Es ist eine etappenweise Realisierung in 3 Etappen vorzunehmen.

§ 11 Schlussbestimmungen

Geringfügige Änderungen vom Gestaltungsplan kann die Baukommission nach Anhören des Gemeinderates im Baubewilligungsverfahren gestatten, wenn dadurch die Grundsätze der Überbauungsidee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden. Die Gestaltungsplanvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft.

x gilt auch für Bruno Vögeli in Dornach New Guinea

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Mattenweg“ Dornach
Parzellen: 232, 233, 238 und 239

Grundeigentümer: Parzelle 232: R. Kunz & E. Vögeli B. Vögeli * F. Vögeli
Parzelle 233: R. Kunz & E. Vögeli B. Vögeli * F. Vögeli
Parzelle 238: 
Parzelle 239: 

Der Architekt: 

Öffentliche Planaufgabe vom : 24. Dez. 1998 **bis:** 25. Jan. 1999

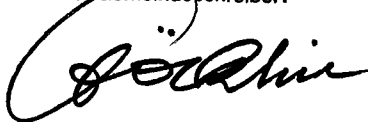
Genehmigung durch den Gemeinderat von Dornach

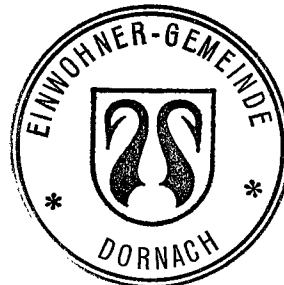
Für die Einwohnergemeinde Dornach

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:







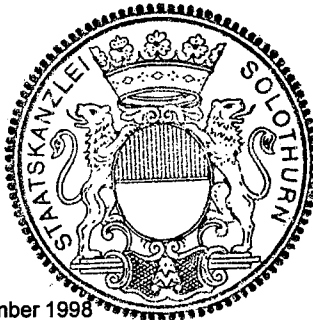
4143 Dornach am: 14. Dez. 1998

Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn

Beschluss Nr:

1091

am: 1. Juni 1999



4500 Solothurn der Staatschreiber

Basel, 30. Oktober 1998/ 16. November 1998/ 24. November 1998
067/Reglement Gestaltungsplan/Reglement



0001 1000 1

1001