

GESTALTUNGSPLAN „ZIEL“

(PARZELLE NR. 240)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich:

GB Dornach Nr. 240, Parzellenfläche	2'522 m ²
GB Dornach Nr. 1758, Anteil Parzellenfläche	140 m ² (Mutation zu Gunsten Parzelle 240)
Massgebende Grundstücksfläche	2'662 m ²

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den eingefassten Bereich gem. Situationsplan 1:500

Gestaltungsplantyp

Gestaltungsplan Typ C gem. revidiertem Zonenreglement (Ortsplanrevision 1998)

Stellung zum Zonenreglement und der Bauverordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften für Zone K2, gemäss Ortsplanrevision 1998 der Gemeinde Dornach und die kantonalen Vorschriften.

Baubereiche

Der Gestaltungsplan legt folgende Baubereiche fest.

Baubereich A und B:	je 1 Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A und B wird gem. KBV eingehalten.
Baubereich C1:	Gebäude für Dienstleistungsbetrieb eingeschossig, Front gegen Bruggweg. Der Baulinienabstand zum Bruggweg kann um max. 1.00m von 6.00m auf 5.00m verringert werden. Vordächer in diesem Bereich können, bis zu 2.00m über die verringerte Baulinie hinausragen, jedoch nicht in den Trottoirbereich.
Baubereich C2:	Gebäude für Dienstleistungsbetrieb zweigeschossig.
Baubereich D:	Unterirdische Einstellhalle mit Zufahrt vom Bruggweg.

Ausnützung

Gemäss Bau- und Zonenvorschriften Zone K2 (Ortsplanrevision 1998) der Gemeinde Dornach Ausnützung max. 0.50, davon für Wohnungen max. 0.40.

Erschliessung

Die Erschliessung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über den Unteren Zielweg.
Die Erschliessung des Dienstleistungsbetriebes erfolgt über den Bruggweg.
Die Erschliessung der Autoeinstellhalle erfolgt über den Bruggweg.

Kleinbauten

Ausserhalb der Baubereiche sind folgende Bauten erlaubt:

- Eingeschossige, nicht bewohnte Klein- und Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m.

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen müssen der kantonalen Bauverordnung entsprechen.

Dachformen

Für die Bauten im Baubereich A und B sind flache Dächer unter 20 Grad Neigung zugelassen.
Für das eingeschossige Gebäude im Baubereich C1 ist ein Flachdach mit Begrünung zugelassen.
Für das zweigeschossige Gebäude im Baubereich C2 ist ein Flachdach zugelassen.

Grünflächen

Im Bereich der Grünflächen sind die Erstellung von Kleinbauten, Hauszugängen und gartenbauliche Nutzung erlaubt.

Autoabstellplätze

Pro 100m² Bruttogeschossfläche oder pro Wohnung wird mind. 1 Parkplatz in der Autoeinstellhalle erstellt. Für Besucher werden 4 Parkplätze entlang dem Unteren Zielweg erstellt.
Als Kundenparkplätze für den Dienstleistungsbetrieb werden entlang dem Bruggweg 4 Parkplätze in Längsparkierung erstellt.
Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach §42 KBV bzw. Anhang IV KBV und wird zusammen mit der genauen Anordnung der Besucherparkplätze am Unteren Zielweg und der Kundenparkplätze am Bruggweg im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Bodenbelastung

Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens sind die tatsächlichen Schadstoffbelastungen des Bodens im Rahmen des Verfahrens gemäss § 12 der kantonalen Abfallverordnung KAV zu eruieren und die davon abgeleiteten entsprechenden Massnahmen zu evaluieren. Allfällig notwendige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und/oder Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund der Vorgaben von Art. 34 USG, Art. 7 ff VBBö und Art 16 AltIV im Baubewilligungsverfahren erlassen.

Servitute

Für die Parkierung entlang des Bruggweges sind folgende Servitute im Grundbuch einzutragen:
-Wegrecht für Trottoir z.G. Kanton Solothurn z.L. Parz. 240 GB Dornach, auf Parz. 240 GB Dornach.
-Wegrecht für Parkierung z.G. Parz. 240 GB Dornach z.L. Kanton Solothurn, auf Kantonsstrasse (Bruggweg).
Die Eintragung der Dienstbarkeiten ist mit dem Amt für Verkehr und Tiefbauamt vor Baubeginn zu regeln.

Etap pierung

Keine Etappierung.

Ausnahmen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können mit Zustimmung des Gemeinderates im Baubewilligungsverfahren gewährt werden, wenn dadurch weder öffentliche noch nachbarrechtliche Belange tangiert werden.

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.