

# Vorschriften zum Gestaltungsplan

Gestützt auf Art. 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kt. Solothurn vom 3. Dezember 1978 (RBG) erlässt die Einwohnergemeinde Dornach den Gestaltungsplan 'Saffret' und die dazugehörigen Bestimmungen verbunden mit Sonderbauvorschriften:

## 1. Geltungsbereich und Stellung zum übergeordneten Planungs- und Baurecht

Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Bestimmungen gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie begrenzte Gebiet (Perimeter Gestaltungsplan).

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Vorschriften entspricht den Zonenbestimmungen der Wohnzone W2b der Einwohnergemeinde Dornach und der Kant. Bauverordnung mit Ausnahme der ergänzenden Sonderbauvorschriften unter Kapitel 4.

## 2. Zweck

### Bebauung

Hauptzweck ist die Realisierung einer Überbauung mit familienfreundlichen Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern nach den anspruchsvollen Zielsetzungen gemäss § 44 (Gestaltungspläne) des Planungs- und Baugesetzes des Kt. Solothurn sowie gestützt auf die Bestimmungen der Wohnzone W2b des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Dornach.

Die Überbauung soll sich harmonisch ins Orts- und Quartierbild einfügen und architektonisch, städtebaulich sowie wohnhygienisch hohen Anforderungen genügen, als Beitrag zur Förderung von Wohneigentum mit überdurchschnittlichem Wohnwert und Preis-/Leistungsverhältnis. Zum Erreichen dieser Ziele werden zusätzlich zu den Zonenvorschriften Sonderbauvorschriften formuliert.

Durch harmonische, dem Gelände angepasste Bauweise, mit minimalen Terrainveränderungen und durch konsequente Anordnung und Ausrichtung der Baukörper wird auf die im Quartier bestehende Bebauung und auf eine gute Gesamtorientierung der Überbauung optimal Rücksicht genommen.

### Erschliessung / Parkierung

Die Zufahrt der Überbauung erfolgt von Norden her über den Kreuzweg in eine zentrale unterirdische Einstellhalle. Die Besucherparkierung soll peripher angeordnet werden. Damit wird eine optimale Aussenraumgestaltung ohne Verkehr im Inneren der Überbauung möglich.

### Grünflächen

Grosse zusammenhängende Grünflächen auf der Eingangs- und insbesondere auf der Gartenseite der Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser sowie die konsequente Anordnung von Hochstammbäumen an den Portalbereichen der Fusswege zur Überbauung sollen eine gute Aussenraumqualität und Identität im Quartier sicherstellen.

### Fussgängerbereiche

Die Überbauung wird mit einem orthogonalen Wegsystem erschlossen und durch einen zentralen Platz sowie zwei periferen Vorplätze ergänzt, welche grundsätzlich den Fussgängern vorbehalten sind. Für ausserordentliche Fälle, wie Feuerwehr oder Zügelwagen ist der zentrale Nord-/Südweg mit 3 Meter Breite auch für schwere Fahrzeuge befahrbar, welcher zudem mit einem öffentlichen Gehrecht zugunsten der Einwohnergemeinde versehen wird. Der Ingelsteinweg wird zudem als Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr (Breite 3 m) klassiert. Der Platz in der Mitte der Überbauung soll der Begegnung der Quartierbewohner und als Spielplatz für Kinder dienen.

## 3. Bestimmungen zum Gestaltungsplan

### Baubereiche

Die Baubereiche im Gestaltungsplan definieren die lagemässige Begrenzung, innerhalb welcher die Hauptbauten (2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss) erstellt werden dürfen. Das Überbauungskonzept sieht nachfolgende 3 Gebäudetypen vor. Typ A: Mehrfamilienhaus mit symmetrischem Satteldach, Typ B: Doppel-einfamilienhaus mit asymmetrischem Satteldach, Typ C: Reiheneinfamilienhaus mit asymmetrischem Satteldach.

An- und Vorbauten (ein- bzw. zweigeschossig) dürfen die Baubereiche der Hauptbauten überragen.

Ausserhalb der Baubereiche sind Velounterstände erlaubt. Diese sind bezüglich Lage und Gestaltung gut in die Bebauung zu integrieren.

### Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) innerhalb der im Gestaltungsplan befindlichen Bauparzellen von gesamthaft 10'314m<sup>2</sup> (Parz. 777, 1904, 1906) beträgt 0,45. Dabei wird eine Erhöhung der AZ von 0,40 auf 0,45 aufgrund des klaren architektonischen Überbauungskonzeptes und der guten Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung im Rahmen der Sonderbauvorschriften beansprucht. Die zu öffentlichem Strassenareal abzutretenden Verkehrs- bzw. Fusswegflächen sowie die mit öffentlichen Fusswegrechten belegten Flächen können bei der Berechnung der zulässigen Nutzung zusätzlich miteinbezogen werden. Im übrigen errechnet sich die AZ nach der Kantonalen Bauverordnung (KRB vom 3. Juli 1978).

### Dachformen

Die Dachformen für die Hauptbaukörper werden gestützt auf die Typenbezeichnung im Gestaltungsplan wie folgt festgelegt:

- Typ A: Mehrfamilienhaus mit symmetrischem Satteldach
- Typ B: Doppel-einfamilienhaus mit asymmetrischem Satteldach
- Typ C: Reiheneinfamilienhaus mit asymmetrischem Satteldach

Die Satteldächer der Hauptbauten werden mit einheitlichen, dem Quartier und der Umgebung angepassten Materialien eingedeckt.

Die eingeschossigen An- und Vorbauten werden mit begrünten Flachdächern versehen.

### Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger

Die Erschliessung der Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt von Norden her über den Kreuzweg in eine unterirdische Einstellhalle. Die Nord-/Südverbindung mitten durch die Überbauung bleibt lediglich als Not- und Servicezufahrt (Feuerwehr, Zügelwagen, ausserordentliche Transporte etc.) zugunsten der dortigen Quartierbewohner vorbehalten. Der Ingelsteinweg ist als Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr vorzusehen. Alle übrigen Wege sind ausschliesslich reine Fusswege.

Die Nord-/Südverbindung durch's Quartier sowie die Fussgängerbereiche entlang der Randstrassen werden zusätzlich mit einem öffentlichen Gehrecht zugunsten der Einwohnergemeinde belegt.

Der Ausbau des Saffretweges auf 5.0 m Breite und des Ingelsteinweges auf 3,0 m Breite sowie ein Festlegen eines allfälligen speziellen Verkehrsregimes bei den Randstrassen der Überbauung erfolgt durch die Einwohnergemeinde.

### Parkierung

Die quartierinterne Parkierung wird durch eine zentrale unterirdische Einstellhalle (Quartierbewohner) sowie durch oberirdische Abstellplätze (Besucher und Quartierbewohner) entlang des Saffretweges sichergestellt. Weitere Parkplätze können im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Zusammenhang mit der Gestaltung der Vorplätze am Kreuzweg angeordnet werden. Somit können die Lärmimmissionen für die Überbauung und die Nachbarschaft minimiert werden.