



Einwohnergemeinde Dornach  
Kanton Solothurn

## Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonder- Bauvorschriften „Neue Heimat / Apfelsee“ Mst. 1:500

---

Durch den Gemeinderat beschlossen:

Am: 4. Sept. 2000

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: a.i.

Hans Aebi

Der Gemeindeschreiber: m.

Öffentliche Auflage:

Vom: 20. Okt. 2000

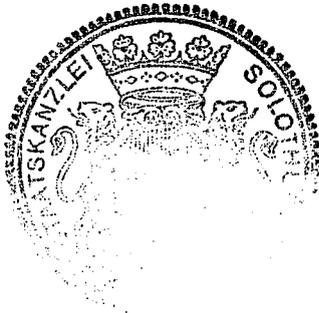
Bis: 20. Nov. 2000

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt

Am: 17. Dezember 2001

Mit Regierungsratsbeschluss Nr.: 2510

Dr. K. Fehrschuler



## 1. Perimeter

Der Perimeter umfasst die Bereiche A, B, C und D, sowie die Freihaltezone.  
(Freihaltezone 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 wird eine AZ von 0.42 für den Gesamtperimeter festgesetzt.

### Abs. 3:

Die Nutzungsverteilung auf die einzelnen Bereiche wird wie folgt festgelegt:

Bereich	Land m2	BGF	
A	5415	1330	
B	3887	1775	
C	3703	2740	
D	3333	1050	
<hr/>			
Total	16338	6895	<b>AZ 0.42</b>

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

#### 4. Allgemeine Bestimmungen

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

B und C werden durch eine öffentliche Erschliessungsstrasse erschlossen.

#### Abstellplätze für Motorfahrzeuge (siehe Anhang C):

	Anzahl Stellplätze
Bereich A:	14
Bereich B1:	8
Bereich B2:	9
Bereich D:	12
<hr/>	
Gesamt Bewohner:	43
Gesamt Besucher:	5
<hr/>	
Summe:	48
Bereich C:	27

Weitere Angaben zu den Stellplätzen sind aus dem zeichnerischen Teil des Nutzungs- und Gestaltungsplanes ersichtlich (Plan und Legende).

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 Bereich C wird im Rahmen eigentumsrechtlicher Festlegungen gesichert.

#### Freiflächenplan (siehe Anhang A):

Der separate Freiflächenplan macht Angaben zur Grün- und Gartengestaltung, sowie zur Ausgestaltung der Strassen, Wege, Plätze. Das Detailprojekt für die Bachrenaturierung ist mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen und in diesem Verfahren ist die genaue Zahl und die Gestaltung der Parkplätze im Bachbereich (Baubereich B1) festzulegen.

Insbesondere sind im Freiflächenplan die Quelle und der Wasserlauf als sichtbare Gestaltungselemente ausgewiesen. Der Baubereich B wird gegen die Apfelseestrasse mit einer Baumreihe (einheimische Bäume) abgeschlossen.

## **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.

Je Haus ist ein Einstellplatz erforderlich. Diese werden in den Bereichen B und D als offene Parkplätze, Carports und Garagen untergebracht.

Die Besucherparkplätze werden an den bezeichneten Stellen im Gestaltungsplan oberirdisch angeordnet.

### **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. Farberneuerungen, Veränderungen von Materialien, Gestaltung der Nebenbauten und Schopfausbauten, etc.

## 5.2 Baubereich B :

Bereich B1:

Das Wohnhaus Apfelseestrasse 63 wird erhalten und das äussere Erscheinungsbild wird renoviert.

Bereich B2:

Zur Bebaubarkeit wird festgelegt:

Höhenbeschränkung: **(gemäss Anhang B).**

Blocklänge: 34,00 m

Für den gesamten Bereich B gilt:

Nutzungsmass: Gemäss Punkt 3.

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

Ansonsten gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der Zone W2b.

Es werden für die Bewohner der Bereiche A und B offene Stellplätze, Carports oder Garagen zur Verfügung gestellt (siehe Plan).

## 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 Geschosszahl und nicht an die Nutzung angerechnet, sofern es nicht der Wohnnutzung dient (ausgenommen Hauszugang/ Garderobe/WC), auch wenn die Bestimmungen §§ 16 ff KBV nicht eingehalten sind (Sockel mehr als 1,20 m § 17 Abs. 3 KBV und § 20 Abs. 2).

Zur Bebaubarkeit wird festgelegt:

Höhenbeschränkung: **(gemäss Anhang B).**

Blocklänge: 34,00 m

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

Die Parkierung soll im Sockelgeschoss erfolgen. Es werden 1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit erstellt. Die Zufahrt erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichnete öffentliche Erschliessungsstrasse.

Für den Bereich C gilt:

„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 Freihaltezone erhalten bleiben. Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Bepflanzungen sind einheimische Gewächse zu verwenden. Die Freihaltezone ist als naturnaher Lebensraum mit einem Mosaik von Hecken, Gebüsch und ungedüngter Wiesen zu erhalten. In der Freihaltezone 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 Freihaltezone ist durch die Bauherrschaft während der Bauphase westlich der Freihaltezone und südlich des Baches ein Zaun zu erstellen. Der sachgerechte Unterhalt der Freihaltezone 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 von Bereich A und D werden auf den dafür bezeichneten Flächen oberirdisch untergebracht.

#### **6. Ausnahmen**

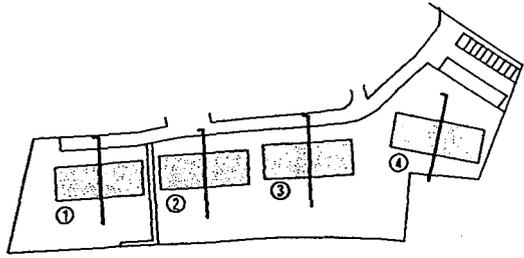
Die Baubehörde kann nach Rücksprache mit dem Gemeinderat und der Kantonalen Denkmalpflege Änderungen im Sinne einer Verbesserung zustimmen, wenn dadurch weder öffentliche noch nachbarliche Belange tangiert werden und das vorliegende Gesamtkonzept erhalten bleibt.

#### **7. Schlussbestimmungen**

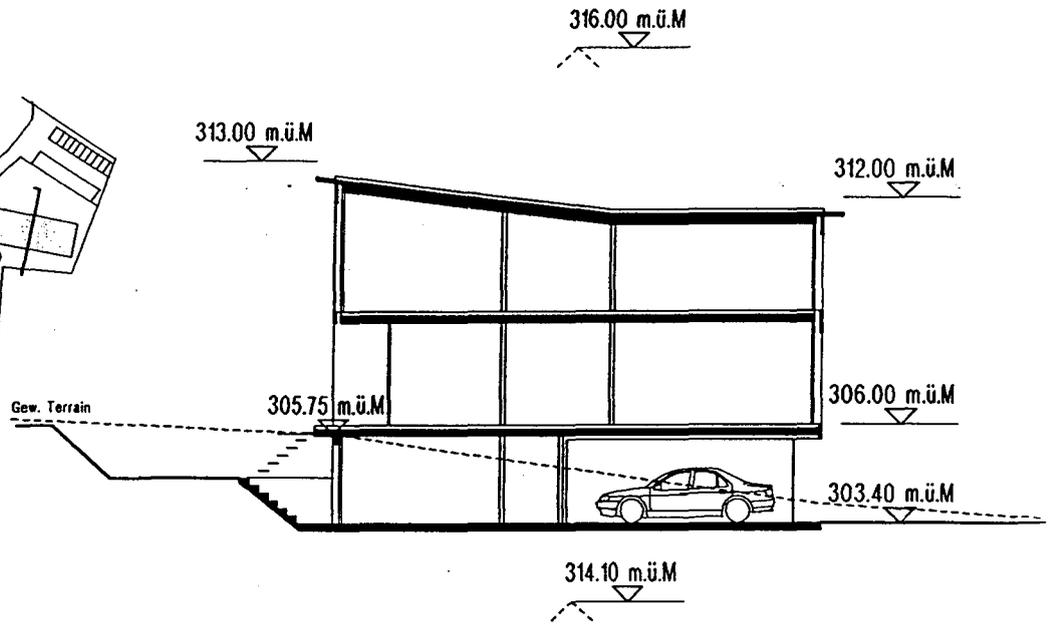
Der Gestaltungsplan vom 26.09.1995 inkl. die Sonderbauschriften werden aufgehoben.

Basel, 28.09.2000

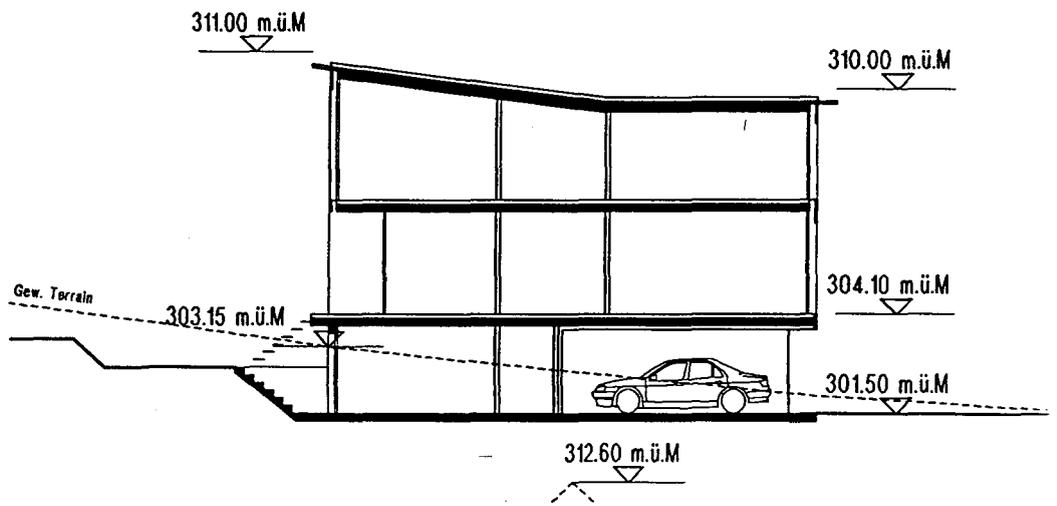
# ANHANG B



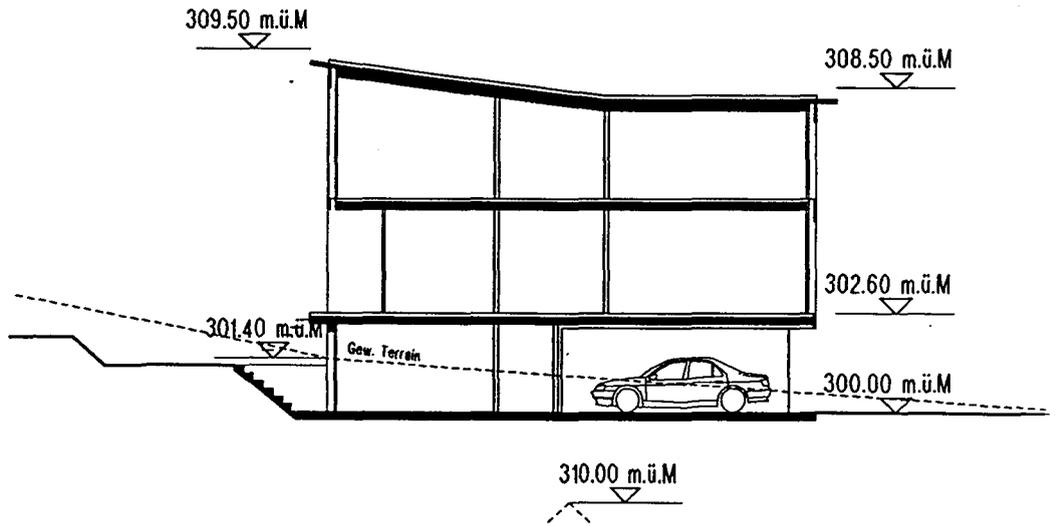
GEBÄUDE 1



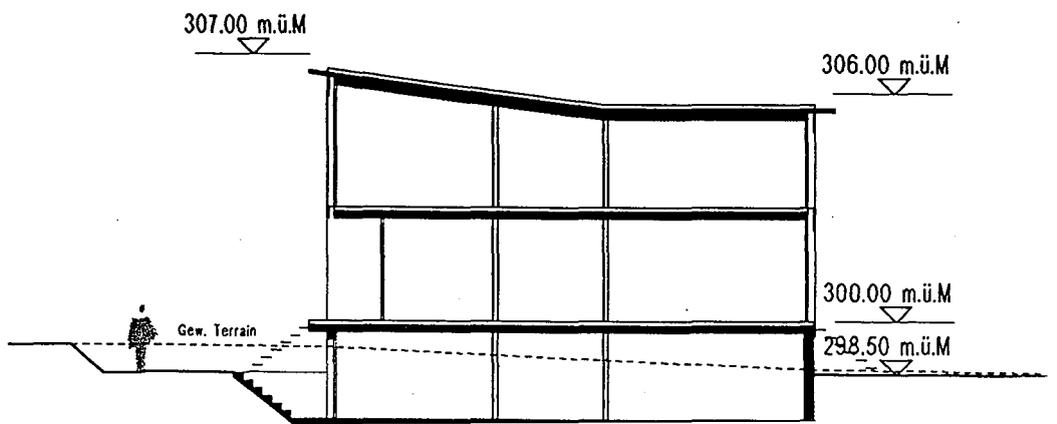
GEBÄUDE 2



GEBÄUDE 3



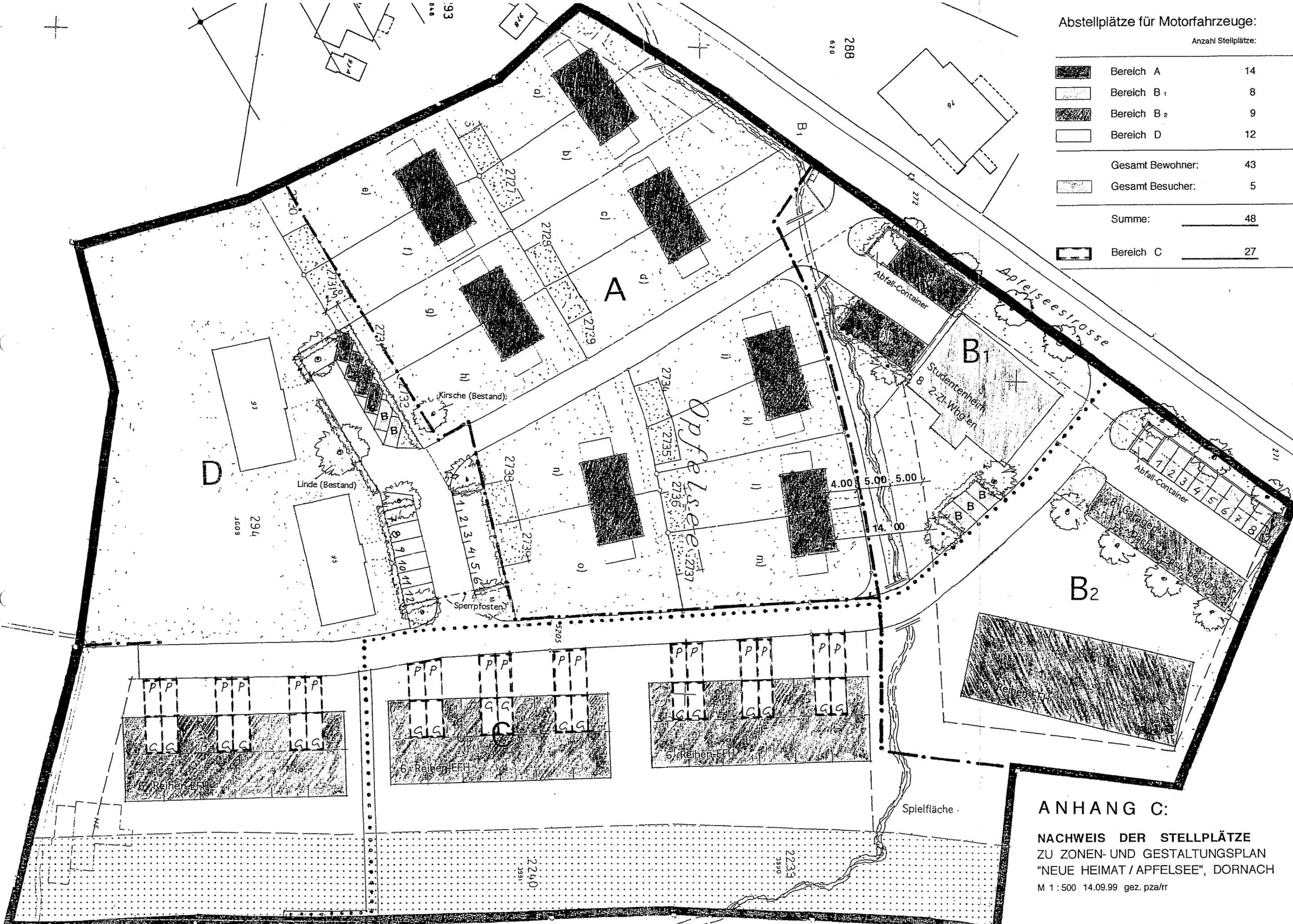
GEBÄUDE 4



Abstellplätze für Motorfahrzeuge:

Anzahl Stellplätze:

	Bereich A	14
	Bereich B <sub>1</sub>	8
	Bereich B <sub>2</sub>	9
	Bereich D	12
Gesamt Bewohner:		43
Gesamt Besucher:		5
Summe:		48
	Bereich C	27



ANHANG C:

NACHWEIS DER STELLPLÄTZE  
 ZU ZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN  
 "NEUE HEIMAT / APFELSEE", DORNACH

M 1:500 14.09.99 gez. pza/tr